

# Hyldetryk

Nr. 388

12. marts 2024

**Der afholdes ordinært beboermøde  
den 20. marts 2024 kl. 19.30-22.00  
i beboerhuset, Store Torv**

- 1. Formalia, jnf. forretningsorden for beboermødet**
- 2. Regnskab 2023, herunder cafe, udlejning og aktivitetsbudget**
- 3. Revision af cafestyregruppens kommissorium**
- 4. Anvendelse af de tidligere lægelokaler**
- 5. Maling af skure indvendig**
- 6. Indkomne forslag:**
  - 6.1. Nedtagning af hegn mellem to boliger som råderet**
  - 6.2. Etablering af kattedør i køkkendør som råderet**
  - 6.3. Udvidelse af medlemmer af afdelingsbestyrelsen fra 5 til 7**
- 7. Beretninger fra:**
  - Afdelingsbestyrelsen**
  - Cafestyregruppen**
  - Skulpturudvalget**
- 8. Afdelingsbestyrelsens arbejdsprogram 2023**
- 9. Valg af 2 medlemmer og 3 suppleanter til afdelingsbestyrelsen**
- 10. Valg af 4 medlemmer til beboerhusudvalget**
- 11. Valg af 2 medlemmer til skulpturudvalget**
- 12. Valg af 2 interne revisorer**
- 13. Valg af 2 redaktører til hyldenet.dk**
- 14. Valg af 2 redaktører til Hyldeposten**
- 15. Valg af 1 medlem og 1 suppleant til Albertslund Brugergruppe,**
- 16. Orientering om VAs generalforsamling den 22. maj 2024**
- 17. Eventuelt**
- 18. Oplæsning og godkendelse af beslutningsreferat**

*Venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen*

## 2. Regnskab 2023

Regnskabet udviser et overskud på ca.4.3 mio. kr., som primært skyldes en positiv rente på ca. 3 mio., at cafeen har været lukket samt besparelser og reguleringer på forbrugsafgifter. Overskuddet er overført til resultatkontoen, som herefter udgør ca. kr. 6.8 mio., der budgetteres afviklet over 3 år.

| <u>Regnskab for aktivetskontoen</u> | <u>Resultat</u>       | <u>Budget</u>         |                 | <u>Nyt budget</u> | <u>%</u>          |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| <u>Uforudsete udgifter</u>          | <u>1.242</u>          | <u>6.000</u>          | <u>-4.500</u>   | <u>1.500</u>      | <u>83%</u>        |
| <u>Seniorklub</u>                   | <u>1.500</u>          | <u>5.000</u>          | -               | -                 | <u>30%</u>        |
| <u>Afdelingsbestyrelsen</u>         | <u>5.662</u>          | <u>15.000</u>         | <u>-5.000</u>   | <u>10.000</u>     | <u>57%</u>        |
| <u>Beboerinformation</u>            | <u>924</u>            | <u>2.000</u>          | -               | -                 | <u>46%</u>        |
| <u>Afdelings-/beboerfester</u>      | <u>38.978</u>         | <u>54.000</u>         | -               | -                 | <u>72%</u>        |
| <u>Beboermøder</u>                  | <u>1.484</u>          | <u>4.000</u>          | -               | -                 | <u>37%</u>        |
| <u>Aktivhuset /Tøjbyttebod</u>      | <u>308</u>            | <u>2.000</u>          | -               | -                 | <u>15%</u>        |
| <u>Forskønnelse udearealer</u>      | <u>234</u>            | <u>10.000</u>         | <u>-6.500</u>   | <u>3.500</u>      | <u>7%</u>         |
| <u>Grønne Miljø Udvalg</u>          | <u>8.851</u>          | <u>10.000</u>         | -               | -                 | <u>89%</u>        |
| <u>Malerværksted</u>                | <u>194</u>            | <u>2.000</u>          | -               | -                 | <u>10%</u>        |
| <u>Skulpturudvalg</u>               | <u>25.294</u>         | <u>10.000</u>         | <u>16.000</u>   | <u>26.000</u>     | <u>97%</u>        |
| <u>Motionstræning og boldbaner</u>  | <u>7.480</u>          | <u>10.000</u>         | -               | -                 | <u>75%</u>        |
| <u>Træværksted</u>                  | <u>0</u>              | <u>3.000</u>          | -               | -                 | <u>0%</u>         |
| <u>Kurser /konferencer</u>          | <u>11.750</u>         | <u>25.000</u>         | -               | -                 | <u>47%</u>        |
| <u>EDB udgifter /kontorartikler</u> | <u>1.831</u>          | <u>3.000</u>          | -               | -                 | <u>61%</u>        |
| <b><u>I alt</u></b>                 | <b><u>105.732</u></b> | <b><u>161.000</u></b> | <b><u>0</u></b> | <b><u>-</u></b>   | <b><u>66%</u></b> |

Vi har brugt 66% af budgettet på aktivetskontoen i 2023.

Forbruget på forskønnelse af udearealer har været meget lavt, da helhedsplanen mere eller mindre dækker alle udearealer, og der derfor ikke har været mulighed for forskønnelse. Værkstederne har været lukket en stor del af året. Generelt bærer forbruget præg af at aktivitetsniveauet ikke har været så højt.

