

Referat af status, spørgsmål og svar.

**Fremmøde:**

*71 antal lejemaal fremmødt*

*Afdelingsbestyrelsen*

*John Olsen, formand for KAB Hovedbestyrelse, dirigent*

*Søren Holm, ejendomsleder*

*Laura von der Maase, kommunikationsmedarbejder, referent*

**Velkomst v. Søren Holm vedr. det skærpede forsamlingsforbud.**

Mandag d. 7.9.2020 blev det offentliggjort, at forsamlingsforbuddet i Albertslund, pga. et øget smittetal af Covid19, er ændret fra 100 til 50 personer. Afdelingsmødet afholdes alligevel, fordi foreningsmøder som dette, hører under en kategori, hvor op til 500 mennesker er tilladt.

Der er desuden udleveret ansigtsmasker (frivilligt) og mødedeltagerne sidder med ansigtet samme vej, og med god (1 m) afstand.

1) Velkomst og valg af dirigent v. René Løfqvist

**a. Valg af dirigent:** John Olsen

2) Valg af stemmeudvalg og referent v. John Olsen

Mødeindkaldelsen og mødet er lovligt.

**b. Valg af referent:** Laura von der Maase

**c. Valg af stemmeudvalg:** Mohamed Moumou, Jan og John Olsen.

3) Aflæggelse af beretning v. René Løfqvist, Formand for afdelingsbestyrelsen

Supplerende oplysninger om voksenuddannelsesmuligheder v. Christine Madsen, afdelingsbestyrelsen.

F.eks. kan voksenlærlinge få det samme som fagets mindsteløn, hvor arbejdsgiveren, får godt givet op til 90% af lønnen fra kommunen.

#### 4) Orientering om regnskab 2019 v. Søren Holm, ejendomsleder

Afdelingen har et underskud på 3,5 mil. Dette skal afvikles over en periode på 3 år, så budgettet 2021 starter i et minus.

#### Underskuddet skyldes:

- Bekæmpelse af rotter i BLOK 1
- Et øget vandforbrug
- Jubilæumsfesten 2019
- Styrkelse af den boligsociale indsats i Hedemarken



### Beboer regnskab 2019 – Udgifter

Beboer regnskab for perioden 01.01.2019 - 31.12.2019	Regnskab 2019	Budget 2019	Afvigelse 2019
<b>Oprindelig lån i ejendom</b>	<b>9.643.608</b>	<b>9.643.000</b>	<b>608</b>
● Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>	<b>17.167.746</b>	<b>17.121.000</b>	<b>46.746</b>
● Ejendomskatter	3.893.006	3.893.000	6
● Renovation	1.979.137	2.088.000	-108.863
● Forsikringer	785.747	818.000	-32.253
● Vand, fælles el mv.	6.873.659	6.670.000	203.659
● Administrationsbidrag og arbejdskapital	3.636.198	3.652.000	-15.802

Se regnskabsfolderen side 2

Bedre boliger for alle

● Indfyldelse

● Nogen indfyldelse

● Ingen indfyldelse

#### Forklaring på de røde tal:

*Vand, fælles el mv.:* Underskuddet skyldes øget vandforbrug.



## Beboer regnskab 2019 – Udgifter, fortsat

Beboer regnskab for perioden 01.01.2019 - 31.12.2019	Regnskab 2019	Budget 2019	Afvigelse 2019
<b>Variable udgifter</b>	<b>12.800.873</b>	<b>9.966.000</b>	<b>2.834.873</b>
● Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	7.584.595	7.100.000	484.595
● Ejendomskontor	670.489	706.000	-35.511
● Almindelig vedligeholdelse	2.372.298	493.000	1.879.298
● Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	9.709.818	14.962.000	-5.252.182
● Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-9.709.818	-14.962.000	5.252.182
● Udgifter til beboerlokale	82.232	74.000	8.232
● Udgifter til fællesvaskeri og selskabslokale	603.564	735.000	-131.436
● Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	1.335.809	684.000	651.809
● Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	151.885	174.000	-22.115

Se regnskabsfolderen side 2

Bedre boliger for alle ● Indfyldelse ● Nogen indfyldelse ● Ingen indfyldelse

### Forklaring på de røde tal:

**Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse:** Underskuddet skyldes ansættelsen af boligsociale medarbejder Laura von der Maase, hvilket ikke var medregnet i budgettet, hvorfor det giver underskud.

