

Referat af ordinært afdelingsmøde i AKB Hedemarken

Mødet blev afholdt den: 19. maj kl. 18.00 i Festsalen, Hedemarksvej 10

Til stede: 67 husstande tilstede

Fra KAB: Kundechef
 Kundeøkonom
 Dirigent Olav Csiky
Fra AKB: Serviceleder
Referent: Sekretær for bestyrelsen

Der var til det ordinære afdelingsmøde den 19. maj fremmødt i alt 67 antal lejermål svarende til 134 stemmer.

Afdelingsmødet var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning
4. Fremlæggelse af det boligsociale arbejde (Hedemarkens initiativ for naboskab og trivsel)
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer (2 år) og suppleanter (1år)
6. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
7. Fremlæggelse af årsregnskab 2025 til orientering
8. Behandling af indkomne forslag
 - 8.1. Ændring i antallet af bestyrelsesmedlemmer
 - 8.2. Etablering af dørpumpe på havedøre
 - 8.3. Ændring af hegnshøjde ved indgangspartier
 - 8.4. Ændring af husorden vedrørende altankasser
9. Eventuelt

1. Velkomst og valg af dirigent

Formanden bød velkommen til Hedemarkens ordinære afdelingsmøde og foreslog Olav Csiky som dirigent. Forsamlingen godkendte Olav Csiky som dirigent.

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

2. Valg af stemmeudvalg og referent

Anne og Natascha blev af forsamlingen valgt til stemmeudvalg.

Ulla Vanges, sekretær for afdelingsbestyrelsen, blev af forsamlingen valgt som referent.

Dirigenten bad på forslag fra salen om ændring af dagsorden – så punkt 3 blev godkendelse af ny dagsorden:

3. Godkendelse af ny dagsorden

Forsamlingen godkendte forslag til ny dagsorden således at punkt 8 (Behandling af indkomne forslag) blev rykket op som nyt punkt 6.

4. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning

Formanden tog ordet og fortalte, at den skriftlige beretning var omdelt til samtlige beboere i Hedemarken den 21. april.

Spørgsmål til beretningen:

Spørgsmål: Hvordan kan det være skolen har reserveret 50 p-pladser i Vænget?

Formanden: Kommunen har lejet 50 p-pladser, men pga. Helhedsplanen skulle den hidtidige placering flyttes til et andet egnet sted og det blev midlertidigt i Vænget

Spørgsmål: Kan det passe at blok 5 ikke har fået skiftet vandrør som den eneste blok?

Serviceleder: Ja, det er fordi de allerede var blevet skiftet tidligere.

Orienteringen fra afdelingsbestyrelsen blev taget til efterretning.

5. Fremlæggelse af det boligsociale arbejde (Hedemarkens initiativ for naboskab og trivsel)

Lone Kaas orienterede om det boligsociale arbejde i Hedemarken med fokus på at styrke naboskab, fællesskaber og trivsel blandt beboerne. Hun fremhævede de mange engagerede beboere samt det gode samarbejde med beboerdemokratiet og det boligsociale udvalg (HBU). Lone fortalte, at det boligsociale initiativ arbejder for at omsætte beboernes idéer og ønsker til konkrete aktiviteter, skabe netværk, fjerne barrierer for deltagelse og tiltrække ressourcer til området gennem samarbejde med kommunen og eksterne puljer.

Herefter fortalte Rune om Facebook-gruppen "*Hedemarken, Albertslund*", de mange frivillige kræfter og de aktiviteter, der foregår i området. Han orienterede desuden om arbejdet med opgangsambassadører, som på nuværende tidspunkt er oppe på 28, ud af Hedemarkens 78 opgange.

Øjvind, der er frivillig opgangsambassadør, fortalte om sine erfaringer med rollen og betydningen af at styrke kontakten mellem beboerne i opgangen. Rune opfordrede interesserede beboere til at kontakte ham på telefon 23 61 14 85, hvis de ønsker at høre mere om eller blive opgangsambassadør.

Afslutningsvis viste Lone og Rune en kort film, der gav et indblik i en typisk dag på det boligsociale kontor og de mange forskellige opgaver, som arbejdet omfatter.

6. Behandling af indkomne forslag

- 8.1. Ændring i antallet af bestyrelsesmedlemmer
- 8.2. Etablering af dørpumpe på havedøre
- 8.3. Ændring af hegnshøjde ved indgangspartier
- 8.4. Ændring af husorden vedrørende altankasser

Forslag 8.1

Forslagsstiller: Hmv 67 A

Forslag om ændring i antallet af bestyrelsesmedlemmer

Forslagsstiller fremlagde forslaget for forsamlingen. Forslaget går på at afdelingsbestyrelsen reduceres fra de nuværende 11 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter til 9 bestyrelsesmedlemmer samt 2 suppleanter. Begrundelsen er primært, at færre medlemmer til møderne giver mere effektive møder.