Skulpturudvalget har på beboermøde fået bevilliget ekstra 16.000 kr. til køb af skulpturen Freja. Det blev aftalt at finansiere beløbet på aktivetskontoen hvis der var et mindre forbrug. De 16.000 kr. er finansieret via uforudsete udgifter, forskønnelse af udearealer og afdelingsbestyrelsen. Budgettet på afdelingsbestyrelsen er reduceret, da der ikke har været nytårskur i 2023 men i stedet et frivilligarrangement som er konteret under afdelings- / beboerfester. I kolonnen nyt budget fremgår de reviderede budgetter. Forbrugsprocenten er beregnet af det nye budget, der hvor der er et.

Der har i perioden været indtægt fra Albertslund Kommunes forskønnelsespulje på 12.800 kr. Pengene er i tidligere år brugt til at etablere den grønne kile ved Tårnet. Der har også været en indtægt fra den tyske Klaus Novy pris vi vandt på 11.122,35 kr. Beløbet er reserveret til at købe et til to store træer når vores fællesarealer er blevet reableret.

### Revision af konti for beboeraktiviteter 2023

Bankkonti er gennemgået, afstemt og fundet i orden den 28. februar 2024.

## **Bilagskontrol**

Bilagene for beboeraktiviteter er stikprøvevis gennemgået og fundet i orden.

Det samlede budget for beboeraktiviteter udgjorde i 2023 kr. 161.000. Det regnskabsmæssige forbrug er opgjort til kr. 105.732, hvilket er et mindreforbrug på kr. 55.268,-

*Hyldeespjældet den 28. februar 2024*

*Henrik Hansen*

*Beboervalgt revisor*



## **3. Forslag til kommissorium for beboerhusudvalget (BHU)**

På beboermødet den 20. september 2023 blev det besluttet at nedlægge Hyldecafeen og fortsætte med ugentlige fællesspisninger og ansættelse af en ugentlig madlaver på 15 timer. Derfor har den nuværende cafestyregruppe udarbejdet et forslag til nyt kommissorie og nyt navn til det udvalg, som står for fællesspisninger og andre aktiviteter i beboerhuset: Beboerhusudvalget, BHU.

### **Udvalgets sammensætning**

Beboerhusudvalget består af 5 medlemmer.

De fire medlemmer vælges på beboermødet i marts.

Det 5. medlem udpeges af og blandt afdelingsbestyrelsens medlemmer.

Vælger beboermødet ikke et beboerhusudvalg, eller deltager der i en længere periode mindre end 3 medlemmer i gruppens faste møder, overtager afdelingsbestyrelsen udvalgets funktioner og ansvar, indtil nyt udvalg/nye medlemmer kan vælges på et beboermøde.

### **Beboerhusudvalgets opgaver og kompetencer**

Det er udvalgets opgave at planlægge og gennemføre fællesspisninger og andre aktiviteter i beboerhuset i samarbejde med den ansatte madlaver og andre frivillige beboere.

Beboerhusudvalget træffer under ansvar overfor beboermødet beslutninger vedr. beboerhusets aktiviteter og budget.

Herunder:

- Udarbejdelse af menuplaner for fællesspisning i samarbejde med den ansatte madlaver, herunder ift. økologi, vegetariske og børnevenlige retter
- Priser og rabatordninger
- Temaer og indhold i de kulturelle og sociale arrangementer i beboerhuset
- Retningslinjer for frivillige beboeres arbejde ifm. fællesspisning og andre aktiviteter (passerlisten, spisebilletter m.m.)
- Generelle regler i beboerhuset, herunder f.eks. regler for rygning, alkohol m.m.
- Den ansatte madlavers eventuelle deltagelse i andre arrangementer i beboerhuset i samarbejde med den ledende ejendomsmester

### **Budget/regnskab**

Beboerhusudvalget kan ansøge beboermødet om et rådighedsbeløb fra aktivitetskontoen til sociale og kulturelle arrangementer i .

Rådighedsbeløbet styres af et medlem af beboerhusudvalget.

Beboerhusudvalget udarbejder regnskab for fællesspisningen i samarbejde med den ansatte madlaver og for aktivitetsbudgettet.

Fællesspisningen skal hvile i sig selv.

Regnskaberne revideres af de beboervalgte revisorer. Forefindes disse ikke på revisions-tidspunktet, reviderer afdelingsbestyrelsen regnskabet.

Moms- og driftsregnskab udarbejdes af BO-VEST.

Regnskaberne fremlægges til beboermødets godkendelse på regnskabsbeboermødet.

### **Ansættelse og afskedigelse**

Ansættelse / afskedigelse af en madlaver og evt. en opvasker sker i samarbejde med beboerhusudvalget.

Ansættelsesaftale udarbejdes af BO-VEST, som ligeledes varetager de personale- og arbejdsgivermæssige forhold. De ansattes primære reference er til ejendomslederen / ejendomsbestyreren.

### **Andre ansatte**

Før vedtagelse og igangsættelse af projekter, hvor den ansatte madlaver varetager arbejds- og/eller projektlederfunktioner, skal dette projekt godkendes af beboermødet og de personalemæssige forhold af ejendomskontoret/BO-VEST. Det skal i den forbindelse aftales, om der samtidig skal ske en midlertidig opnormering af timetallet.

Ansættelse af personer i aktivering ol. godkendes af ejendomskontoret/BO-VEST i samarbejde med den ansatte madlaver og beboerhusudvalget.

