

Referat fra ordinært afdelingsmøde i AKB Hedemarken

Afholdt den: 30. september 2025 kl.18 i Festsalen, Hedemarksvej 10

Til stede: **48 lejemål**, det samlede antal stemmer udgjorde i alt **96 stemmer**.

Fra KAB: Kundechef
Kundeøkonom
Dirigent Jakob Lakjer

Fra AKB: Serviceleder

Referent: Sekretær for bestyrelsen

1. Velkomst og valg af dirigent

Formanden for afdelingsbestyrelsen bød velkommen og takkede beboerne for at komme til Hedemarkens ordinære afdelingsmøde. Formanden foreslog Jakob Lakjer fra KAB som dirigent. Forsamlingen godkendte Jakob Lakjer som dirigent.

Dirigenten kunne konstatere, at det ordinære afdelingsmøde var lovformeligt varslet og derved beslutningsdygtigt.

2. Valg af stemmeudvalg og referent

Afdelingsbestyrelsen indstillede Linda og Anne til stemmeudvalg. Forsamlingen indstillede derudover Mohammed, Jørn og Erik. Alle fem blev valgt til stemmeudvalg af afdelingsmødet.

Efter indstilling fra afdelingsbestyrelsen valgte afdelingsmødet sekretæren for bestyrelsen som referent.

3. Orientering fra afdelingsbestyrelsen

Formand Stiig Ihler Schønveller gav en mundtlig orientering:

Helhedsplanen skrider fremad og der kommer mere og mere lys for enden af tunnelen. Desværre bliver vi i følgegruppen stadig nødt til at følge det tæt og det tager urimeligt meget af vores tid. Det trækker også stadig enormt store vekslers på vores ejendomskontor og medarbejderne ikke mindst også på vores rådgivere og KAB.

Vi kæmper alle hver dag med at få de aftalte ønskede resultater.

Der er sket en udskiftning af ledende medarbejdere hos Nordstern og vi håber, at den ønskede effekt snart træder i fuld kraft. Man kan allerede se det i det små.

Bestyrelsens udvalg arbejder bl.a. i øjeblikket med at gennemgå vores parkeringsarealer, så vi er klar til reetablering og fornyelse så snart det er muligt. Det betyder at vi måske nogle steder ændrer på indretningen af p-gårdene, så vi i fremtiden får bedre plads til flere biler.

Udvalgene arbejder også på de øvrige udearealer. Som vi har fortalt før, så er vi igang med en mere langsigtet biodiversitetsplan for hele Hedemarken. Vi er kommet godt igang med samarbejdet med miljørådet i Vænget, så vi kan se os alle ind i et fælles grønt Hedemarken.

Ligesom vi har øje på legepladserne, at de bliver holdt gode og brugbare for vores dejligt mange små brugere.

Der bliver også arbejdet på at gøre fælleslokalerne lidt lækrere. De trænger til lidt make-over, nye møbler og vi prøver at få lyddæmpet flere steder. Desuden satser vi på at i løbet af efteråret, så igangsættes etableringen af elevator til B-salen.

Der bliver også arbejdet på, at få digitaliseret og opdateret vores husorden og reglementer. Det er en langstrakt proces, at få gennemgået alle vores regler og retningslinjer og få det samlet i en tidssvarende opdateret version.

Hedemarken bliver i disse tider presset fra alle kanter. Vores nye nabo Vridsløse drøner derud af med deres byggeri, hvilket presser vores område, hvad angår øget trafik, vandforsyning og kloakeringsudfordringer. Udefra kommende aktører rykker uden vores vidende ind i Hedemarken og udfører arbejder, vi ikke var bekendt med.

Hvis det skulle være smuttet forbi nogens næse, så er der også snart kommunalvalg. Det boligsociale udvalg arbejder på et vælgermøde arrangement her i Hedemarken, hvor man kan møde nogle af de opstillede kandidater. ALLE opstillede partier vil blive indbudt. Men det kommer I til at få mere information om når vi nærmer os lidt mere.

