Hedelyngen
møde i afdelingsbestyrelsen

06.02.2026/HJL

Referat:
Dato: 2. feb. 2026
Tid: 17:30
Sted: Fælleshuset

Deltagere
Birgit Hardt He 27
Hans Jørgen Larsen He 143
Heine Torsson He 211
Lis Lynge Brønholt Hø 22
Per Helmer He 115
Peter Zøylner He 49
Tobias D. Larsen serviceleder

Afbud:
Casper Lydolph He 177
Diana Grønhøj driftlederassistent

Afbud fra Diana.
Fremover tilmeldes personalet aktivt til mødet.

NR	Emne:	Tekst og referat:
1.	**Valg af referent**	Lis Brønholt
2.	**Godkendelse af referat fra 20.11.25**	Godkendt. **Referat og dagsorden kan som altid læses på Hedelyngens hjemmeside:** Hedelyngen3b.dk
3.	**Godkendelse af dagsorden**	Godkendt med enkelte tilføjelser i referatet nedenfor. Vi aftalte, at DRIFT foretager aktiv tilmelding i så god tid som muligt.
4.	**Økonomi / regnskab 2025**	Foreløbig version af **forbrug for 2025**. Hvor lander vi? **Serviceleder Tobias Larsen: jfr notat fra Mikkel Selander**, ser det foreløbige regnskab for 2025 fornuftigt ud for konto 115 og 116. Endelige regnskab bliver fremlagt v. regnskab- beboermødet i maj. Bestyrelsens kasserer Peter Z oplyste, at regnskab for torvene og bestyrelsens konto 119 viser et "disciplineret forbrug".
5.	**Årsplan for arbejde i Hedelyngen**	Forslag om anvendelse af **Årsplan som info- og styringsmiddel**. Drøftelse af ønsker indhold og detaljeringsgrad. **Serviceleder Tobias Larsen** var positiv i forhold til, at bestyrelsen fremover kan få et blik på driftens årsplanlægning af de planlagte forskellige arbejder og gøremål. Årshjulet skal også rumme f.eks. check af ventiler i terræn og aflæsning af diverse målere samt statistik til bestyrelsen. Vi drøftede bl.a. behovet for at tydeliggøre, at der også i vintertiden, ud over opgaver med sne og is, arbejdes intensivt med opgaver som beskæring af hække i højde og bredde, beskæring af træer samt vedligeholdelse af hegn og lignende. Med en årsplan vil det fremover være muligt at skrive kvartalsmæssige opslag på torvene om planlagte gøremål i driften.
6.	**Info om vandforbrug i He**	**Af de udsendte opgørelser til bestyrelsen** fremgår det, at der er fra 1.08.25 og året ud, hvor vi har individuel opkrævning, er sket en reduktion af vandforbruget på 10,6 % i forhold til samme periode i 2024. Reduktionen for hele 24 / 25 er 9,5%. Det forventes, at tilpasning af beboernes **a conto** indbetalinger til vand i forhold til det faktiske forbrug vil ske automatisk. Opgørelse for vand og varme forventes først i 2. kvartal. **OBS: Vigtigt! HOFOR har hævet vandprisen for vand med 20 % fra 2026.** Det vil følgelig få indvirkning på a'conto vandindbetalinger.