Godkendt på beboerhusudvalgets møde den 4. januar 2024

## **4. Anvendelse af de tidligere lægelokaler**

På beboermødet den 20. september blev det besluttet, at afdelingsbestyrelsen skulle arbejde videre med at lave både et beboerhotel i ca. en tredjedel og beboerlokaler i resten. I samarbejde med de frivillige i tøjbytteboden og bogvennerne fremlægger afdelingsbestyrelsen hermed forslag til den fremtidige anvendelse:

- **Beboerhotel/gæsteværelse:** Det ene af de 2 små lokaler indrettes med en sovesofa, dyner mm. til brug for udlejning til beboernes familie/gæster. Gæsterne får adgang til det eksisterende toilet og kaffe/tekøkken. Der etableres ikke bade faciliteter, da behovet først skal vurderes. Ejendomskontoret står for udlejning, og opkrævning af leje sker på samme måde som ved leje af beboerhuset. Forslag til leje fremlægges på budgetbeboermødet i september.
- **Tøjbyttebod:** Det er tidligere foreslået, at tøjbytteboden skulle flytte ned i den nye genbrugsgårds lokaler. Men passerne synes ikke, der er plads nok til deres aktivitet. Derfor har de peget på dele af den tidligere lægeklinik:  
Det ene af de to store lokaler (den tidligere reception) samt det andet af de to små lokaler foreslås derfor indrettet til tøjbyttebodens aktiviteter.
- **Beboerbibliotek/bogklub mm:** Det er tidligere besluttet på beboermøde i marts 2022 at bygge et udendørs bogskab og indrette det tidligere "kølerum" ved Ak tivhuset til bogdepot. Samtidig meldte tre beboere sig som Bogvenner til at stå for det praktiske med bogskabet og opbevaring. Bogskabet er endnu ikke bygget pga. byggesagen, men det er planen, at det sker, når lokalerne på Storetorv er færdigrenove rede. Bogvennerne foreslår nu, at det andet af de store lokaler indrettes til beboerbib liotek med mulighed for at afholde bogklub, strikkeklub mm.

Økonomi: Det er tidligere godkendt på beboermøde den 20. september 2023 at anvende kr. 156.000 fra langtidsplanen til istandsættelse og indretning af beboerlokalerne.

## 5. Maling af skure indvendig

De nye skure i byggesagen leveres ikke helt færdigmalet indvendigt. Vi har diskuteret i byggeudvalget, om skurene derfor skal males. Da der ikke er enighed om, hvilken løsning, vi skal anbefale, har vi besluttet at lægge det op på beboermødet.

Vi ser flg. muligheder:

- Det indvendige skur males ikke
- Hele det indvendige skur males
- Tagpladen males indvendig
- Beboere, som selv vil male, får stillet maling og udstyr til rådighed
- Der kan males med sort og hvid maling



Økonomi: Fuld indvendig malerbehandling med en sort dækkende maling vil koste ml. kr. 1.000-3.500 afhængig af, hvilken løsning, vi vælger, i alt ca. 1.5 mio.

Vi medfinansierer skure og hegn med 15.5 mio. fra henlæggelserne. I skrivende stund ved vi ikke, om der er penge tilbage, som kan anvendes til evt. maling. Det forsøger vi at få oplyst til beboermødet.

## 6. Indkomne forslag

### 6.1 Nedtagning af hegn mellem to boliger som råderet

To beboere har henvendt sig til afdelingsbestyrelsen for at få mulighed for at tage dele af hegnet ned mellem deres to boliger.

Derfor har driften forespurgt i BO-VEST, hvad det kræver for, at det kan lade sig gøre som et råderetsarbejde uden godtgørelse med krav om retablering.

Retningslinjer ved nedtagning af hegn:

- Beboeren skal kontakte ejendomskontoret/BO-VEST, inden arbejdet går i gang
- Hegnet skal retableres, når en af beboerne fraflytter
- Hegnet skal retableres ud fra gældende hegnregler og samme løsning, og materialer, som det eksisterende hegn
- Begge beboere vil blive opkrævet et depositum, i forbindelse med godkendelse på
- 50 % af den forventede retablerings værdi, som i skrivende stund er vurderet til kr. 10.000, altså kr. 5000,- pr. beboer, inkl. materialer og arbejds løn
- Hvis beboerne kun nedtager dele af hegnet, bliver depositum nedsat tilsvarende
- Beboerne kan vælge at retablere hegnet selv, i dette tilfælde skal materialer godkendes inden opsætning, og det færdige resultat godkendes af driften
- I den situation vil depositum til begge naboer blive ref underet ved næstkommende husleje og for fraflytter på den endelige flytteopgørelse.

**Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at beboermødet godkender forslaget**

## 6.2 Etablering af kattelem i køkkendør som råderet

En beboer har henvendt sig til afdelingsbestyrelsen for at få godkendt en allerede opsat kattelem i den nederste del af køkkendøren.

Driften har derfor forespurgt i BO-VEST, om dette kan tillades som et råderetsarbejde uden godtgørelse med krav om retablering.