**Almindelig vedligeholdelse:** Underskuddet skyldes rotter

**Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer:** Underskuddet skyldes jubilæet, der gik over budget.



## Beboer regnskab 2019 – Udgifter, fortsat

Beboer regnskab for perioden 01.01.2019 - 31.12.2019	Regnskab 2019	Budget 2019	Afvigelse 2019
<b>Henlæggelser</b>	<b>24.874.404</b>	<b>24.868.000</b>	<b>6.404</b>
● Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	20.875.000	20.875.000	0
● Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	3.999.404	3.993.000	6.404
<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>5.536.108</b>	<b>4.793.000</b>	<b>743.108</b>
● Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	0	0	0
● Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0	0
● Renteudgifter	683	0	683
● Korrektioner vedr. tidligere år	757.243	0	757.243
<b>Udgifter i alt</b>	<b>70.022.738</b>	<b>66.391.000</b>	<b>3.631.738</b>

Se regnskabsfolderen side 2

Bedre boliger for alle ● Indfyldelse ● Nogen indfyldelse ● Ingen indfyldelse



## Beboer regnskab 2019 – Indtægter

Beboer regnskab for perioden 01.01.2019 - 31.12.2019	Regnskab 2019	Budget 2019	Afvigelse 2019
<b>Boligafgifter og leje</b>	<b>62.685.826</b>	<b>62.863.000</b>	<b>-177.174</b>
● Leje for boliger, erhverv og institutioner	62.685.826	62.863.000	-177.174
<b>Andre ordinære indtægter</b>	<b>4.148.128</b>	<b>3.528.000</b>	<b>620.128</b>
● Renteindtægter	1.210.639	675.000	535.639
● Indtægter til beboerlokale	57.706	61.000	-3.294
● Indtægter fra fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	881.782	794.000	87.782
● Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	1.998.000	1.998.000	0
<b>Ekstraordinære indtægter</b>	<b>60.641</b>	<b>0</b>	<b>60.641</b>
● Korrektioner vedr. tidligere år	60.641	0	60.641
<b>Indtægter i alt</b>	<b>66.894.595</b>	<b>66.391.000</b>	<b>503.595</b>

Se regnskabsfolderen side 2

● Bedre boliger for alle ● Indfyldelse ● Nogen indfyldelse ● Ingen indfyldelse

### Spørgsmål til regnskabet:

**Spørgsmål:** Vedr. fraflytninger, hvordan kan den stå i nul? Og hvad gør man ved inkasso sager?

**Svar:** Tab ved fra flytning op til 300.000 kr. i afdelingen (Hedemarken) dækkes af selskabet (Boligselskabet AKB Albertslund). Når tabet ikke overstiger 300.000 kr. vil der ikke på regnskabet fremgå et beløb, hvis der er et større tab end 300.000 kr., vil difference mellem de 300.000 kr. og det reelle tab frem gå af regnskabet. Som beboer er det meget vigtigt at overholde fristen for lejebetaling, da manglende lejebetaling i værste fald giver udlejer ret til at ophæve lejemålet. Hvis lejen ikke betales til tiden, udsender KAB i første omgang et såkaldt påkrav. Et påkrav er en rykker, der tydeligt gør opmærksom på, at lejen ikke er betalt, hvor stort et beløb der skyldes, hvornår beløbet senest skal være betalt, og at lejeaftalen kan ophæves, hvis betingelserne ikke bliver overholdt. Påkravet kan først sendes tre hverdage efter sidste rettidige betalingsdag, og beboeren har herefter 14 dage til at betale restancen. Hvis beboeren ikke betaler i henhold til påkravet, kan KAB ophæve lejemålet. Man har så som beboer kun en kort tidsfrist til at flytte fra sin bolig. Flytter man ikke frivilligt, kan KAB i givet fald bede fogedretten om hjælp. Hvis man anmoder fogedretten om hjælp, skal KAB samtidig orientere kommunen om, at en sag om lejerestance er indgivet til fogedretten. Underretningen til kommunen skal være skriftlig og indeholde oplysning om lejerens navn og adresse, jf. lov om leje af almene boliger § 92, stk. 2.97. Hvis lejer efter udsættelsen ikke har betalt det skyldige beløb, overdrages sagen til inkasso.