Bestyrelsen er i høj grad opmærksomme på, at vi skal levere gode, fornuftige boliger. Det betyder også at vi skal føre en økonomisk ansvarlig politik - alting er steget - undtaget vores indkomster. Med alle de planer som vi beboere ønsker for Hedemarken, så skal der spares og spares op. Selvom helhedsplanen dækker mange områder i renovering af vores boliger, så mangler der stadig mange ønskede tiltag.

Så derfor er det super vigtigt, at vi rydder op efter os selv i områderne, affald skal i skraldespandene og ikke i hækken eller på jorden. Få smidt ting på genbrugspladsen og ikke på affaldsøerne.

Kort sagt, vi er fælles om en god fælles fremtid i Hedemarken.
Jo flere penge vi kan spare på at rydde op efter os beboere, desto flere penge kan bruges på glæder for Hedemarken.

Orienteringen fra afdelingsbestyrelsen blev taget til efterretning.

4. Godkendelse af driftsbudget 2026

Afdelingens driftsbudget for det næste driftsår 01.01.2026 – 31.12.2026 blev fremlagt af kundeøkonomen Jørn.

Kundeøkonomen oplyste, at afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2026 vil medføre, at huslejen i 2026 stiger med 2.426.000 kr. hvilket svarer til 3,8 procent.

Lejeændringen pr. 1. jan. 2026 betyder at:

Familieboliger og Ældreboliger stiger med 3,8 % ny gennemsnitsleje pr. m2. pr. år:
963,13 Kr.

Kundeøkonomen gennemgik det fremsendte beboerbudget og påpegede, som overordnet bemærkning, at der er forskel på hvor meget indflydelse, beboerne har på de enkelte budgetposter:

- ★ Indflydelse - hvordan service- og vedligeholdelsesniveauet skal være i afdelingen.
- ▲ Nogen indflydelse - kan fremover nedsættes, hvis der vises besparelser.
- Ingen indflydelse - udgifterne er givet på forhånd af långiver, kommuner med flere.

(se omdelte beboerbudget)

Afdelingens udgifter

Kundeøkonomen forklarede at Landsbyggefonden har en forventning om en gennemsnitlig huslejestigning årligt på 2%, når man har en helhedsplan. Gennemsnittet af de sidste 4 års stigning - inden år 2026 - har været 1,51%. Dvs. under det Landsbyggefonden forventer.

Huslejestigningen skyldes hovedsagelig:

- Stigning i ejendomsskatter kr. 325.000 svarende til en lejestigning på 0,5%.
- Stigning i renovation kr. 643.000 svarende til en lejestigning på 1%.
- Stigning i renholdelse på kr. 243.000 svarende til en lejestigning på 0,4%.
- Stigning i diverse udgifter/konto 119 på kr. 535.000 svarende til en stigning på 0,8%.
- Reduktion af huslejen for stueboliger og ældreboliger i blokkene kr. 916.000 svarer til en lejestigning på 1,4%. Beslutningen heraf er truffet af organisationsbestyrelsen (OB) den 11. august 2025.

- Reduktion af renteindtægter med kr. 688.000 svarende til en stigning på 1,1%
- Stigning i overført overskud fra tidligere år på kr. 818.000 svarende til en lejereduktion på 1,3%.

Stigningen i andre henlæggelser kr. 8.402.000, der vedrører helhedsplanen, modsvares af større tilskud fra Landsbyggefonden kr. 7.681.000 samt reduktion af ydelser på indfriet lån vedr. udskiftning af vinduer og altandøre kr. 721.000. Disse udgifter og indtægter udgør fuldt ud hinanden og påvirker dermed ikke budgettet og lejen.

Andre henlæggelser overgår til en såkaldt reguleringskonto som er til brug for dækning af udgifter vedr. helhedsplanen.

Vedr. reduktion af huslejen for stueboliger og ældreboliger i blokkene har følgende dannet grundlag for organisationsbestyrelsen beslutning:

- Albertslund kommune har i forbindelse med helhedsplanens ændringer i porten oplyst, at arealet i mellem glaspartierne ikke skal medregnes til boligarealet grundet en aflåselig dør til trappen.
- At der ikke mere skal være forskel i lejen for ældreboliger. Ældreboligernes leje skal tilpasses tilsvarende familieboliger.
- Det er ikke usædvanligt, at der er forskel på lejen for ældreboliger – så udgangspunktet er, at da lejen i sin tid blev fastsat, var forskellen ikke forkert. I dag kan der hverken ses fysisk forskel og der er ikke mere lån, der betinger en forskelsleje.