Vi har modtaget nedenstående svar fra BO-VEST:

*”Det følger af driftsvejledningen, afsnit 18.2, at råderetsarbejder som er uhensigtsmæssige for bygningens klimaskærm, ikke er tilladte.*

*At lave hul i boligens hoveddør, yderdøre eller vinduer, så der kan udføres en kattelem, er utvivlsomt et uhensigtsmæssigt indgreb i bygningens klimaskærm.*

*Derfor kan afdelingen ikke lovligt træffe beslutning om, at udførelse af kattelem i afdelingens døre er godkendt råderetsarbejde.”*

Afdelingsbestyrelsen var egentlig positiv overfor forslaget og anbefaler derfor, at vi arbejder videre med at undersøge, om det alligevel ikke kan godkendes under flg. forudsætninger:

- Afmontering af eksisterende rude og opsætning af hvid isolerende sandwichplade med hul til kattelem i nederste rude i todelt glassdør
- Glasruden skal beboeren selv opbevare
- Både afmontering og retablering skal udføres af CVR registreret firma, og regning skal fremvises ved etablering og retablering samt godkendes af driften
- Til sikkerhed for retablering opkræves et depositum på ca. kr. 2-3.000

## 6.3 Udvidelse af medlemmer af afdelingsbestyrelsen fra 5 til 7

Så vidt jeg kan se består bestyrelsen af 5 menige medlemmer og en formand samt 3 suppleanter.

Mit ønske og forslag går på at udvide antallet af menige medlemmer af bestyrelsen så man får 7 i stedet for fem.

Det kan synes af mange men jeg synes at Hyldespjældet fortjener en bred vifte af beboere så man på den måde bedst muligt kan mærke at man er repræsenteret.

Med venlig hilsen Mathias Kronhjort, Humleslippen 5



# 7. Beretninger:

## 7.1 Afdelingsbestyrelsens beretning 2023

### Valg og konstituering

På beboermødet i marts 2023 blev Gert Pedersen og Vinie Hansen genvalgt og Daniel Zakhari nyvalgt som medlemmer. Peter Kristensen blev genvalgt og Allan Høyer og Britt Gerner nyvalgt som suppleanter.

Afdelingsbestyrelsen har herefter bestået af flg. medlemmer:

Sif Enevold, Vinie Hansen, Gert Pedersen, Vibeke Lange og Daniel Zakhari samt Peter Kristensen, Allan Høyer og Britt Gerner som suppleanter.

## På valg i år

**Medlemmer:** Sif Enevold og Vibeke Lange genopstiller.  
**Suppleanter:** Peter Kristensen og Britt Gerner genopstiller, Allan Høyer genopstiller ikke, så der skal vælges en tredje suppleant.

På afdelingsbestyrelsens møde i april 2023 konstituerede vi os med kasserer og til de forskellige udvalg, desuden trak vi lod om rækkefølgen på suppleanterne.

**Forretningsudvalg:** Vinie Hansen og Sif Enevold  
**Kasserer:** Sif Enevold  
**Det Grønne Miljøudvalg:** Sif Enevold  
**Udearealudvalget:** Vibeke Lange  
**Caféstyregruppen:** Vinie Hansen  
**Byggeudvalg:** Sif Enevold, Allan Høyer, Vinie Hansen, Peter Kristensen  
**Hyldeposten – Nyt fra afdelingsbestyrelsen:** Vinie Hansen  
**Motionsrum:** Daniel Zakhari  
**Skulpturudvalg:** Gert Pedersen  
**Træværksted:** Peter Kristensen  
**Suppleanter:** 1. Allan Høyer    2. Britt Gerner    3. Peter Kristensen

## Udvalg under afdelingsbestyrelsen:

**Aktivhuset, udlån:** Elisa Christiansen  
**Tøjbytteboden:** Vibeke Lange og Vinie Hansen  
**FaceBook adm:** Janne Storm og Betina Lauruhn

## Udvalg i BO-VEST/VA:

**Repræsentantskab:** Sif Enevold og Peter Kristensen  
**Kontaktudvalg:** Sif Enevold og Britt Gerner  
**Verdensmålsudvalg:** Daniel Zakhari, Henrik Hansen (UAU), Jens Theisen (GMU)

## Beboermøder

Vi har afholdt to ordinære beboermøder i 2023. Referater fra beboermøderne kan ses på hjemmesiden [hyldenet.dk](http://hyldenet.dk).

Den 28. marts afholdt vi beboermøde, hvor regnskab, beretninger og afdelingsbestyrelsens arbejdsprogram blev enstemmigt godkendt, og der blev valgt til afdelingsbestyrelsen, skulpturudvalget, cafestyregruppen, Hyldepostens redaktion, interne revisorer, Albertslund Brugergruppe samt suppleret til UAU og motionsudvalget.

Desuden godkendte beboermødet en ramme på kr. 685.000 til den indvendige renovering af beboerhuset samt tilskud til køb af skulptur på kr. 16.000.

De ledige beboerlokaler på Storetorv blev fordelt, så afdelingsbestyrelsen får lokale i den tidligere tøjbyttebod, og malerværkstedet udvides med et kreaværksted i det tidligere træværksted, som flytter til den nye Genbrugsgård.

Endelig besluttede beboermødet, at afdelingsbestyrelsen skal se på mulighederne for større p-pladser, når helhedsplanen er gennemført.

På det ordinære beboermøde den 20. september blev afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2024 med en huslejstigning på 0,61 % enstemmigt godkendt.

Desuden godkendte beboermødet at anvende kr. 156.000 på langtidsplanen til istandsættelse og indkøb af inventar til beboerlokalerne.

I den tidligere lægeklinik blev det besluttet at indrette et ”beboerhotel” og nye beboerlokaler. Den endelige anvendelse skal behandles på beboermøde i marts 2024.

Det blev tilladt at bore i vindueskarmen for at opsætte gardiner mm. samt udvide skurdøren i de ca. 30 skure, som ligger med indgang fra stier og trappe op til haven.

Desuden kan Albertslund Delebilforening anvende en af p-pladserne med el-ladestanderne mod at betale alle afledte udgifter.

