

Referat af ordinært regnskabsmøde i Hedelyngen

Mødedato: Onsdag d. 29. maj 2024
Tid: Kl. 19.00 – 21.35
Sted: Fælleshuset
Afdelingsnummer 24-147
Deltagere:
 Fremmødte husstande: **44 lejemål ud af 156**
 Fra 3B: **Fra driften:**
Driftslederassistent, Driftschef og Driftssekretær
Gæster:
Projektleder fra KAB v/Sofie
Referent: Driftssekretær
Referat offentliggjort: Den 17. juni 2024

Pkt.	Emne	
1.	Valg af dirigent og stemmetællere samt godkendelse af forretningsordenen	<p>Formanden bød velkommen og præsenterede afdelingsbestyrelsen, de fremmødte fra byggeudvalget og de fremmødte fra driften.</p> <p>Per blev foreslået og enstemmigt valgt til dirigent, takkede for valget.</p> <p>Derefter blev der valgt 3 stemmetællere.</p> <p>Driftssekretæren blev valgt til referent.</p> <p>Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen var udsendt rettidigt og at mødet dermed var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt.</p> <p>Forretningsordenen blev godkendt.</p>
2.	Information om arbejdet med Helhedsplan	<p>Sofie gav en grundig gennemgang af historikken for helhedsplanen og orienterede om status for projektet.</p> <p>Der er en del udfordringer generelt pga. byggekrisen i markedet. Og konkret har det stor betydning for prisen på gennemførelse af helhedsplanen.</p> <p>På afdelingsmøde i 2020, har afdelingen godkendt skema A, hvilket er det første budget for planen. Derefter gik man i gang med pilotprojektet, som udover komplet renovering af Fælleshus og Servicebygning også omfattede 8 boliger på GTV samt et pilotprojekt for solceller og ventilation. På baggrund af pilotprojektet har der været tekniske udfordringer til dampspærre, ventilationsløsninger, sokkel isolering samt til solceller, fjernvarmeprojekt og økonomi.</p> <p>Det har bl.a. vist sig, at der skulle opsættes dampspærre og den udgift var ikke indregnet i helhedsplanen.</p> <p>Vedr. ventilation er det endt med en løsning svarende til det vi har i dag, dvs. mekanisk ventilation med naturlig udluftning fx åbne vinduerne lidt oftere.</p> <p>Vi har afprøvet solceller, men det krævede etablering af et anlæg for hver bygning – i alt 43 bygninger/anlæg og det fordyrede projektet voldsomt.</p> <p>Økonomien kan ikke bære det og det er ikke rentabelt. Der skal en lovændring til, med mulighed for selv at dimensionere et</p>

		<p>solcelleanlæg og selv bestemme hvordan strømmes deles, før solceller kan give mening. I etagebyggeri vil det være en god løsning.</p> <p>Efter ansøgning har Realdania givet tilsagn om støtte på 5 mio. kr. til udskiftning af varmerør i terræn under betingelse af, at arbejdet påbegyndes inden udgangen af 2026. Landsbyggefonden har også givet tilsagn om økonomisk støtte via Grøn screening. Når rørene er udskiftet, vil Vestforbrændingen gerne overtage rørene og dermed også driften heraf. Vi er dog endnu ikke så langt med projektet, da vi bl.a. har afventet svar fra Realdania og mellemtiden er priserne nu blevet væsentlige højere.</p> <p>Helhedsplan før og nu – fra Sofies dias:</p> <p>Helhedsplanen 2020 – (Skema A)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tage udskiftes – tagpap, tagrender og nedløb, øget isolering med 115 mm. 2. Lette facader udskiftes - Øget isolering med 70 mm. 3. Sokler på lette facader udskiftes - Øget isolering 50 mm. 4. Nye vinduer og døre – træ/Alu. Ovenlys. Mulighed for ovenlys i A-boliger. 5. Udhuse og skure – Tage udskiftes til tagpap. Udskiftning af beklædning. Maling. De -og genmontering af eksisterende belysning. 6. Ventilation – Ventilationsløsninger afprøves, løsning afklares efter pilotprojekt. 7. Nye rørføringer – Nye fjernvarmerør i terræn. 8. Hybrid solcelleanlæg - 3.500 m² (665 kWp) solceller med ca. 250 kWh batteri. Forberedelse for el-ladestander. 9. Fælleshus renovering – renoveres med ovenstående tiltag <p>Forventet Helhedsplan 2024</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tage udskiftes – tagpap, tagrender og nedløb, øget isolering med 145 mm. Ny dampspærre. Øget arbejde ifb. ovenlys. Forstærkning af spær. 2. Lette facader udskiftes - Øget isolering med 70 mm. Nye glasvindfang. Ny dampspærre. Kloak følgearbejde. Fritlægning af sokler. Opretning af sokler. 3. Sokler på lette facader udskiftes - Øget isolering 50 mm. 4. Nye vinduer og døre – træ/Alu. Ovenlys. Mulighed for ovenlys i A-boliger udgået. Vendbare vinduer mv. fristluftsventiler. 5. Udhuse og skure – Tage udskiftes til tagpap. Udskiftning af beklædning. Maling. El-arbejder (de- og genmontering af eksisterende belysning). 6. Ventilation – Mekanisk udsug fra køkken og bad suppleret med friskluftindtag i facade og etablering af indeklimamonitorering. 7. Nye rørføringer – Nye fjernvarmerør, udskiftning af energimålere
--	--	---