NR	Emne:	Tekst og referat:
7.	**Diverse drift og dagligdag:**	**Beboeres ansvar for vedligeholdelse af egen have og hegn** af hensyn til Husorden og fremkommelighed for traktor. **Status og opfølgning** på 2 generelle henvendelser og individuelle breve. Det aftaltes, at DRIFT fortsat skal arbejde for, at haver ikke er misligholdte i for lang tid, før DRIFT griber ind og henvender sig til beboeren. Dette af hensyn til såvel beboere, for hvem have vedligehold kan vokse over hovedet, som til den generelle standard i Hedelyngen. Især kan vores bygninger få fugtskader af vildtvoksende planter tæt på husene, ligesom det kan være til stor gene for naboer med f.eks. for høje og tykke hække, for store træer og buske i haverne. Ved fraflytning kan de blive dyrt for fraflytter, alternativt for fællesskabet Hedelyngen, hvis der er misligholdte haver. **Bestyrelsen ønsker ikke præcedens for, at det er ok ikke at rette sig efter husorden.** Hvis du får en skrivelse fra DRIFT om vedligeholdelse af haven, og du ikke selv kan overskue at klare opgaven, kan du som altid henvende dig til kontoret og få oplysning om hjælp. Det vigtigste er, at der sker noget. **Beboeres medvirken til rottebekæmpelse:** Bestyrelsen opfordrer til, at vi alle medvirker til at holde rotteplagen nede mest muligt. - **Ingen fodring af fugle, heller ikke hængende fuglekugler m.m. Der falder altid rester ned.** - **Ingen nedfaldne frugter på jorden. Riv venligst nedfalden frugt op og kast ikke korn, brød og frugt ud til fuglene.** - **Ekstra opmærksomhed vedr. træterrasser og skjulesteder.** **Hvis du observerer rotter, er du forpligtet til at anmelde det til Herlev kommune. Og du bedes oplyse DRIFT om, at du har henvendt dig. Drift udsender reminder om dette.** **Vaskeri og rengøring.** Er det nok med rengøring 2 gange om ugen i forhold til hver hverdag? **Alle** Det kniber med renlighold nu hvor Brian ikke mere gør rent vaskeriet på daglig basis. Vi har hyret et rengøringsselskab, der gør rent 2 gange om ugen. Det er, hvad budgettet kan bære for tiden – samme økonomi som udgiften til Brian**.** **Der vil blive nu sat spand og svaber ind i vaskeriet, således at vi beboere kan tørre op, hvis der er for snavset her i vinterperioden. Vi håber, at alle vil medvirke.** Desuden bliver det undersøgt, om vi kan skifte måtter hyppigere. **Hvordan går det med ny bemanding af kontor?** **Driftschef Mikkel Selander har kontor i Hjortegården.** **Serviceleder Tobias D. Larsen har kontor på Højstensgård.** Diana Grønhøj og Søren Storbank Hansen leder arbejdet i det daglige i Hedelyngen og Søager Park fra vores kontor. Vores nyeste ansatte Martin Molen, der i øvrigt er uddannet inden for VVS/ blikkenslager faget har erstattet Brian. Allan Mikkelsen er fortsat også en del af vores lokale DRIFT. **Driften har bedt om, at der kommer ny åbningstider på kontoret i 2026:** **08.00 - 08.30 Personlig henvendelse på hverdage** **08.30 - 09.00 Telefonen er åben på hverdage** ellers telefonsvarer **16.00 - 17.00 Den 1. onsdag i måneden** **Det er fortsat muligt at altid henvende sig på via mail / skrift til Hedelyngen, eller på appen Mig og Min bolig.** Og kontoret er også

NR	Emne:	Tekst og referat:
		fleksibelt til at modtage henvendelser, **hvis** der er aktuelt er brug herfor – udenfor autoriseret åbningstid. Alle bliver senere oplyst om, hvornår ændringen træder i kraft. **Lås:** Der skal som længe efterlyst straks monteres lås og slå på låget ved den nye brønd ved Institutionen (hvor der pt. stadig kun står en potteplante) Vi henviser også til Hedelyngens hjemmeside, hvor der er oplysning om rigtig mange forhold i forbindelse med lejemålet i Hedelyngen. **Hedelyngen3b.dk**
8.	**Helhedsplan:** **Drift har ansvar for overdraget pilotprojekt**	**Alt, dvs næsten alt i forbindelse med Helhedsplanen hvad angår boligen er klar til at sende i EU. Men materialet hvad angår rør i terræn er ikke klar.** Der er tvivl om restlevetid på fjernvarmerør. En rapport fra det rådgivende ingeniørfirma Sweco fra 2023 anslår, at restlevetiden på vores type fjernvarmerør *kan* være op imod 80 år og ikke de 40 år som vores rådgiver tager udgangspunkt i. Byggeudvalget arbejder målrettet på at få undersøgt tilstanden på vores rør, så restlevetiden kan vurderes ud fra den faktiske tilstand. Udfaldet af undersøgelsen bør kunne vise, om der er belæg for at udskyde udskiftningen i en årrække. Det er mange millioner det drejer sig om. Vi har derfor bedt om at fjernvarmeprojektet udbydes som en option i udbuddet om Helhedsplanen. Sagen har været forelagt 3B Organisationsbestyrelse, idet projektleder og rådgiver stadig mener, at rørene skal skiftes nu. Byggeudvalg og bestyrelse mener, der skal udføres en såkaldt destruktiv undersøgelse hurtigst muligt sammenholdt med antallet af fejl i de sidste f.eks. 5-10 år. Det arbejde er ikke sat i gang endnu. MEN projektledelsen har stadig gang i forhandlinger med Vestforbrænding (VF), der indtil nu har stillet ikke acceptable krav med store risici for 3B/ Hedelyngen, hvis VF fremover skal drive og administrere nye lavenergi-fjernvarmerør i terræn. Vi ser frem til, at HP med eller uden nye varmerør i terræn sendes i udbud her i foråret, og vi presser på, hvor vi kan. Og vi er i den grad klar over, at der er stort behov for et nyt Informationsblad om status. **Monitor i vaskeri kører stadig ikke!** DRIFT skal forestå at monitoren kommer til at køre nu. **Tjek af fejlmelding på udkoblet batteri på store solcelleanlæg.** **DRIFT** har rekvireret servicefirma til at fejlfinde. **Bimålere på GTV:** Åbenbart ikke muligt at få ny defekt bimåler til lejer på GTV. Opr. Målertype kan ikke skaffes! Ny af andet fabrikat er anskaffet. **Hvis der er andre fejl med målere og strømafregning**, bedes man henvende sig til DRIFT og bestyrelse, så vi kan få overblik over evt. fejl. **Fejl på ventilationsanlæg i servicebygning og Fælleshus**: Det ene anlæg kører slet ikke, det andet fungerer dårligt. Fejl er rapporteret skriftligt. Fejl på ovenlysvinduer i Fælleshus. **Mikkel** **Tobias har nu ansvaret: Der er møde med PNP d. 3. 2. hvor vores DRIFT vil drøfte de forskellige udeståender.** Tilbage står, at det er frustrerende, at det er/ har været så vanskeligt at overgå fra byggeri til drift. Der er også en stor udfordring med manglende dokumentation for overdragne systemer, bl.a ventilation og solcellesystem. Listen over problemer er lang: • ovenlysvinduer og gardiner i fælleshus er ustabile