Et forslag til brugerregler for maler-/kreaværstedet blev ligeledes godkendt.

Desuden besluttede beboermødet et forslag fra cafestyregruppen om at nedlægge cafeen og fortsætte med fællesspisning og en ansat til at hjælpe med madlavningen i 15 timer om ugen.

Endelig blev en ansøgning til Nordeafonden med et budget på kr. 200.000 godkendt sammen med beretningerne fra Udearealsudvalget (UAU) og Det Grønne Miljøudvalg (GMU) samt GMUs forslag til Handleplan for Miljø og Klima 2023-24, og der blev valgt medlemmer til begge udvalg samt Motionsudvalget og Træværkstedsudvalget.

## Opsamling på Arbejdsprogram

Arbejdsprogrammet tager udgangspunkt i de tre verdensmål, som afdelingsbestyrelsen har prioriteret at arbejde med. For at ”**Få flere med i fællesskabet**” har vi afholdt en frivilligdag, hvor alle frivillige var inviteret med til en hyggelig eftermiddag og aften med snak om Hyldespjældet som verdensmålsbebyggelse, mælkekartonoplæg, god mad og hygge. En saltvandsindsprøjtning til det frivillige arbejde har været overskygget af beboerhusrenoveringen, lukkede beboerlokaler og en byggesag, der tærer på kræfterne. Heldigvis har der været plads til gode aktiviteter i beboerhuset inden det lukkede ned i juni og så en flot åbningsweekend i december med masser af aktivitet. Facebook er øretævernes holdeplads – og de positive budskaber har svært ved at få plads. Stor tak til alle, der bidrager til aktiviteter, den gode historie og det frivillige arbejde, som er nøglen til, at *Hyldespjældet er mere end bare et sted at bo*.

Der skal ”**Være højt til loftet i Hyldespjældet**”, så nye aktiviteter kan blomstre, og flere kan være en del af fællesskabet. Mange er i gang med forberedelserne til, når aktiviteter og værksteder skal flytte til nye lokaler, hvordan vores udearealer kan se ud efter renoveringen, fællesspisning i stedet for cafe og meget mere. Byggesagen trækker store vekslers på ikke bare beboerne, men også driften, som har ydet en kæmpe indsats for at give beboerne svar og bistand- også langt over, hvad der var forventet under byggesagen.

Det sidste verdensmål er, at ”**Arbejde for attraktive og fremtidssikre boliger**”, og det har været den helt store opgave i løbet af året. Der er hele tiden arbejdet på at finde løsninger, at arbejdet kan rykke fremad og at pege på ting, der kan forbedres. Byggeudvalget har fastholdt, at vi skal reducere gener for beboerne, finde løsninger på udfordringerne, så vi kan ende med bedre og sundere boliger og samtidig holde huslejudviklingen lav.

## Regnskab 2023

Regnskabet udviser et overskud på ca. 4.3 mio., som primært skyldes en positiv rente på ca. 3 mio., at cafeen har været lukket samt besparelser og reguleringer på forbrugsafgifter. Overskuddet er overført til resultatkontoen, som herefter udgør ca. kr. 6.8 mio., der budgetteres afviklet over 3 år.



## Helhedsplanen

Helhedsplanen startede i april 2022 og var varslet til at tage 2 år, men er nu forlænget til november 2024. Der har været mange forsinkelser undervejs, især i starten i etape 1, hvor især tagene voldte store problemer, men også forsinkelser på varmevekslerne gav anledning til, at tidsplanen ikke holdt. Det har givet mange gener for beboerne, som først fik en tidsplan på 4 måneder på det indvendige arbejde, som slet ikke er blevet overholdt.

De indvendige arbejder i etape 1 er nu færdige og fejl og mangler skulle være ved at være udbedrede, så boligerne kan afleveres. Pt. arbejdes der på færdiggørelse af skure og retablering af haver.

Der arbejdes samtidig i etape 2 og 3, så hele Hyldespjældet er omdannet til en stor byggeplads med larm og gener for beboerne.



Beboerhuset er også renoveret, og der arbejdes på alle beboerlokalerne på Storetorv. Især ejendomskontoret bliver prioriteret, så driften kan flytte tilbage og få bedre arbejdsforhold.

Til sidst kommer turen til Materiale- og genbrugsgåden, som bliver helt nybygget.

## Driftens gang i 2023

Driftens opgave er at løse alle basisopgaver, renholdelse, ind/udflytninger, beboerhenvendelser og vedligeholdelse. Rammen for løsning af opgaverne er beslutninger på beboermøderne og fra afdelingsbestyrelsen og de faste udvalg. Desuden opstår der løbende andre opgaver, som blot er opgaver, det giver god mening, at vi kaster os over, f.eks. de opgaver, som kommer ifm. Helhedsplanen m.m.

### Flyttelejligheder

Antallet af flyttelejligheder i 2023 var 31 i alt. Heraf 27 familieboliger + 4 supplementsrum

### Ejendomskontor

Ejendomskontoret har haft mange opgaver fra byggesagen, som langt hen af vejen, har været beboernes "frustrationskanal", når de ikke har følt sig hørt i byggesagen. Det har ført til frustration og et stort pres på medarbejderne, som desværre også har medvirket til, at vores driftssekretær har opsagt sin stilling. Vi har skrevet til driftschefen med vores bekymring over situationen på ejendomskontoret og håber på snarlig bedring, så vi kan komme godt om "på den anden side" sammen med vores gode driftsmedarbejdere.