## Inkasso sager

Forfaldsdag	Påkrav (rykker)	Sidste rettidige betalingsdag	Ophævelse (brev om at beboeren skal flytte + underretning til kommunen)	Skriftlig henvendelse til fogedretten	Møde i fogedretten	Beboeren sættes ud af lejemålet

**Spørgsmål:** Hvordan bekæmper vi rotter, og hvordan kan vi bruge så meget vand mere?

**Svar:** Ved bekæmpelse af rotter, sætter man elektriske fælder op i kloakrør, hvorved man kan holde dem nede til et tåleligt niveau, og det er målet – andet er utopisk.

Vedr. vandforbrug, så er det faktisk ikke meget mere vand pr. beboer. Forklaringer kan være, hedebløge i sommers, samt at folk holdt ferie hjemme, i stedet for at rejse væk.

**Spørgsmål:** er det underskuddet der skyldes huslejestigningen på ca. 2 %?

**Svar:** Det vil fremgå af næste punkt på dagsordenen.

## 5) Orientering af driftsbudget 2021

*Se venligst slides fra afdelingsmødet nederst i dette dokument for orientering af driftsbudgettet 2021.*

### Spørgsmål til budgettet 2021:

**Spørgsmål:** I det udsendte materiale er der et lagkage-diagram, er det den der gælder for 2021?

**Svar:** Tallene i det diagram, er kun dem I har indflydelse på. Dvs. at ejendomsskatter, renter osv., er ikke noget beboerne har indflydelse på, så de er ikke regnet med i dette diagram.

**Spørgsmål:** Spørgsmål til bagsiden: I 2018 og 19 der kunne man se, at der blev lagt fra til 50 nye toiletter om året, det gør man ikke i 2021. Hvorfor er det?

**Svar:** Aktiviteterne på budgettet for 2021, som I har fået udleveret, er kun udvalgte aktiviteter, hvis man er interesseret, kan man få udleveret en færdig liste på aktiviteter på omkring 10 sider.

Reparation af toiletter sker løbende, og er en fast post hvert år.

**Spørgsmål:** Vedr. opretning af stibelægninger, kan man måske udskyde det, og genopret udeområderne efter helhedsplanen først?

**Svar:** Det er dyrt at vedligeholde stierne, så det her er kun det aller mest nødvendige beløb, der er afsat i budgettet.

**Spørgsmål:** Udskiftningen af køleskabe

**Svar:** Aktiviteterne på budgettet for 2021, som I har fået udleveret, er kun udvalgte aktiviteter, hvis man er interesseret, kan man få udleveret en færdig liste på aktiviteter på omkring 10 sider.

Udskiftning af køleskabe sker løbende efter behov, og er en fast post hvert år.

**Spørgsmål:** Tagterrasserne i stuelejlighederne, hvad sker der med dem?

**Svar:** Tilbage i 1988 blev der anlagt træterrasser i stuelejlighederne i etagebygningerne. I takt med at de bliver opbrugt, bliver de skiftet ud med fliser.

**Spørgsmål:** Vedr. udskiftning af komfurer, det har der ikke været før, hvorfor kommer det på?

**Svar:** Aktiviteterne på budgettet for 2021, som I har fået udleveret, er kun udvalgte aktiviteter, hvis man er interesseret, kan man få udleveret en færdig liste på aktiviteter på omkring 10 sider.

Udskiftning af komfurer sker løbende efter behov, og er en fast post hvert år.

**Spørgsmål:** Vedr. udskiftning af legepladser, måske kan det vente til efter helhedsplanen?

**Svar:** Der er løbende behov for renovation og vedligehold af legepladserne, de bliver brugt godt. Dette afspejler dette beløb.

