

# REFERAT



## Ordinært afdelingsmøde

### Afdeling 16-17-18

**Sted:** VAB Fælleshus Østergade 1

**Dato:** 4. september 2025 kl. 18.30

**Deltagere:** 30 beboere fordelt på 26 husstande i alt  
11 beboere fra 10 husstande i afdeling 16  
12 beboere fra 10 husstande i afdeling 17  
7 beboere fra 6 husstande i afdeling 18

Henrik Brønd, formand for hovedbestyrelsen  
Bo Bierbaum, næstformand for hovedbestyrelsen

Louise Ruggaard Lauridsen, forretningsfører  
Torben Rasmussen, boliginspektør  
Nicolai Hansen, ejendomsfunktionær

#### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Forelæggelse af den generelle vejledning for budget 2026
4. Fremlæggelse af budget for 2026
5. Godkendelse af budget for 2026
6. Behandling af indkomne forslag
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter. På valg er:
  - Kaj Rønn
  - Hans Chr. Møller
  - Lis Houman-Jensen (suppleant)
  - Niels Nielsen (suppleant)
8. Eventuelt

**Referent:** Louise Ruggaard Lauridsen

#### Ad. 1

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

## **Ad. 2**

Afdelingsformand Hans Chr. Møller aflagde beretning for året der er gået:

Efter afdelingsmødet i 2024 blev bestyrelsens sammensætning følgende:

Formand Hans Chr. Møller  
Næstformand Kaj Rønn  
Bestyrelsesmedlem Inge Marie Poort  
Bestyrelsesmedlem Poul Erik Larsen  
Bestyrelsesmedlem Ane List  
Suppleant Lis Houman-Jensen  
Suppleant Niels Nielsen

Det første arrangement der blev afholdt efter afdelingsmødet, var julemiddagen den 24. november 2024 i fælleshuset på Østergade 1 med 35 tilmeldte. Bestyrelsen sørgede for det praktiske, mens maden blev leveret af Tim Tørnæs. Her blev Berit Andersen valgt til årets nabo.

Den 1. søndag i advent var der traditionen tro fælles juletræstænding med julegløgg, småkager og lidt andet godt samt et par sange.

Derefter er der 2 til 3 måneder uden aktiviteter, men i marts/april begynder Petanque og Krolf igen. I starten af sæsonen spilles der om eftermiddagen. Men efter 1. maj spilles begge dele om aftenen. I Krolf dystes der om en dame- og en herrepokal. Denne turnering slutter til den årlige sommerfest, hvor vinderne offentliggøres.

Så blev det Pinse og pinsemorgen mødtes vi til kaffe kl. 9.00 i pavillonen. De fremmødte medbringer selv hvad de vil spise og drikke, mens der bliver sunget en sang eller 2.

Så blev det Sankt Hans, og der blev tændt op i grillen, mens der blev sunget en velkomstsang. Beboerne medbringer selv mad og drikke og heksen sendes afsted imens midsommersangen synges. Årets båltale blev i år afholdt af Kaj Rønn, idet formanden var optaget til anden side. Dog nåede han hjem og fik hilst på dem, der endnu ikke var gået hjem.

Sidst men ikke mindst afholdes der sommerfest i august. Det er et arrangement hvor flere ting skal gå op i en højere enhed. I år blev sommerfesten afholdt lørdag den. 9. august 2025 kl. 13 og maden blev leveret af Tim Tørnæs. Festen blev afholdt ved carportene i afdeling 18. Drikkevarer medbringer beboerne selv. Der var 35 personer tilmeldt til årets sommerfest, men der er altid plads til flere. Der blev som altid sunget et par sange.

Krolf har et pænt fremmøde, hvor der dystes om dame- og herre pokal. Årets pokal i Krolf turnering gik til:

- Dame pokal: Lis Hansen
- Herre pokal: Hans Christian Lorensen

Til orientering bliver årets julemiddag i år afholdt på Skrydstrup Forsamlingsgård den 23. november 2025.

## **Ad. 3**

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?

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 høje 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, at der ikke er nogen huslejestigning i afdeling 16-17-18 for 2026.

#### **Ad 4**

Da afdelinger for 2026 bliver slået sammen til én afdeling, blev budgettet ligeledes fremlagt samlet af Louise. Der var mulighed for at stille relevante spørgsmål undervejs.

#### **Ad 5**

Budgettet for 2026 blev godkendt.

#### **Ad 6**

Der var ingen indkomne forslag.

#### **Ad 7**

Følgende blev genvalgt til afdelingsbestyrelsen for 2025/2027:

- Kaj Rønn
- Hans Chr. Møller

Suppleant for 2025/2026:

- Lis Houman-Jensen
- Niels Nielsen

#### **Ad 8**

Der var forskellige mindre forhold generelt i alle tre afdelinger som blev diskuteret.

Der opleves særligt store problemer med parkering udenfor båsene og ude foran garagerne. Der blev drøftet optegnede hvide streger for at afhjælpe problemet. Inspektøren sørger for at få dette sat i gang.

Der var en generel snak omkring behovet for at opsætte lade standere til el-biler i afdelingerne, hvilket der ikke var noget ønske omkring.

Der blev nævnt at rensning af tage kunne være aktuelt. Inspektøren og afdelingsbestyrelsen taler om det i næste måned, når de skal på markvandring i afdelingerne. Herefter vil eventuelle tilbud blive indhentet.

Der var et ønske omkring beskæring af høje træer, hvilket er lagt i budgettet hvert 10. år og skal derfor først gøres igen i 2030. Dog vil der på førromtalte markvandring blive vurderet, om nogle træer er særligt genererende og skal beskæres tidligere end planlagt.

Øvrige spørgsmål vedrørende mindre forhold i boligerne/afdelingerne – inspektøren noterede og sørger for, at forholdene vil blive afhjulpet 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. 20.30.**

**Louise Ruggaard Lauridsen**  
**Referent**

**Godkendt af dirigenten**