### Fremtidens arbejdsplads

I 2023 har medarbejderne også været optaget af det nye koncept "fremtidens arbejdsplads" mod en 4 dages arbejdsuge. Det betyder, at medarbejderne skal se på procesforbedringer, "work smarter" med det formål at få **rådighedsfri om fredagen** uden at det går uden over serviceniveauet over for beboerne.

### Vandskader

I takt med at vi har fået skiftet en meget stor del af vores meget slidte tage, har vi hen over året været ramt af en lang række vandskader, som mest af alt opstod i forbindelse med skiftet til nyt tag. Man fandt desværre ud af, at der mange steder gemte sig store vandlommer i tagdækket, som var svære at finde en god løsning på. Mange beboere har været en hård tid igennem. Der er nu beskrevet en god procedure, så beboerne ved, hvordan de skal forholde sig, hvis skaden opstår, eller de oplever skimmel.

## Fugt- og skimmelsager

For en del år tilbage, omlagde vi forventningerne til skimmel budget. Det viste sig desværre at være for tidligt. Mange nye sager er opstået på grund af renoveringen og i forbindelse med NCC's gang i boligerne, dukkede der også mange sager op, som aldrig var meldt ind til driften. Så på den baggrund har vi fået ryddet op i mange skjulte sager hen over året. Nu står vi snart med langt mere tætte boliger, som skaber en ny udfordring. Hvordan lever man som beboer i den slags bolig mht. udluftning, varme osv.

## Grønne områder

Udearealerne har det svært under renoveringen. Det er gået op for os alle, hvor meget byggesagen fylder. Det er ikke meget, der er tilbage, når projektet når sin ende. Godt vi har et proaktivt udvalg, som allerede er nået langt i deres reetableringsplan for Hyldespjældet. Aftalen med vores eksterne partner på udearealerne ophørte i slutningen af året, og vi har besluttet at udskyde opstart af en ny aftale til, vi er kommet lidt mere på plads og arbejder derfor med en "nød" plan, hvor kun det mest nødvendige bliver håndteret.

## Rotter

Der er mange rotter i kloakkerne, ikke kun hos os, men i alle kloakker. De bliver forstyrret af renoveringen med det resultat, at de kommer op på jordoverfladen og i boligerne. Derfor besluttede vi sidste år at opsætte fælder, som dræber rotterne med bevægelsesspyd. Planen er at flytte fælderne strategisk igennem afdelingen, fra den ene ende til anden.



## **7.2 Cafestyregruppens beretning 2023**

Dette er cafestyregruppens sidste beretning efter, det er besluttet på beboermødet i september 2023 at erstatte cafeen med en ugentlig fællesspisning. På beboermødet i marts fremlægger vi et forslag til et nyt kommissorium og nyt navn: Beboerhusudvalget (BHU).

Cafestyregruppen har bestået af:

Lisbeth Wilson, genopstiller  
Vibeke Lange, genopstiller  
Liv Simonsen, genopstiller

Lotte Pugholm genopstiller ikke  
Vinnie Hansen (afdelingsbestyrelsens rep.)

Vi har afholdt 11 møder i det forløbne år, som alle er referatført og kan læses på [hyldenet.dk](http://hyldenet.dk).

## **Fællesspisning**

Den 1. september 2022 stoppede Helle Aagaard Finnich.

Derfor afholdt vi et debatmøde om cafeens fremtid den 10. oktober. Det var meget positivt med et stort fremmøde. Der var enighed om at vente med at ansætte en ny cafémedarbejder til, cafeen var færdig renoveret. Vi besluttede i stedet at lave fællesarrangementer i lukkeperioden som f.eks. fællesspisninger, musik- og sangaftner mm. foruden de traditionelle arrangementer.

## **Nedlæggelse af cafeen**

I juni slog vi den ledige stilling som cafémedarbejder op i samarbejde med ejendomsme-steren og BO-VEST.

Der kom desværre ingen kvalificerede ansøgere til stillingen, så vi besluttede at indstille til beboermødet at nedlægge cafeen og fortsætte med ugentlige fællesspisninger.

Baggrunden for at fortsætte med fællesspisninger var de gode erfaringer, som vi oplevede det første halvår i 2023, hvor der deltog ml. 30-55 beboere.

Beboermødet godkendte at ansætte en 15 timers madlaver og betale en opvasker af det beløb, som var tilovers i lønbudgettet.

Den 15. december blev Stine Frivild ansat som madlaver.

## **Lukning af beboerhuset**

Ifm. renoveringen blev beboerhuset lukket ned fra juni-december.

I den periode er der sket en gennemgribende renovering. Bl.a. er ca. 70% af træværket skiftet ud, og der er kommet ekstra isolering, nyt tag og nye vinduer plus tagvinduer i det lille lokale. Indvendigt er radiatorerne, der tidligere sad under loftet, skiftet ud og placeret på gulvet, der er malet og lagt nyt linoleum. Døre og vægge mellem de to lokaler er fjernet, så det opleves mere sammenhængende. Alle bordene og baren er blevet slebet og lakeret, og de gamle stole er erstattet med nye af valnød.

Vi synes, det er blevet meget flot og indbydende.

Det nye beboerhus blev fejret i den første juleweekend den 1.-3. december med juletræstænding, godteposer, gløgg og æbleskiver om fredagen, juleaktiviteter, børneunderholdning, kaffe-/kagebord og festmiddag om lørdagen og julebanko om søndagen. Og den 6. december sluttede vi året af med en meget velbesøgt julemiddag.