**Spørgsmål:** Efter 18 og 19 står der ikke længere noget med serviceaftale på vaskerier – har man droppet den?

**Svar:** Den er der stadig, men fremgår ikke af budgettet her – hvor kun udvalgte poster er fremhævet.

**Spørgsmål:** Radiatorer – bliver de udskiftet under HP?

**Svar:** I forbindelse med helhedsplanen, har vi en beregning med hensyn til radiatorer, om det bliver nødvendigt - at skifte dem, eller om vi kan beholde dem, det er energiforbedringer af facade, tage mv. der kommer til at bestemme nødvendigheden.

**Spørgsmål:** Skal faldstammerne udskiftes?

**Svar:** I helhedsplanen er en renovering af faldstammer, de vil blive renoveret med strømpeforinger.

**Spørgsmål:** hvis man vil have en radiatorskjuler og nyt toiletbræt, skal man så selv betale det?

**Svar:** Ja. Det serviceniveau der er valgt herude, er sådan, at nogle ting betales over huslejen, og andre betales af egen lomme,

**Budgettet bliver enstemmigt vedtaget, ved oprækning af stemmesedler.**

## 6) Behandling af indkomne forslag



### Forslag 1

Jeg kunne godt tænke mig en vedtægtsændring for at sætte en pergola op.  
Jeg bor i Hedemarksvænge

Hvis afdelingen kunne lave tegninger som skal følges, også synede og godkendte den, når den er færdig.  
Kan ikke se, at det skulle være noget problem, det fungerer i flere andre afdelinger.

Hvem skulle have noget i mod det?

Venlig hilsen  
Lisbeth Svane  
Hedemarksvænge 75A

Hvis det skulle blive et problem mht. renoveringen, så kunne det jo vente til den var slut.

---

Bedre boliger for alle

René Løfqvist svarer, at dette er en udmærket idé, som bør vente til efter den fysiske helhedsplan.

**For: Flertallet**

**Imod: Få tilkendegivelser**

**Forslaget er vedtaget.**



## Forslag 2

Hedemarken har i uge 25-33 haft gang i sundhedsprojektet "Hedemarken i bevægelse".

Der har været gå-grupper, yoga, aerobic mv. udbudt rundt omkring i afdelingen.

I den relativt korte periode har der været 351 deltagere til de forskellige hold.

Jeg vil gerne foreslå at afdelingen i fremtiden støtter op omkring flere sundhedstiltag, både i forhold til økonomi og lokaler.

Sundhedstiltagene kunne f.eks. være gymnastik for mænd og kvinder, badminton, yoga, aerobic, gåhold, stavgang, Bootcamps, mor & barn gymnastik og meget andet.

Med venlig hilsen  
Jannie Hansen  
Hedemarksvænge 77A  
2620 Albertslund

Bedre boliger for alle

René Løfqvist svarer, at dette er en udmærket idé, som kunne være en idé, at bygge op som en motionsklub eller forening.

**Janni Hansen (uddyber):** Det kan højne sundhedstilstanden – og dermed beskæftigelsesniveauet – ved at have nogle tilbyd om fysisk aktivitet. Der er fx ønske om en petanque bane (dette forslag bør stilles til AB). Muligvis kan et aktivitetstilbud laves i samarbejde med andre boligselskaber, fordi der var tilslutning fra andre områder, under sommerens aktiviteter i "Hedemarken i bevægelse".

Det kunne blive kørt af fx Laura von der Maase, frivillige beboere, udefra ansatte osv.

**Kommentar:** Jeg har deltaget på gå-holdene under "Hedemarken i bevægelse" og jeg har set gode resultater, hvor ensomme mennesker er kommet ud af deres skal og er blevet meget aktive. Det er en god idé.

**Kommentar:** 351 deltagere på "Hedemarken i bevægelse" – det er jo flot. Dette forslag handler om at starte en proces, hvor der bliver undersøgt yderligere muligheder og fortsættelse af lignende aktiviteter.