NR	Emne:	Tekst og referat:
		• ventilation i vaskeri og fælleshus • monitor til solceller • fejl på batteri mv.
9.	**Øvrig opfølgning på året som er gået:**	**Aftale om hvordan og hvornår vi evaluerer følgende:** - Yderst problematiske forløb med fejlinformation for udregning af individuelt vandforbrug - Forløb med fejlagtigt varmeregnskab 2 gange på 3 år. Kort drøftelse med Tobias om dette. Vi enedes i bestyrelsen om, at udsætter punktet, men at vi snarest beslutter og afklarer, hvordan vi skal udtrykke vores oplevelser af administrationens indsats på dette område med henblik på at undgå den slag hændelser fremover.
	Mødet fortsætter uden DRIFT	
10.	**Fleksibel udlejning.**	**Forsøg på at gøre det nemmere for f.eks. børnefamilier "frivilligt" at flytte til Hedelyngen. Lis / Alle** Lis indledte med info om de gældende vilkår. Og kom med ideer til, hvordan vi evt. kan foreslå 3B at ændre m.h.p. justering af udlejningsaftale med Herlev kommune for Hedelyngen. Der er muligheder. Vi har brug for at se på evt. konsekvenser. **Vi arbejder videre med begrundelse og præcisering af forslaget.**
11.	**Grøn fremtid.**	**Opmærksomhedspunkt: Fremtidig vedligeholdelse af de store grønne arealer.** Ideer om fremtidig Lokal Afledning af Regnvand (LAR anlæg) i Hedelyngen og søgning af puljer hertil. Alle Hans Jørgen uddybede kort med fremtidige muligheder, som indtil videre er visioner, vi bør have in mente, når der er tid og overskud i bestyrelsen og relation til gennemførelse af HP. Punktet kan evt. tages op på beboermøderne. **Bestyrelsen enedes om at tage på ekskursion for at få praktisk inspiration.** Evt. som åbent arrangement for interesserede beboere i Hedelyngen.
12.	**Evt. opfølgning på Nytårskur**	Nyttigt med et fællesmøde under lidt friere former mellem bestyrelse og byggeudvalg, især set i lyset af den megen tid og arbejde der lægges i at få fremdrift i Helhedsplanen. Hans Jørgen holdt en festlig tale og Lene havde en spændende konkurrence til os. Birgit havde bestilt mad og Peter sørgede for drikkevarer. Tak☺ Konklusionen er, at vi har mod på en gentagelse til næste år – bare lidt senere i januar af hensyn til forplejning.
13.	**Beboerhenvendelser**:	Ingen
14.	**Gensidig orientering, bl.a. kommende møder mv**.	Møde i afdelingsbestyrelsen: Tirsdag den 11.03.26 Møde i afdelingsbestyrelsen: Mandag den 13.04.26 Møde i afdelingsbestyrelsen: Tirsdag den 12.05.26 Ingen aftale møder i Byggeudvalget **Regnskabsbeboermøde den 26.05 kl 19.00 (få det i kalenderen nu)**
15.	**Evt.**	Intet

Mvh
Lis