1. Helhedsplan – regnskabsøkonomisk status:

Helhedsplanen påvirker ikke husleje eller resultat før færdiggørelse, bortset fra etapevis lejeforhøjelse og låneoptagelse i Hedemarken. Disse indtægter og udgifter føres til byggesagen og fremgår ikke af regnskab/budget for 2026.

Der er modtaget støtte fra Landsbyggefonden på i alt 41 mio. kr. (2021–2025) og der budgetteres med 14 mio. kr. i 2026, der placeres på reguleringskontoen.

Støtten skal dække ekstraordinære udgifter vedr. helhedsplanen og fortsætter efter færdiggørelse som en del af reduktion af huslejen.

Ejendomsskatter og husleje:

Ejendomsvurderinger fra Vurderingsstyrelsen er forsinkede og præget af usikkerhed. KAB beregner ejendomsskatterne efter 2021-niveau som pristalsregulering, hvilket bevirker, at der afsættes 325 t. kr. mere i budgettet 2026, end der opkræves i 2025.

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at afklare, om der skal betales mere, eller om noget kan tilbageføres.

Samdrift med Ovalen fra 1. oktober 2024:

Ovalen bidrager med ca. 485.000 kr. årligt til fælles udgifter, primært løn til renholdelse. I 2025 indtægtsføres ca. 100.000 kr. som korrektion for tidligere år.

Der er ikke budgetteret med samlet stigning i udgifterne som følge af samdriften.

Spørgsmål til budgettet

Der var flere spørgsmål/kommentarer til driftsbudgettet.

4.1. Huslejestigninger – kunne man have forudset dette

En beboer spurgte til, at hvis Landsbyggefonden forventer at huslejen skal stige med 2% når man har en helhedsplan, hvorfor er det så ikke lagt ind i budget tidligere.

Svar: Det har ikke umiddelbart været et opmærksomhedspunkt i Hedemarken, før nu, og nu ønsker afdelingen og selskab et øget fokus på emnet.

4.2. Ny fordeling i stueboliger

Kommentar fra beboer: Pågældende stillede spørgsmålstegn ved om denne nye fordeling er indenfor reglerne. Jf. reglerne i bygningsstyrelsens bekendtgørelse. Det handler om lejligheder med dør ud til gangareal. Beboeren er uenig i den nye opdeling, da gennemgangen bruges af alle.

Dirigenten svarede, at lejefordelingen sker efter indbyrdes brugsværdi og ikke alene areal. Kompetencen til at ændre fordelingen ligger hos organisationsbestyrelsen.

Dirigent understregede, at afdelingsmødet ikke kan ændre på en OB-beslutning. Afdelingsmødet kan kun høre budgetfremlæggelsen, og vi kan notere kommentarerne.

4.3. Samdrift med Ovalen – og hvad er Ovalen

En beboer spurgte, hvad Ovalen er.

Svar: Ovalen er et nyt seniorbofællesskab under AKB Albertslund, som Hedemarken har haft samdrift med siden oktober 2024.

4.4 Hvordan opkræves udgifter til helhedsplanen.

En beboer spurgte, hvordan det kan være, at huslejen er så lav, og hvorfor afdraget på lån til helhedsplanen ikke bliver en del af huslejestigningen.

Vedkommende spurgte også, om det fremover vil være muligt at få adskilt helhedsplan/afdrag på sin PBS-opkrævning – ligesom el og andre ydelser.

En anden beboer kommenterede, om dette har noget med boligsikring at gøre.

Kundechefen svarede, at det er rigtigt, at der endnu ikke er nogen i blokkene, der har fået en stigning på grund af helhedsplanen. Dette er budget 2026, og helhedsplan/byggesag bliver udeholdt af budgettet.

Ønsket blev noteret.

4.5 Nedlæggelse af små lejligheder.

En beboer spurgte til, hvorfor man ikke har nedlagt de små lejligheder.

Kundeøkonomen svarede, at de lejligheder skulle først være færdiggjorte. KAB's system henter lejemål / lejligheder ind, og det giver et øjebliksbillede, som det så ud i august 2025.