Forslaget blev debatteret med følgende kommentarer:

- Ønsker så mange medlemmer som muligt i AB, det er mere demokratisk
- En reduktion i antal vil være en forringelse ift at varetage beboernes interesser
- AB bestemmer faktisk ingenting, det er på afdelingsmøder, at ting bliver besluttet.
- Det vil være mere effektivt med færre medlemmer, for det bliver lange møder
- Det er ærgerligt, når AB medlemmer, der har fået vores stemmer, ikke deltager i møder. Hvis forslag kan bevirke at bestyrelsen er fuldtallig, er vi nået langt
- Hvis der er frafald til møder, er det en fordel at være mange i AB
- Det handler om at kunne formulere sig kortfattet og effektivt, holde bedre møder
- AB har et godt samarbejde. Hvis man melder sig, skal man være seriøs og engageret

Afstemning om forslag 8.1

38 stemte for forslaget

92 stemte imod forslaget

4 stemte blankt.

Forslaget blev afvist ved en flertalsbeslutning.

Forslag 8.2.

Forslagsstiller: Nyvej 85, st. th

Etablering af dørpumpe på havedøre

Forslaget går på at få en dørpumpe på havedør. Havedørene er meget tunge og beboeren er blevet lovet, at der ville komme dørpumpe på, men det er ikke sket. Beboeren påpeger, at der er sjusket i udførelsen.

Serviceleder: Det var et krav fra kommunen i forbindelse med helhedsplanen at lysindfaldet skulle være større. Derfor er det desværre pt ikke teknisk muligt at etablere en dørpumpe på havedør, uden at ødelægge dørene. Det er dog muligt på hoveddør og foyerdør.

Formanden: Det er ærgerligt, at beboeren er blevet lovet noget andet. AKB Albertslund er dog ikke forpligtet til at etablere dørpumper, man skal i stedet henvende sig til kommunen.

Dirigenten opsummerede, at der kan ikke stemmes om forslaget, men det er noteret, at afdelingsmødet har hørt om sagen, og bakker op om at beboeren kan søge etablering af dørpumpe hos kommunen.

8.3. Ændring af hegnshøjde ved indgangspartier

Forslagsstiller: Nyvej 49. st.tv.

Forslaget går på at man skal kunne vælge et kort hegn ved indgangspartierne. Beboeren syntes at det er ærgerligt ikke at have udsyn. Afdelingen skal ikke have udgifter vedr. dette. Lejeren skal selv betale for det lille hegn, som naturligvis skal være identisk med de øvrige hegn. Ved evt. fraflytning, skal lejer selv reetablere hegnet.

Afdelingsmødet debatterede forslaget.

Kommentar: Det er besluttet i nov. 2022 at der er fri hegnshøjde, så dette må stadig være gældende

Svar fra formand: Ja, det er rigtigt at man siden 2022 kan vælge højde på hegn, men netop ved indgang er det besluttet at hegnene skal være høje. Der er således ikke mulighed for fritvalg på den første del. Men hvad angår det resterende hegn, da har afdelingsmødet i 2022 besluttet at man kan vælge enten 180 cm eller mellem 90 og 180 cm.

Svar fra kundechef: Som formanden netop har beskrevet, så har vi i følgegruppen fuldt beslutningen vedtaget på afdelingsmødet i 2022.

Dirigent: nu skal der stemmes om fri hegnshøjde (enten 90 cm eller 180 cm) over det hele, og forslag om at lejer ikke selv skal betale.

Der kom et ændringsforslag fra salen ift at slette den sidste sætning i forslaget "Ved evt fraflytning, skal lejer selv reetablere hegnet."

Afstemning om følgende tekst ift. valg af fri højde (enten 90 cm. eller 180 cm):

"Ændringen af hegnshøjden skal synes og godkendes af driften og derfor bør hegnet heller ikke reetableres ved fraflytning af lejemålet. Ønsker ny lejer at ændre hegnshøjden,

må det være på den nye lejers egen regning og efterfølgende skal der foretages nyt syn og endelige godkendelse af driften”

Afstemning om det ændrede forslag:

2 stemte imod forslaget
2 stemte blankt
Resten stemte for forslaget

Forslag om fri hegnshøjde for hele hegnet ved indgangspartierne i de høje blokke blev derved vedtaget og skal tilføjes afdelingens råderetskatalog.

