

REFERAT



Ordinært afdelingsmøde

afd. 13-14-15

Sted: VAB Fælleshus Østergade 1

Dato: 9. september 2025 kl. 19.00

Deltagere: Afd. 13: 8 beboere fordelt på 7 husstande
Afd. 14: 29 beboere fordelt på 24 husstande
Afd. 15: 1 beboere fordelt på 1 husstande

Henrik Brønd, formand for organisationsbestyrelsen
Bo Bierbaum, næstformand organisationsbestyrelsen
Kjeld Petersen, medlem af organisationsbestyrelsen

Louise Ruggaard Lauridsen, forretningsfører
Torben Rasmussen, boliginspektør
Søren Sommerlund, 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 for organisationsbestyrelsen Henrik Brønd bød velkommen og blev efterfølgende 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

Boligforeningen skal betale ☺

- Det udsagn hører vi faktisk ret ofte i dagligdagen.
- Derfor vil vi gerne slå fast, at der er ikke andre end jer beboere til at betale
- Derfor er det vigtig at være bevidst om de udgifter, som I - som beboere - faktisk er i stand til at påvirke.

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 alle 3 afdelinger for 2026 på 0,00%.

Ad 3

Budgetterne for 2026 blev fremlagt samlet for alle tre afdelinger af Louise. Der var mulighed for at stille relevante spørgsmål undervejs.

Ad 4

Budgetterne for 2026 for alle tre afdelinger blev godkendt.

Ad 5

I afdeling 13 & afdeling 14 var der indkommet et forslag fra administrationen, men på opfordring fra flere beboere på tidligere møder omkring udskiftning af vinduer og terrassedøre. Vinduerne er ved at være gamle og slidte og ikke tidssvarende. Vinderne er også så gamle at det ikke længere er muligt at få reservedele til dem, hvis de går i stykker. Nye vinduer med 3 lags glas fremfor de nuværende gamle 2 lags, vil spare på varmeregningen og forbedre komforten i boligerne. Forhåndsregningerne viser, at projektet samlet i begge afdelinger vil koste omkring 18 mio. Ud fra det nuværende renteniveau og hvor der er indregnet lidt fra de opsparede henlæggelser, så vil huslejekonsekvensen udgøre en stigning på mellem kr. 500,00 og kr. 1.200,00 alt efter boligstørrelse.

Der var enighed blandt alle fremmødte om, at administrationen arbejder videre med projektet og indkalder afdelingerne til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der endeligt stemmes om det og hvor det bliver besluttet, hvordan vinduer mv. skal se ud.

I afdeling 14 var der yderligere indkommet et forslag fra en beboer omkring opsætning af lade standere i afdeling. Forslaget blev diskuteret og den økonomiske del af projektet blev fremlagt. Umiddelbart er behovet for at have en lade stander i afdeling ikke stort endnu, og af samme grund var stemningen for forslaget ikke stort, sammenholdt med, at opsætningen vil belaste afdelingen økonomisk.

Kun et fåtal af de fremmødte stemte for forslaget og dermed blev forslaget forkastet. Dog vil administrationen hele tiden holde øje med behovet samt hvis nye fordelagtige muligheder opstår.

I afdeling 15 var der indkommet et forslag fra en beboer omkring opsætning af en udvendig vandhane ved hver bolig. Beboeren som fremsatte forslaget var ligeledes den eneste fremmødte i afdelingen. Forslaget blev drøftet og inspektøren forklarede, at vandhanen vil komme til at sidde på forsiden af huset, hvilket vil blive et problem for de boliger som ligger i midten af en række. Konklusionen blev, at beboeren trækker sit forslag tilbage og selv opsætter en udvendig vandhane via råderetten og for egen regning.

Ad 6

Der var ingen interesse for at stille op til en afdelingsbestyrelse i nogen af afdelingerne.

Ad 7

Der var en livlig debat, hvor både forretningsføreren og boliginspektøren svarede på spørgsmål. Der var forskellige mindre forhold generelt i alle tre afdelinger som blev diskuteret.

Inspektøren oplyste desuden, at der er blevet konstateret råd i flere af egetræsstolperne i stakittet rundt om alle terrasserne. For at få en ide om omfanget af skaderne, har Michael fra Rambøll været rundt og kontrollere samtlige stolper. Næste skridt er at finde en løsning på, hvordan skaden kan udbedres.

Ad 7- fortsat

Flere beboere i afdeling 14 er blevet mere generet af den støj Ribevej genererer efter kommunen har fældet en masse naturligt hegn. En del træer er blevet fældet på grund af el ledninger. Kommunen har kun til hensigt at opsætte støjværn på den modsatte side af vejen, hvilket ikke kommer beboerne i afdeling 14 til gavn. Kommunen har på et fællesmøde gjort det klart, at de ikke ønsker at gøre yderligere. En beboer har talt med Preben Holmberg, som vil tage det med videre ind til Haderslev Kommune og ellers kan vi kun opfordre beboere der føler sig genereret til at "giv et praj" til Haderslev Kommune.

Øvrige spørgsmål vedrørende mindre forhold i boligerne/afdelingerne – inspektøren noterede og sørger for, at forholdene vil blive afhjulpnet efterfølgende.

Da der ikke var flere indlæg takkede dirigenten 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. 21.00.

Louise Ruggaard Lauridsen
Referent

Godkendt af dirigenten