8. Hybrid solcelleanlæg – Solcelle hybridanlæg udført på GTV og fælleshus. **Solceller udgår i HP. Resterende tage forberedes til solceller.**

9. Fælleshus renovering – Udført, med solceller og balanceret ventilationsanlæg.

Hvor står vi nu:

Følgegruppen skal afklare hvilket renoveringsomfang afdelingen skal stemme om. Der skal sikres vedligeholdelse af afdelingen, acceptabel huslejekonsekvens og gode boliger mange år frem. Støtten kommer fra:

- Landsbyggefonden via billigere lån og driftsstøtte.
- Kapitaltilførsel via tilskud fra Landsbyggefonden, Herlev Kommune og 3B.
- Trækningsretsmidler fra Fællespuljetilskud.
- Fritagelse for udamortiserede lån.
- Afdelingen foretager besparelser på egne henlæggelser og opsparing til vedligeholdelse.

Vi er i dialog med Landsbyggefonden om yderligere støtte, da en for høj stigning også skal kunne godkendes af kommunen og det forventer vi ikke, at kommunen er indstillet på. Boligforeningen 3B ønsker heller ikke en for høj stigning, da huslejen vil være for høj i forhold til boliger i andre afdelinger.

Måske vil Landsbyggefonden øge støtten, men det forventes at der skal være yderligere besparelser for at få budgettet på plads. Rådgiver har foreslået, at man fx kan overveje at undlade at udskifte alle vinduer samt spare på istandsættelse af skurene. Rådgivers budget er 216 mio. kr. svarende til gennemsnitlige huslejestigning på 31%. Dette er budgettet og altså ikke den faktiske udgift. I 2020 var budgettet på 147 mio. kr. svarende til gennemsnitlig huslejestigning på 6%. Da en stigning på 31% er alt for høj, skal der ske en revurdering af helhedsplanen. Helhedsplanen omfatter ikke alt – fx er der ikke medregnet kloakkerne som trænger til at blive renoveret og det samme gælder rørføring i boligerne, dette skal driften have økonomi til at håndtere.

Hvis vi vælger at udskyde fjernvarmeprojektet, så bortfalder millionstøtten fra Realdania – men måske falder priserne, det er der dog ingen der ved.

Forventet proces:

- Afklaring af projektomfang og strategi (3 md)
- Færdiggørelse af udbud (2 md)
- Granskning og godkendelse af udbudsprojekt (2 md)
- Udbud af projekt til entreprenører (3 md)
- LBF godkendelse af økonomi (skema B) (3 md)
- Udførsel af byggeri (2-2 ½ år)
- Aflevering
- Byggeregnskab (skema C) (3-6 md)
- Overgang til drift
- I alt tager byggeriet ca. 3 ½ - 4 år