## **Aktiviteter og arrangementer**

Der har også været gang i forskellige arrangementer og aktiviteter, inden beboerhuset lukkede ned i juni.

I februar blev der afholdt fredagsbar med musik, fastelavn og loppemarked i samarbejde med andre frivillige.

Vi nåede to aftener med fællessang marts og april og et arrangement for de mange frivillige i marts med uddeling af passerpriserne. Sankt Hans aften måtte desværre aflyses pga. renoveringen.

Traditionen tro afholdt Victoria og Deano 7 bankoarrangementer, hvilket er 3 mindre, end de plejer pga. lukningen af beboerhuset. På de særlige dage med jul/påskebanko hjælper caféstyregruppen, og aktivitetsbudgettet bidrager med ekstra præmier, vin, ænder og flæskestege.

## Udlejning af beboerhuset

Udlejningen har tidligere været varetaget af den ansatte i cafeen, men er nu overtaget af ejendomskontoret.

Udlejningen har som andre år, foregået fredage, lørdage, halve søndage og enkelte hverdage. Der er afholdt private fester, senior-klub, interne møder, banko og gratis børnefødselsdage.

Udlejning er fordelt således i 2023:

| <u>Type</u>             | <u>Antal</u> |
|-------------------------|--------------|
| <u>1-dags leje</u>      | <u>8</u>     |
| <u>2-dags leje</u>      | <u>5</u>     |
| <u>3-dags leje</u>      | <u>1</u>     |
| <u>Børnefødselsdage</u> | <u>6</u>     |
| <u>Begravelse</u>       | <u>1</u>     |
| <u>I alt</u>            | <u>21</u>    |

### Statistik

| <u>År</u>   | <u>Antal</u> |
|-------------|--------------|
| <u>2023</u> | <u>21</u>    |
| <u>2022</u> | <u>42</u>    |
| <u>2021</u> | <u>23</u>    |
| <u>2020</u> | <u>24</u>    |
| <u>2019</u> | <u>43</u>    |
| <u>2018</u> | <u>50</u>    |
| <u>2017</u> | <u>43</u>    |
| <u>2016</u> | <u>46</u>    |
| <u>2015</u> | <u>47</u>    |
| <u>2014</u> | <u>54</u>    |



## Caféen i kroner og øre

### 1. Cafeens aktivitetsbudget

Cafestyregruppen administrerer et tilskud til aktiviteter og fester, som hvert år sættes på afdelingens aktivitetsbudget. I 2023 var der afsat et budget til cafeaktiviteter /beboerfester på 54.000,00 kr.

Der blev anvendt flg.:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| 1. Fastelavn            | 3.160,00         |
| 2. Tilskud banko        | 1.739,00         |
| 4. Musik- og sangaftner | 6.288,00         |
| 5. Lottemarked          | 359,00           |
| 6. Frivilligfest        | 7.393,00         |
| 7. Blomster             | 466,00           |
| 8. Indvielsesweekend    | 18.177,00        |
| 9. Møder                | 1.396,00         |
| <b>I alt</b>            | <b>38.978,00</b> |
| <b>Mindreforbrug</b>    | <b>15.022,00</b> |

## 2. Cafeens regnskab

Cafeens regnskab er en del af afdelingens samlede driftsregnskab og udviser et overskud på kr. 3.387 og en egenkapital på kr. 7.574.

Cafemedarbejderens løn betales over afdelingens regnskab og udgør kun kr. 25.282, da cafeen har været lukket størstedelen af året.

Regnskabet er udarbejdet af økonomiafdelingen i BO-VEST.

Regnskabet bliver behandlet på beboermødet den 20. marts 2024.

### Cafeens driftsregnskab 01.01.23 – 31.12.23

#### Indtægter:

|                   |       |                             |
|-------------------|-------|-----------------------------|
| Varesalg i cafeen | 0     |                             |
| Andre indtægter   | 7.194 | arrangementer, pant, renter |

#### Udgifter:

|                    |       |                                |
|--------------------|-------|--------------------------------|
| Varekøb            | 2.128 |                                |
| Renter og mobilpay | 301   |                                |
| Diverse            | 1.277 | fødevarestyrelsen, passerkurve |
| Kassedifference    | 100   |                                |
| I alt              | 3.806 |                                |

**Årets resultat** **3.387**



| Balance pr. 31.12.2023  |       | Debet        | Kredit       |
|-------------------------|-------|--------------|--------------|
| Kasse                   |       | 1.500        |              |
| Bank                    |       |              |              |
| Varelager               |       | 3.983        |              |
| Skyldige beløb          |       |              |              |
| Tilgodehavende moms     |       | 1.900        |              |
| Egenkapital primo 2023  | 4.187 |              |              |
| Resultat                | 3.387 |              |              |
| Egenkapital ultimo 2023 | 7.574 | <u>0</u>     | <u>7.574</u> |
| Balance                 |       | <u>7.574</u> | <u>7.574</u> |

## Driftsregnskab for udlejningen 01. 01. 23 - 31. 12. 23

| <u>Indtægter:</u>          |        | <u>Udgifter:</u> |            |
|----------------------------|--------|------------------|------------|
| Leje.....                  | 17.800 | Rengøring .....  | 17.873     |
| Porcelæn erstat.....       | 288    |                  |            |
| Rengøring af ansat         | 0      |                  |            |
| I alt.....                 | 18.088 | I alt.....       | 17.873     |
| <b>Årets resultat.....</b> |        |                  | <b>215</b> |