**Kommentar:** Det er et fantastisk godt forslag. Det er jo et projekt (Hedemarken i Bevægelse), som har været brugt rigtig meget af mange mennesker, og det har været godt for mange mennesker. Det kunne være en god idé, at nedsætte en forening, hvori man arbejder videre med idéen, i samarbejde med Afdelingsbestyrelsen og fundraising fra kommunen mv. Der skal sendes en ansøgning til bestyrelsen



**Ændringsforslag:** At bestyrelsen pålægges at arbejde videre med Jannis forslag:

**Forslaget er enstemmigt vedtaget.**

## 7) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og referenter

*Bestyrelsesmedlemmer på genvalg:*

**Stiig Schønveller** (genopstiller) – Har siddet i AB i ca. 17 år, de sidste 6-7 år som næstformand. Mener

at der stadig er mange ting der kan gøres bedre, gode ting der kan vedligeholdes og nye projekter.

**Zabi Wahab** (genopstiller) – Vil gerne bare fortsætte

**Natashca Sønderkov** (genopstiller) – Vil arbejde med udvalg

**Camilla Fog Schønveller** (genopstiller ikke)

*Nye kandidater:*

**Jørn Ipsen** – Aktiv i miljøet i Hedemarksvænge og formand for dartklubben. Synes at den fysiske helhedsplan er spændende. Hvis man vil forandre noget eller sige sin mening, må man være med i styrehuset.

**Janni Hansen** – Har boet i Hedemarken i 27 år, har tidligere været en del af bestyrelsen og kan rigtig godt lide arbejdet i AB. Og så er den fysiske helhedsplan rigtig spændende.

**Stig Larsen** – Har siddet i AB tidligere og er med i byggegruppen i forb. med helhedsplanen, så vi får en god løsning, der ikke ruinerer os. Og så skal vi holdes væk fra ghettolisten.

**Benny S. Holm** – Har boet her i ca. 4 år nu. Stiller op fordi at det er vigtigt at være med, i stedet for at sidde hjemme og brokke sig. Og så skal der være en stemme for folket,

**Jørgen Lund Pedersen** – Vil gerne i AB fordi han som byggemester kan være med til at formidle arbejdet med den fysiske helhedsplan, så detaljerne bliver forståelige for almindelige mennesker.

**Stella Andersen** – Har boet her i 3 år, og vil gerne se hvad der sker i AB

**Rachida Koulij** – Har boet her i 27 år. Stiller op fordi hun gerne vil være med til at gøre en forskel i Hedemarken. Der er mange gode arrangementer og hun vil arbejde for at få den etniske beboergruppe med og arbejde med de unge mennesker.

**Resultat:**

<b>AB medlem</b>	<b>Natascha</b>	<b>82</b>
<b>AB medlem</b>	<b>Stiig S.</b>	<b>78</b>
<b>AB medlem</b>	<b>Rachida</b>	<b>71</b>
<b>AB medlem</b>	<b>Jørgen Lund P</b>	<b>69</b>
<b>AB medlem</b>	<b>Jørn Ipsen</b>	<b>64</b>
1. suppleant	<b>Zabi</b>	<b>54</b>
2. suppleant	<b>Stiig Larsen</b>	<b>52</b>
	Janni	40
	Benny	40
	Stella	40

## 8) Evt. valg til repræsentantskabsmedlemmer

Det vedtages at afdelingsbestyrelsen får mandat til at udpege repræsentantskabsmedlemmer

## 9) Evt.

**Muhamed:** I skal passe godt på hinanden, vi skal hjælpe hinanden, være gode mod hinanden og være her alle sammen. Tak for i aften!

**Kirsten:**

**Spørgsmål:** Vedr. huslejestigninger. Huslejestigningerne er vedtaget/godkendt med 8%. Bliver de 8% beregnet ud fra 2020-huslejen, eller den husleje der kommer til at være, når helhedsplanen er afviklet?

**Svar:** Huslejen i 2024 bliver beregnet ud fra den husleje der betales til den tid, ud fra de korrektioner der bliver foretaget indtil da (uforudsete stigninger som følge af skraldeordninger, ejendomsskatter mv.)

**Spørgsmål:** Kontorets åbningstider – hvorfor holder man lukket torsdag aften?

**Svar:** Som det er lige nu, går kontoret i tænkeboks og skal måske holde lukket igen, pga. de nye retningslinjer ifbm. corona.