		<p>Når der er en samlet plan, skal det sættes i udbud og så får vi de konkrete priser. Derefter skal vi tale med Landsbyggefonden igen, hvis beløbene er steget, hvilket desværre kan frygtes. Afdelingsmødet skal tage stilling til den tilrettede plan. Bliver planen ikke godkendt, skal opgaverne løses af driften og det vil blive et meget langvarigt forløb, da der ikke er mange penge til drift – og det bliver uden økonomisk støtte fra Landsbyggefonden.</p> <p>Sp: Er udskiftning af varmeveksler med i projektet? Sv: Ja, centrale varmevekslere under institutionen er med.</p> <p>Sp: Vedr. ventilationen, skal der ventiler i igen? Og er det lovligt? Sv: Ja, det er mekanisk aftræk i køkken og badeværelse samt naturlig udluftning via ramme eller vindueskarm.</p> <p>Sp: Bliver ventilation på badeværelserne på 1. sal udskiftet? Sv: Det forventes, at der skiftes til anden motor.</p> <p>Sp: Hvordan stiller Herlev Kommune sig til huslejestigningen? Sv: Herlev Kommune er endnu ikke præsenteret for de aktuelle priser, og vi er klar over, at det er en udfordring.</p> <p>Sp: Kan vi udskyde projektet i fx 5 år? Sv: Det må bringes op i Byggeudvalget, som ellers hidtil har haft stort ønske om at sætte gang i projektet, idet de utætte tage bliver værre og værre med følgeskader.</p> <p>Sp: Hvorfor er administrationsomkostningerne steget voldsomt? Sv: Det er bl.a. pga. stigning af renteudgifterne, samt at administrative udgifter er en fast procent af det samlede beløb for renoivering - som udgangspunkt.</p> <p>Sp: Vil ekstra ovenlysvinduerne i A-boligerne udgå? Sv: De eksisterende vinduer bevares, men der vil ikke blive isat nye ekstra ovenlysvinduer.</p> <p>Sp: Er der erfaring for at Landsbyggefonden vælger at støtte andre afdelinger, som de måske finder mere trængende? Sv: Vi kender ikke Landsbyggefondens prioritering, men vi har erfaring for, at de dækker nogle af prisstigningerne efter man har sendt skema A.</p> <p>Formanden bemærkede, at man teoretisk kan vælge at udskyde projektet, men alle dårligdommene vil stadig være til stede, og hvem tør stå inde for at priserne falder. Vi er urolige for at priserne ikke falder og samtidig har vi været i gang siden 2013 med tagene og senere energirenoivering.</p> <p>Sp: Hvis vi siger ja til huslejestigningen, har vi så garanti for at der ikke kommer flere stigninger? Sv: Der er en bygherrisiko ved at udføre renoivering og vi prøver på at have de mest realistiske tal vha. rådgivere mv.</p> <p>Driftschefen supplerede med, at driften forsøger at afsøge hvilke større renoiveringsopgaver der vil komme, så vi har et overblik og der dermed ikke skal komme overraskende stigninger.</p>
--	--	---

		<p>Sp: I en anden afdeling har en kommune hjulpet med at reducere huslejen – kan det blive en mulighed for os? Sv: Vi arbejder på at lande et huslejeniveau som kan godkendes og som er til "at leve med for Hedelyngen".</p> <p>Formanden for 3B er meget interesseret i, at vi har attraktive boliger. På Dialogmøde med Herlev Kommune, er sagen også drøftet og kommunen ønsker at huslejen er til at betale. Det kan bemærkes, at der for tiden bygges mange private boliger i Herlev og her er huslejen højere – der vil vores afdeling nok stadig være billigere trods store stigninger.</p> <p>Trods det voldsomme budskab alligevel tak til projektleder Sofie for den informative redegørelse.</p>
<p>3.</p>	<p>Fremlæggelse og godkendelse af beretning for 2023</p>	<p>Formanden henviste til beretningen i regnskabsfolderen og nævnte nogle nedslag fra beretningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vedligeholdelse af egen bolig – brug vedligeholdelsesreglementet. Pas på vores boliger og kontakt driften i forbindelse med ændringer i boligen. Vores egne haver skal vi selv holde pæne, husk at klippe hæk mv. Tag hensyn til hinanden. • Håndtering af affald, det er vigtigt at sortere vores affald og hvis det ikke er korrekt sorteret, så bliver vores affaldsbeholdere ikke tømt. Der er kommet større krav til sortering. • Der er nye tilbud i Hedelyngen Genbrugsen – håber I bruger den. Beboerarbejdsdag – der har været god tilslutning. • Velkomst til nye beboere. To fra bestyrelsen byder velkommen og giver en blomst og information om afdelingen. <p>Tak til diverse udvalg/aktiviteter: Fælles udvalg, Aktivitetsudvalget, Gourmetmadklubben, Hønselaugget, Genbrugsen og Bordtennisgruppen.</p> <p>Vedr. vandforbruget viste formanden en oversigt over brugsvand. I tiden 2021 – 2023 har vi brugt mindre vand og i 2023 har der været en mindre stigning.</p> <p>Sp: Er der nyt angående opsætning af individuelle vandmålere? Sv: Vi har besluttet at afvente helhedsplanen før der etableres individuelle målere – det vil koste ca. 400.000 kr. Der vil blive monteret start/stop vandhaner i skraldeskurene.</p> <p>Det kan tilføjes, at det vandspild vi havde i forbindelse med manglende varme i boligerne, ikke var brugsvand.</p> <p>Der blev vist en oversigt over "Fælles el" i tiden 2021-2023 - forbruget var mindre i 2022 og yderligere faldet i 2023. Faldet i 2023 skyldes iværksættelse af solcelleanlæg på Fælleshuset.</p> <p>Kommentar fra beboer: Mht. hækklipning inden Sct. Hans, er ikke alle unger fløjet fra rederne, så det er ikke rart at klippe hæk inden og beboere fandt det også ærgerligt, at vi ikke får vandmålere på nu.</p>