### Balance pr. 31. 12. 23

|                                  | Debet  | Kredit |
|----------------------------------|--------|--------|
| Kasse.....                       | 0      | 0      |
| Bank.....                        | 8.635  |        |
| Tilgodehavende .....             | 70.496 |        |
| Skyldige beløb                   |        | 0      |
| Forudbetalt leje vedr. 2023..... |        | 7.900  |
| Egenkapital primo .....          | 71.015 |        |
| Resultat.....                    | 215    |        |
| Egenkapital ultimo.....          | 71.230 | 71.230 |
| Balance                          | 79.130 | 79.130 |



## 7.3 Skulpturudvalgets beretning 2023

2023 blev endnu et år i renoveringens tegn, det betød, at udvalgets arbejde har været noget specielt. Adskillige gange har udvalget måttet flytte skulpturer, nogle gange bare et par meter, så håndværkerne kunne komme til andre gange længere væk og noget mere besværligt. Ejendomsfunktionærerne har været en uvurderlig hjælp med skulpturflytning.

Vi har måttet diskutere beskyttelse med Rambøll flere gange, og det har resulteret i beskyttelseskasser på mange af skulpturerne.



Men selv om mange af skulpturerne næsten har været gemt væk i kasser, så har vi alligevel modtaget nye skulpturer, som skal stå klar til foråret 25, hvor vi håber det bliver muligt at udstille og lave rundvisninger igen.

På grønningen har vi fået flere skulpturer af Erik Lemcke – her står nu 3 skulpturer og spiller op til hinanden.

Marianne Millers skulptur ”Kloden” er kommet tilbage og står parat til at vise sig frem her i foråret 24.



Vi har også modtaget mindre skulpturer af Joseph Salamon – En del sten med ”helleristninger” og denne lille granithval, som alle kan få glæde af til foråret, når den får en sokkel. Skulpturudvalget er begyndt på planerne om ”en ny begyndelse” foråret 2025. Her ønsker vi, at skulpturparken igen skal se smuk og spændende ud. Nye skilte, bedre placeringer osv. Samtidig arbejder vi på at finde støtte, så vi kan skabe en større udstilling af skulpturer. Transportpenge, udstillingspjece m.m.

Vi arbejder desuden på at lave et par arrangementer, bl.a. en aften, hvor en af kunstnerne kommer og fortæller om sit arbejde.

Skulpturudvalget er:

*Britt Gerner, Lis Livornese, Anne Tittmann, Mirian Holst, Gert Pedersen og Jens Thejsen*

*På valg: Britt Gerner, genopstiller og Anna Tittmann, genopstiller*

## **8. Forslag til Afdelingsbestyrelsens arbejdsprogram 2024-2025**

Afdelingsbestyrelsen vil arbejde for Hyldespjældet som verdensmålsbebyggelse med fokus på følgende **hyldespjældsmål**:



### **Få flere med i fællesskabet**

- Saltvandsindsprøjtning til Hyldespjældets fælles aktiviteter, det frivillige arbejde og de fysiske beboermøder, der understøtter, at det er attraktivt at være aktiv i Hyldespjældets fællesskab – både i det uformelle og spontane, og i det formelle og organiserede.
- Der afholdes et årligt temamøde, der sætter fokus på Hyldespjældet som verdensmålsbebyggelse og det frivillige arbejde, som en anerkendelse af de frivillige beboeres indsats og som en invitation til flere om at blive en del af fællesskabet.
- Facebookgruppen er stedet for den levende debat og understøtter det frivillige arbejde og beboerdemokratiet. Hyldeposten, hyldenet.dk og hyldespjældet-renovering.dk formidler vigtige informationer om livet og renoveringen i Hyldespjældet. Beboermøder afholdes efter behov, både som informations-, debat- og beslutningsmøder.

### **Der skal være højt til loftet i Hyldespjældet**

- Beboerne oplever, at der er mulighed for at igangsætte nye aktiviteter og tage initiativer der kan komme flere beboere til gavn og bidrage til at Hyldespjældet er mere end bare et sted at bo.
- Beboerne oplever medarbejdere der er glade for at gå på arbejde og løser driftsopgaven til gavn for Hyldespjældet og beboerne. Det sker gennem et godt samarbejde med driften, hvor Afdelingsbestyrelse og beboermøder beslutter retningen og sikrer ordentlige arbejdsvilkår. Der er behov for en ekstraordinær indsats for medarbejdernes arbejdsmiljø og opbakning fra beboerdemokratiet til medarbejderne under byggesagen.
- Gennem at tilbyde flexjob og praktik, og stille krav om lærepladser i regi af helhedsplanen tager Hyldespjældet socialt ansvar.

### **Arbejder for attraktive og fremtidssikrede boliger**

- Information og dialog vægtes højt i renoveringsprocessen, men har vist sig sværere at efterleve end forventet. Udfordringerne i det igangværende renoveringsprojekt har vist sig markante, og kan ikke undgås i så stor en renovering. Vi tager henvendelser alvorligt, rejser problemerne så tidligt som muligt og efterspørger løsninger. Vi holder fokus på, at vi bor midt i en byggesag, men at vi ender med at vores boliger bliver bedre og sundere.
- Det er et mål at holde huslejeudviklingen lav og fremme bæredygtige, energi- og drifts-effektive løsninger, så vi også under og efter renoveringen er et boligområde for alle.

*Godkendt på afdelingsbestyrelsesmøde den 14. februar 2024*

Layout: Lone Rohr Kristensen