Tallene er korrekte, men eksemplerne (antal boliger) kan variere ift hvornår systemet trækker data, og at alle typer boliger ikke kan vises – det er blot eksempler, der principielt viser en husleje før, stigning og leje efter huslejestigningen. Det mest hensigtsmæssige er at kigge på sin egen varsling pr. 1. januar 2026, som er uddelt.

4.6 Udvalgte større vedligeholdelsesopgaver i 2026 - Nye adskillelser i kældre

En beboer spurgte til udgift til de nye adskillelser, Serviceleder forklarede, at det er på grund af fugt, så der kommer metal istedet for træ, dette bliver en løbende udskiftning. (se også under eventuelt punkt 6.4)

Afstemning om afdelingens driftsbudget

Afstemning skete ved oprækning af stemmesedler, og budgettet blev godkendt ved en flertalsbeslutning.

5. Behandling af indkomne forslag

Forslag 1

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelse

Vedtagelse af ændring i Husorden

Kundechefen fremlagde forslaget for forsamlingen. Forslaget går på, at Husorden skal omfatte hele Hedemarken. Man foreslog at fjerne punkt om vedligeholdelse af "Altaner og terrasser i Hedemarksvænge" fra husorden, da afsnittet alene handler om vedligeholdelse. Samt ændre navnet på afsnittet "Altanregler Nyvej og Hedemarksvej" – ved at fjerne "Nyvej og Hedemarksvej", således at reglerne dækker hele Hedemarken. Dette afsnit blev vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde d. 27. maj 2025.

Forslaget blev debatteret blandt de fremmødte. Der blev udtrykt forskellige holdninger til, om der er meget forskel på vænget og højhusene, eller om det kan siges at være samme matrikel, og reglerne derfor bør gælde alle.

En beboer gav udtryk for at ændringen fra d. 27. maj 2025 var ugyldig, da det ekstraordinære møde alene var et møde for højhusene. Beboeren fremsatte derfor et ændringsforslag med ordlyden *"Der skal afvikles afstemning om Altaner i Hedemarksvænge – punkt for punkt."*

Dirigenten besluttede at bringe det oprindelige, indkomne forslag til afstemning først, da dette var det mest vidtgående. Afhængigt af udfaldet kunne man eventuelt derefter stemme om det mindre vidtgående forslag om at stemme punkt for punkt.

Afstemning om forslag 1

Afstemning skete ved oprækning af stemmesedler, og forslaget blev godkendt ved en flertalsbeslutning.

6. Eventuelt

6.1 Vinduesvask

En beboer spurgte til, om der er lavet om på vinduesvask, det skulle være blevet aftalt til en gang månedligt.

Serviceleder svarede, at beboerne skal henvende sig til ejendomskontoret, så kan de gøre noget ved det.

6.2 Ekstra container

En beboer spurgte til om det er muligt at få en container mere på genbrugspladsen. Ønsket er noteret.

6.3. Parkeringspladser

En beboer spurgte til flere parkeringspladser.

Formanden sagde, det er noget bestyrelsen arbejder på.

6.4. Gitter i kælder

En beboer undrede sig over, at der skal være gitter af metal i kældrene i stedet for træ.

Serviceleder svarede, at det sandsynligvis bliver metal, da træ er følsomt overfor fugt og skadeyr. Det er ikke bestilt endnu. Dette er noget driften samarbejder med bestyrelsen om ift. valg af løsning.

6.5 Dørspioner / kighuller virker ikke

En beboer fortalte, at man ikke kan se ud af dørspionerne og dette er utrygt. En anden beboer fortalte, at det er vedtaget, at dørspioner skal være med vidvinkel. Hun har kontaktet projektleder flere gange i 2024. Svaret har været, at der var fejl i de første dørspioner og disse vil blive udskiftet, dette skulle være blevet lovet d. 10.12.2024.

Serviceleder svarede, at han vil tage dette op med rådgiver.

6.6. Entreprenør

En beboer spurgte, om formanden mener, at Nordstern er troværdig. Nordstern opleves af beboeren som et firma, der laver fejl og er utroværdige.