		<p>Formanden sagde, at hvis der fra beboerne er et ønske om vandmålere nu kan det jo gennemføres, men vi vil meget gerne afvente økonomien fra helhedsplanen.</p> <p>Kommentar: Har et ønske om at vi gør noget i forhold til manglende hækklipning og forkert affaldssortering. Fx bestiller nogen udefra til at klippe hæk på pågældende beboers regning. Dette blev ikke yderligere kommenteret</p> <p>Beretningen blev enstemmigt vedtaget og med klapsalve.</p>
t4.	Fremlæggelse af afdelingens regnskab for 2023 til orientering	<p>Driftschefen fremlagde regnskabet og redegjorde for de væsentligste poster (udgifter og indtægter).</p> <p>Regnskabet udviser et overskud på 606.537 kr.</p> <p>Sp: Priserne på fælles vaskeri og fælles lokale er steget. Falder priserne igen?</p> <p>Sv: Der er et mindre underskud til vaskeriet og afdelingen giver tilskud så vi kan få det til at løbe rundt. Det blev kort debatteret, at det er meget rimelige priser til Fælleshuset. Der er ikke planer om at priserne nedsættes.</p> <p>Regnskabet blev taget til efterretning.</p>
5.	Behandling af indkomne forslag	<p>Forslag 1: Sammenlægning af supplementsrum HE 203 med lejlighed C4 HE 201.</p> <p>Formanden fremlagde forslaget på vegne af afdelingsbestyrelsen og forslagsstiller fra HE 201 fremlagde også forslaget. Forslaget blev drøftet i forsamlingen og blev sat til afstemning.</p> <p>Forslaget blev vedtaget med overvejende flertal.</p>
6.	Eventuelt	<p>Bestyrelsen inviterede til Grundlovsfest for at festligholde Grundloven og demokratiet.</p> <p>Det afholdes på Grundlovsdag fra kl. 14.00 i Højstensgård. Programmet blev læst op og er også husstandsomdelt. Det er afdelingerne Søagerpark, Hedelyngen, Vestergården 2 og Højstensgård som i fællesskab afholder denne begivenhed og har vundet festen, ved en konkurrence afholdt af BL.</p> <p>Formanden oplyste, at han er med til at arbejde på et borgerforslag om behovet for ændring af vilkår for at proceduren til solcelleanlæg på boliger og vilkår for at forbruge egen strøm til boligerne.</p> <p>Den 16. juni vil der blive sat storskærm op i Fælleshuset, så vi sammen kan se EM-fodbold. Der vil være andre aktiviteter på dagen og programmet blev læst op. Niels oplyste, at programmet annonceres i vaskeriet med tilmeldingsliste og det opsættes på torvene.</p> <p>Arrangementet starter kl. 14.00.</p> <p>Skriv jer på tilmeldingssedlen som vil blive hængt op i vaskeriet.</p>

		<p>Dirigenten takkede alle de aktive i udvalgene og følgegruppen samt stor tak til afdelingsbestyrelsen for deres store arbejde. Afsluttede med at takke for den meget gode tone ved mødet.</p> <p>Formanden takkede dirigenten. Forsamlingen kvitterede med klapsalver.</p>
--	--	--