

REFERAT

Bestyrelsesmøde

11. december 2025

Kl. 17:00

Møde indkaldt af Louise Ruggaard Lauridsen, administrationen på vegne af bestyrelsen.

Deltagere:

Henrik Brønd HB
Bo Bierbaum BB
Kjeld Petersen KP

Karsten H. Petersen KHP
Marc Dyhr Seremet-Bangert MB

Louise Ruggaard Lauridsen LRL
Torben Rasmussen TR

1. Velkomst

HB bød velkommen.

2. Registrering af fremmødte

Alle var mødt.

3. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde afholdt den 23. oktober 2025.

Referatet blev godkendt og underskrevet elektronisk.

4. 1. Administration

LRL orienterede om følgende:

- VAB har en ingen boliger i tomgang pt – og vi har pr. 4. december 2025 410 aktivt bolig-søgende medlemmer og 1.431 medlemmer i bero.
- Ledighedsprocenten i Haderslev kommune er 1,37 % for december 2025, men ingen tom-gang i Vojens.
- Fælleshuset i Fuglehaven er i begyndelsen af 2025 blevet udmatrikuleret hos landmåle-ren, som har sendt det videre til behandling hos Haderslev Kommune. Efter godkendelsen hos Haderslev Kommune, er sagen i juli 2025 sendt videre til Geodatastyrelsen, hvor den er færdigbehandlet. Umiddelbart har landmåleren ikke været helt skarp, idet tinglysningen har afvist sagen pga. adkomstforhold. LRL har sat Kammeradvokaten på sagen, som kører

sagen færdig i samarbejde med landmåleren. Efter endt behandling, skal sagens omkostninger gøres op, og det overskydende provenu indsættes som et ekstraordinært afdrag på det oprindelige lån i afdeling 25. Herefter skal kontrakten med afdeling 52 underskrives og sagen kan afsluttes.

- Sagen omkring udmatrikulering af mandskabsbygningen er ligeledes indsendt til landmåleren, som har sendt det videre til behandling hos Haderslev Kommune. Efter godkendelsen hos Haderslev Kommune, er sagen i juli 2025 sendt videre til Geodatastyrelsen, hvor den er færdigbehandlet. Umiddelbart har landmåleren ikke været helt skarp, idet tinglysningen har afvist sagen pga. adkomstforhold. LRL har sat Kammeradvokaten på sagen, som kører sagen færdig i samarbejde med landmåleren. Herefter kan mandskabsbygningen få sin egen afdeling hos Landsbyggefonden.
- Vores nye hjemmeside er godt i gang og er planlagt til at "gå i luften" den 11. december 2025. Herefter vil der formentlig være lidt små rettelser og justeringer.
- Finansieringen af tagrenoveringen i afdeling 1 & 2 viste sig at være lidt mere omstændigt end først antaget, idet der i begge afdelinger ligger nogle gamle pantebreve fra 1940'erne som ikke er blevet aflyst. Kammeradvokaten er sat på sagen, og er ved at kontakte pantehaverne af de gamle pantebreve. Udbetalingen af lånene hos Nykredit kan ikke komme på plads, før ovenstående er løst.
- VAB er blevet kontaktet af Mads Kring fra Konica Minolta omkring et tilbud på en ny kopi-maskine. Den nuværende er efterhånden ved at være gammel og slidt, og sikkerheden i maskinen er forældet. I tilbuddet vi har modtaget, er en ny maskine billigere i årlig drift samtidig med, at den har flere funktioner end vores nuværende og servicekontrakt. Der er i bestyrelsen enighed om, at VAB anskaffer en ny kopimaskine.

2. Til kalenderen

- December
 - 23. Juleferie – kontoret åbner igen mandag den 5. januar 2026
- Januar
 - 14. LRL Forretningsførermøde Middelfart
 - 19. LRL & HB Nytårskur Haderslev Kommune

5. Udlejning af lokale Østergade 1

Nybolig takkede ja til at flytte ind i vores lokaler og kontrakten er underskrevet. Nybolig åbner i Vojens den 5. januar 2026. Håndværkerne er godt i gang med renovering af lokalet og indgangspartiet. Det var en lidt større omgang end forventet, at få adskilt el og varme til lokalet og få sat bimålere på, idet både strøm og varme i hele bygningen er rodet meget sammen.