Formand svarede at ja, som udgangspunkt stoler vi på Nordstern, de arbejder ud fra de aftaler, vi laver, men de følger ikke tidsplanen.

6.7. Opgange i blokke

En beboer spurgte, hvorfor man ikke sætter dørspioner ude på opgangene, så opgangene bliver låst.

Serviceleder svarede, at man ønsker at holde bebyggelsen åben og ikke øde. Man har valgt at lave en dør til opgangen.

6.8. Reklame for Settlementets tilbud om gældsrådgivning mv

Et medlem af afdelingsbestyrelsen kom med en servicemeddelelse: en opfordring til at lægge mærke til når Settlementets tilbud om økonomisk rådgivning kan benyttes. De har et godt tilbud, som KAB og Albertslund Boligsociale Center har sørget for at få ud i Hedemarken.

6.9. Ros til haverne i Vænget

En beboer roste dem, der laver haverne i Vænget.

6.10 Solceller

En beboer spurgte til solceller og lamper. En anden beboer undrede sig også over den manglende tilslutning til solcellerne og efterspurgte mere information om dette. Formanden svarede, at det desværre er forsinket, fordi der er flere aktører, og det er begravet i bureaukrati.

6.11. Leverandør af EL

En beboer spurgte til om man frit kan vælge EL-leverandør og efterspurgte mere info om det.

Kundechefen svarede, at den nye installation bliver fælles fra Hedemarken, så man fremover får strøm leveret fra Hedemarken. Beboerne kan i princippet frit vælge EL-leverandør, men så skal man selv stå for installation af ny tavle og selv bekoste den.

Det er muligt at kontakte ejendomskontoret for mere info.

6.12. Afskrivning af køkkener

En beboer ønskede at se regnskab for køkkener, han har selv betalt 38.000 kr. for eget køkken.

Kundechefen og kundeøkonom fortalte, at det drejer sig om, at der i sin tid er hjemtaget et lån i afdelingen til finansiering af køkkener, som udløber i 2030, så finansieringen er noget som tidligere er vedtaget af beboerne i Hedemarken. Alle i Hedemarken betaler til disse køkkener.

6.13. Svage lamper på Nyvej – kan de skrues op

En beboer kom med et ønske om, at kommunen bliver bedt om at skruer op for lyset / lamperne på Nyvej, da lyset er meget svagt.

Ønsket blev noteret.

6.14. Differentieret husleje

En beboer havde en kommentar til den differentierede husleje og stillede spørgsmål til den fordelingsnøgle, KAB har brugt, hvor alle betaler det samme i grundbeløb for de dyre m².

Kommentaren blev noteret.

6.15. Plantegninger for gavl-lejligheder

En beboer har ledt forgæves efter en plantegning over gavllejligheder i Hedemarkvænge – er det noget servicecenter kan hjælpe med at lede efter, eller alternativt få skaffet nye tegninger.

Serviceleder svarede, at de har ikke tegningerne, men det er noteret, at der er et ønske om plantegninger.

6.16. Kommunikation uden QR koder

En beboer har kontaktet bestyrelsen angående budget. Der er sat QR kode på de månedsomdelte blade, men ikke alle har adgang til det system. Kan det fremover gøres på papir, via facebook eller hjemmeside?

Ønsket er hermed noteret.

6.17. Forslagsskema og stillingtagen til økonomiske konsekvenser

En beboer stillede spørgsmålstegn ved det forslagsskema, som bestyrelsen har vedhæftet indkaldelsen. Beboeren undrer sig over feltet økonomi. Der er mange spørgsmål som man som beboer ikke kan svare på, man kender ikke priser på vedligehold.

Formanden svarede, at skemaet er tænkt som en opfordring til, at jo mere vi selv kan udføre, jo mere sparer vi på driftens timer og vores husleje.

Dirigenten forklarede, at det er et krav, at økonomi skal med, når man behandler forslag.

Et medlem af bestyrelsen sagde, at man eventuelt kan bruge formuleringen 'Afdelingsmødet pålægger bestyrelsen at arbejde videre med forslaget'.

Afslutning – Tak for i aften

Dirigenten takkede de fremmødte for et godt afdelingsmøde.

Hedemarkens ordinære afdelingsmøde sluttede kl. 20.05.