

REFERAT



Ordinært afdelingsmøde

Afdeling 12

Sted: VAB Fælleshus Østergade 1

Dato: 16. september 2025 kl. 18.30

Deltagere: 42 beboere fordelt på 29 husstande

Henrik Brønd, formand for organisationsbestyrelsen
Bo Bierbaum, næstformand i organisationsbestyrelsen
Kjeld Petersen, organisationsbestyrelsesmedlem

Louise Ruggaard Lauridsen, forretningsfører
Torben Rasmussen, boliginspektør
Michael Bjørkquist, ejendomsfunktionær

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Forelæggelse af den generelle vejledning for budget 2026
3. Fremlæggelse af budget for 2026
4. Godkendelse af budget for 2026
5. Behandling af indkomne forslag
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Eventuelt

Referent: Louise Ruggaard Lauridsen

Ad. 1

Formand Henrik Brønd bød velkommen og blev valgt som dirigent og konstaterede at afdelingsmødet var lovligt indvarslet og materialet udsendt rettidigt.

Ad. 2

Den generelle vejledning for budget 2026 blev fremlagt af forretningsfører Louise Ruggaard Lauridsen.

Louise nævnte lidt omkring arbejdet, der går forud før et budgetforslag kan fremlægges og nævnte blandt andet:

- At budgettet er et vigtigt emne,
- Danner grundlag for huslejen for det kommende år
- De fleste interesseret i, hvad huslejen ender med

Og hvem er ikke interesseret i en fornuftig husleje, og gode boligforhold?

Ad 2 – fortsat

Det blev slået fast, at en almen boligafdeling— er en selvstændig økonomisk enhed – faktisk en "lille selvstændig virksomhed".

- Huslejen er omkostningsbestemt
- Der er ingen der skal tjene penge på det
- De udgifter der er i afdelingen – skal dækkes af indtægter i afdeling = huslejen

Hvor har du som beboer indflydelse

- Det er ikke alt der kan lade sig gøre.
- Men rigtig meget kan lade sig gøre
- Så længe der er enighed om det og penge til det, er der stort set ikke grænser for hvad der kan sættes i gang.
- I kan eksempelvis tage beslutning om højere serviceniveau i forhold til pasning af grønne arealer – for en lidt højere husleje. Men der skal være enighed om det.
- Beboerdemokrati

Hvordan arbejder vi med budgetterne?

Administrationen har i samarbejde med bestyrelsen arbejdet målrettet på at lave et budget, der lægger nogle gode rammer for jeres boligafdeling.

- Vi gør vores bedste for at budgetterne bliver så præcise som muligt
 - Så der både er penge til den daglige drift og
 - Til opsparing til at holde bygningerne ved lige i fremtiden.
- En stor del af udgifterne er givet på forhånd – og lige at gå til
- Andre kan skønnes nogenlunde – ud fra tidligere erfaringer eller nye takster
- Men I andre tilfælde skal alt det man godt kunne ønske, sig holdes op mod, hvad der faktisk kan lade sig gøre, hvis huslejen ikke skal løbe løbsk.

Generelt for budget 2026 – alle vore afdelinger

- Budget 2026 er påvirket af de stigende priser i samfundet og den usikkerhed der er forbundet med dette
- Uændret administrationsbidrag
- Ingen opkrævning til foreningens arbejdskapital og dispositionsfond
- Budgetteret med større renteindtægt end tidligere
- Der er stor fokus på afdelingens opsparing til vedligehold
Skal sikre at den stand ejendommen havde ved opførelsen fastholdes forholdsmeæssigt i forhold til bebyggelsens alder – (der spares ikke op til renovering og modernisering)

Disse forhold har bevirket en uændret husleje i afdeling 12 på 0,00 % for 2026.

Ad. 3

Budget for 2026 fremlagt af Louise og der var mulighed for at stille spørgsmål undervejs.

Ad 4

Budgettet for 2026 blev godkendt.

Ad 5

Der var indkommet 3 forslag.

Forslag 1 (Pergola i råderetskatalog)

Forslag 2 (Nye tætningslister i alle vinduerne)

Forslag 3 (Nyt tag på alle boligerne)

Forslag 1:

En husstand have et ønske om, at få indført deres nyopførte pergola i råderetskataloget, således at der fremover er en standard i afdeling for, hvordan sådan en skal se ud. Dette skal forhindre at der bygges en masse forskelligt i afdelingen. Opførelsen er for lejerens egen regning og påhviler ikke afdeling økonomisk.

Der blev vist billeder og der var mulighed for at stille spørgsmål til det indkomne forslag. Ud af alle fremmødte stemte 2 husstande imod forslaget, og derfor kunne det vedtages med et stort flertal som stemte for.

Forslag 2:

Der var fremkommet et forslag fra en beboer omkring nye tætningslister i alle vinduerne på 57 huse. Forslaget blev diskuteret og økonomisk vil det koste afdelingen i omegnen af kr. 320.000, som jo er penge der ikke er henlagt. Beboerne i afdelingen kunne ikke genkende problemet i deres boliger, så der var ikke flertal for at gennemføre projektet.

Dog kan beboere som oplever problemer med dette i deres bolig henvende sig til inspektøren som vil se på sagen.

Forslag 3:

Administrationen har på baggrund af tidligere henvendelser samt tagets fremskredne alder fremsat forslag omkring udskiftning af tage i hele afdelingen. Eftersom de nuværende tage indeholder asbest, er det blevet dyrt at skaffe sig af med, hvorfor det er et omkosteligt projekt. Ud fra et økonomisk overslag samt det nuværende renteniveau vil det medføre en huslejestigning pr. bolig pr. måned på mellem kr. 1.800 og kr. 2.400 alt efter boligstørrelse i 30 år.

Der var enighed blandt alle fremmødte, om at vente og håbe, at tagene kan holde en årrække mere, da der endnu ikke er store reparationsomkostninger på dem. Ligeledes var der stemning for at der skal fokuseres endnu mere på at spare flere penge op til nye tage, selvom det medfører en huslejestigning for beboerne.

Tagprojektet ligger derfor i bero for nu og kan tages op igen, når det bliver nødvendigt.

Ad 6

Der var ingen interesse for at stille op til en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Ad 7

Der var forskellige mindre forhold generelt i afdelingen/boligerne som blev diskuteret.

Der blev nævnt, at de boliger som lige har fået nye vinduer, har svært ved at holde sig åbne, når der luftes ud, idet de klapper i, når det blæser. Der vil blive sendt en tømmer ud og tjekke, om vinduerne kan justeres/strammes, således at problemet løses.

En beboer fra træet af, at der ikke længere bliver fejtet grannåle op i afdelingen, hvilket viceværterne er stoppet med, efter inspektøren er blevet overfuset og spurgt, om viceværterne virkelig ikke har andet at lave end at puste grannåle væk.

Der blev opfordret til, at alle tænker over at køre sit haveaffald helt ned bagerst i containeren fremfor at læsse det af lige foran indgangen. Det er både træls for andre beboere samt vil kræve flere tømninger, hvilket medfører en meromkostning for afdelingen.

Da der ikke var flere indlæg takkede dirigenten for god ro og orden og for fremmødet.

Efter mødet blev der serveret franskbrød med ost og rullepølse samt øl, vand og kaffe.

Mødet blev hævet kl. 20.30.

Louise Ruggaard Lauridsen
Referent

Godkendt af dirigenten