Eftersom det hele alligevel skulle skilles ad, så valgte administrationen, at få taget alle radiatorerne i lokalet ned og få sat 4 nye op i stedet for de nuværende 26 radiatorer. Samtidig bliver væggene i lokalet isoleret forinden og der kommer vindueskarme op. På den måde kunne alle synlige rør og kabelbakker fjernes og rummet fremstår helt anderledes og mere indbydende.

På sigt er det muligt, at isolere yderligere og der er endvidere mulighed for at tilslutte køkken og lave et toilet, såfremt der ønskes at adskille udlejningsdelen helt fra VAB's lokaler.

6. Afdelingssammenlægning af afdeling 16-17-18

Sammenlægningen af afdelingerne var oprindeligt planlagt til at træde i kraft 1/1-2026, men EG Bolig formodede det var pr. 1/1-2025, hvilket de har sammenlagt. Når det først er sket, er der ingen vej tilbage. Eftersom beboerne har efterspurgt det i mange år, så giver dette ikke umiddelbart anledning til problemer. LRL har talt med både revisor og Landsbyggefonden, som ikke så nogen problemer i den lidt tidligere sammenlægning.

7. Renoveringer

TR informerede omkring igangværende renoveringer.

Afdeling 13 & 14:

Stakitterne i afdeling 13 & 14 som blev lavet i 2017 af dyre egetræsstolper, viser sig allerede at rådne i jordhøjde. Michael fra Rambøll har været rundt og tjekke samtlige stolper i begge afdelinger og markere deres tilstand på et kort. TR har i samarbejde med Michael fra Rambøll og CAWO udarbejdet en prototype på, hvordan problemet kan løses. Tanken er, at reparere dem efterhånden som de bliver dårligere, idet det vil være en voldsom udgift at reparere alle på en gang.

Afdeling 26:

I afdeling 26 vil problemerne ingen ende tage. I nogle lejemål er der voldsomt bøvvl med vand på terrassen, idet konstruktionen er mangelfuld. Måden hvorpå det er bygget gør, at lægter ikke er beskyttet af vand og vil rådne op.

Desuden er der konstruktionsfejl på VVS delen, hvor måden rørene er sammensat på, medfører vandskader som står og siver. Beboerne opdager ikke det sivende vand, før det kommer ned til underboen. Det er nogle dyre vandskader og forsikringen dækker ikke, da rørene er synlige.

Flere i Birkeparken klager over ventilationsanlægget og mener det bør renses. VAB har haft kontakt til et firma, som ikke mener det er nødvendigt. Udgiften for at rense ventilationsanlægget er over kr. 100.000.

8. Nybyggeri

Fredag den 28. november 2025 kl. 12.00 var frist for de 5 udvalgte til at afgive tilbud på projektet. Maksimumsbeløbet der kan bygges for er kr. 93.500.000. Tilbud som er mere end 5% over vores maksimumsbeløb sorteres fra. Så alle over kr. 98.175.000 er ude og dem kan der ikke arbejdes videre med.

Alle 5 udvalgte gav tilbud, men kun 2 af dem kunne holde sig under targetpris + 5%. Onsdag den 10. december afholde Birgitte fra DAI, Torben og Louise et møde med den ene, for at forventningsafstemme og sikre os, at de har taget højde for alt i vores udbud samt fornemme kemien.

9. Vojens Fjernvarme

Bo orienterede, at man foreløbigt ikke forventer prisstigninger på fjernvarmen i 2026. Det nyopførte anlæg er nu klar til at bliver prøvekørt før jul.

10. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde – torsdag den 29. januar 2026 kl. 16.00.

Øvrige møder for 2026:

- Torsdag den 29. januar 2026
- Torsdag den 26. marts 2026
- Torsdag den 23. april 2026 (med revisor)
- Onsdag den 6. maj 2026 GENERALFORSAMLING
- Torsdag den 18. juni 2026
- Torsdag den 26. august 2026
- Torsdag den 22. oktober 2026
- Torsdag den 10. december 2026

Mødetidspunkterne i det nye år er lavet om til kl. 16.00 fremfor kl. 17.00.

Det er besluttet at generalforsamlingen afholde onsdag den 6. maj 2026 kl. 17.00.

11. Eventuelt

Intet til eventuelt.

Mødet blev hævet kl. 19.00

**Referent
Louise Ruggaard Lauridsen**

Godkendt af bestyrelsen