Det skal endvidere bemærkes, at ændringer af hegnshøjden skal besigtiges og godkendes af driften, idet de anvendte materialer til hegnet kræver tilsyn ved ændringer. Ændringer af hegnshøjden skal *ikke* reetableres ved fraflytning.

Ønsker ny lejer at ændre hegnshøjden, er dette igen på den nye lejers egen regning og skal tillige igen synes og endelig godkendes af driften.

8.4. Ændring af husorden vedrørende altankasser

Forslagsstiller: Nyvej 49. st.tv.

Jeg vil gerne stille forslag om, at altankasser må monteres udvendig på vores altaner. Jeg syntes det er ærgerligt, at alle Hedemarkens altankasser nu skal monteres på indersiden, så det eneste der kan ses nedefra, er beslag fra disse. Hedemarken plejer at være så fin med altankasser, fyldt med sommerblomster i alverdens farver. De skal selvfølgelig monteres med korrekte beslag og sættes ansvarligt op. Jeg håber I vil stemme for forslaget, så vi hver især har mulighed for at bryde de nye fine stålfacader med lidt blomster.

Kommentar:

Udtrykte glæde over forslaget, altankasser fylder nemlig meget på indersiden, og man har ikke oplevet problemer tidligere.

14 stemte imod forslaget
12 stemte blankt
Resten stemte for forslaget

Forslag om der må monteres altankasser udvendig på altaner blev derved vedtaget og skal ændres i afdelingens husorden.

Det bemærkes at altankasser skal monteres forsvarligt, og der skal tages hensyn til underboerne ved vanding.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer (2 år) og suppleanter (1 år)

Valg af 5 medlemmer til afdelingsbestyrelse for en 2-årig periode og 2 suppleanter for en 1-årig periode.

To AB medlemmer, Mohammed og Linda, har valgt at trække sig.

Christina, Jørn, René, Stéphane og Millie ønsker at genopstille som medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Fire nye kandidater meldte sig: Enikø, Øyvind, Mette, Helena.

Alle kandidater præsenterede sig selv for forsamlingen.

Kandidaterne blev ved skriftlig afstemning valgt som medlemmer til afdelingsbestyrelsen med følgende stemmer:

Afdelingsbestyrelsesmedlemmer	Stemmetal
Rene	70
Millie	69
Mette (ny)	67
Helena (ny)	63
Christina	61
Afdelingsbestyrelsessuppleanter	
Stéphane – 1. suppleant	60
Jørn – 2. suppleant	51
Opnåede ikke valg	
Enikø (ny)	50
Øyvind (ny)	25

8. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer

Da der ikke er fremsat forslag om ændret praksis, er det forsat afdelingsbestyrelsen der udpeger medlemmer til repræsentantskabet i Boligselskabet AKB Albertslund.

9. Fremlæggelse af årsregnskab 2025 til orientering

Kundeøkonom Jørn Hansen gennemgik Hedemarkens beboerregnskab for 2025.

Overordnede kommentarer:

- Kundeøkonomen understregede, at der ikke skal stemmes om godkendelse, og regnskabet påvirker ikke huslejen.
- Regnskabet viser et overskud på 542.442 kr., primært pga. højere renteindtægter end budgetteret.
- Budgettet for 2025 er baseret på regnskabet fra 2023.
- Øvrige afvigelser fremgår af beboerregnskabet (side 2–3).

- Helhedsplanen påvirker ikke samlet resultat og husleje endnu, men medfører etapevise lejeforhøjelser for nogle beboere.
- Tilskud fra Landsbyggefonden udgør ca. 34,5 mio. kr. i 2025 og samlet ca. 48,4 mio. kr. inkl. renter.
- Efter færdiggørelse vil helhedsplanen påvirke både regnskab, budget og husleje.
- Ejendomsskatter beregnes foreløbigt ud fra 2021-niveau med regulering; der er hensat ekstra midler.
- Beboerregnskabet er et internt dokument med forklaringer på afvigelser.
- Det officielle regnskab offentliggøres via Landsbyggefonden med mere detaljerede noter.
- Samdrift mellem Ovalen og Hedemarken har betydet en besparelse
- Der er større renteindtægter end budgetteret

Herefter gennemgik kundeøkonomen beboerregnskabet med udgangspunkt i de grønne markeringer vist med projektoren.

Spørgsmål til regnskab

Spørgsmål: Hvornår har man i AKB besluttet at regnskab ikke skal godkendes på afdelingsmødet?

Svar: Det står i vedtægterne at man kan beslutte at regnskabet skal godkendes af afdelingsmødet. Kundechefen ønsker at juridisk kontor i KAB udtaler sig om spørgsmålet, og dette vil efterfølgende blive ført til referatet.

Jura oplyser: Det er den almindelige regel i § 13, stk. 4, der gælder, at hvis afdelingsmødet beslutter, at de gerne vil have regnskabet til godkendelse, så skal der holdes et afdelingsmøde herom. Hvis dette vedtages, så gælder beslutningen indtil anden beslutning træffes. Det skal tilføjes, at hvis regnskabet nedstemmes på afdelingsmødet, så er der en tvist, hvor regnskabet først forelægges OB for godkendelse, og herefter skal det sendes til kommunens tilsyn for deres afgørelse.

Spørgsmål: Hvorfor skal overskud i regnskab anvendes til underfinansiering af elevator tårn, er elevatoren ikke en del af helhedsplanen og dermed finansieret af LBF?

Svar fra kundeøkonom: Elevatortårnet til mødelokalet Hedemarksvej 6 er ikke en del af Helhedsplanen.

Efterfølgende kommentar: Elevatorerne i opgangene med tilgængelighedsboliger er derimod en del af helhedsplanen.

Regnskabet for 2025 blev herefter taget til orientering.

10. Eventuelt

Handicapvenlige tiltag

Dirigenten fremlagde på vegne af Frits / en beboer (som var fraværende under punktet), at handicapforholdene og indretningen i hans blok ikke lever op til reglerne. Det blev oplyst, at fejlene er rettet i de efterfølgende blokke. Forholdet blev påpeget som værende ikke acceptabelt.

Flere beboere spurgte til at få mere fokus på handicapvenlige boliger, både inde og ude

Hilsen fra AB medlem

Christina fra AB kom med en hilsen fra Mohammed, han kan desværre ikke genopstille i AB pga. sin ryg.

Solceller & elforbrug

En beboer efterspurgte status på solcelleprojektet og henviste til tidligere forventninger om lavere elpriser, som endnu ikke er indfriet, idet beboerne oplever stigende udgifter.

Formanden oplyste, at der er konstateret fejl på de opsatte eltavler hvilket har forsinket projektet. Bestyrelsen anerkender beboernes frustration og videreformidler den information, de modtager.

Der blev desuden spurgt til den forventede besparelse på el og varme samt mulighed for kompensation for den manglende idriftsættelse af solcellerne i Hedemarksvænge. Følgegruppen følger sagen tæt, og der vil blive ydet en form for kompensation.

Endvidere blev der spurgt til frit valg af el-leverandør. Servicelederen oplyste, at elforbrug som følge af helhedsplanen opkræves over huslejen. Der er i praksis mulighed for frit leverandørvalg, men det forudsætter, at den enkelte lejer selv afholder udgifterne til etablering og reetablering ved fraflytning.

Vedligeholdelsesplan

En beboer savner at modtage en vedligeholdelsesplan i forbindelse med helhedsplanen. Det blev påpeget, at ændringer i byggeriet medfører, at ting går i stykker, og at det er den ansvarlige for helhedsplanen, der skal sikre, at en sådan vedligeholdelsesplan udarbejdes og udleveres.

Hegnshøjde Vænget

*En beboer spurgte til hegnshøjde i Vænget.,
Serviceleder kunne bekræfte at hegnshøjden er 180 cm.*

Tiltag mod affald og uønsket ophold i fællesområder

En beboer fortalte at der er et problem med cigaretskod, der smides i haven. Der blev foreslået at afholde en fælles grøn dag eller en kampagne for at imødegå problemet.

Derudover blev det af en beboer oplyst, at der foregår hashrygning blandt børn/unge i gården ved Nyvej 51 samt i depotrum. Det blev nævnt, at opholdsmøbler er fjernet fra området som følge heraf. Der blev udtrykt ønske om, at der iværksættes tiltag, eventuelt med inddragelse af de boligsociale.

Planlægning af afdelingsmøder

En beboer fremsatte ønske om, at AKB Albertslund i højere grad tager højde for helligdage i planlægningen af afdelingsmøder, herunder eksempelvis Kristi Himmelfart. Det blev påpeget, at begrænsede åbningstider på kontoret i disse perioder gør det vanskeligt at få adgang til det udvidede regnskab.

Varmeregnskab

En beboer spurgte til hvornår man får varmeregnskab?

Svar: varmeregnskab er på vej (omdeling d. 20. maj).

Nøgler

Der var en del spørgsmål om nøgler til kælder og cykelrum mv. Serviceleder henviste til at man kontakter ejendomskontoret.

Formanden sagde tak for i aften og takkede dirigenten, medarbejderne og de fremmødte.

Hedemarkens ordinære afdelingsmøde sluttede kl. 21.50.