

REFERAT

Bestyrelsesmøde

19. juni 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 24. april 2025.

Referatet blev godkendt og underskrevet elektronisk.

4. Godkendelse af afdelingsbudgetter for 2026

Budgettet for Boligorganisationen HF 2026 og for beboerhuset 2026 er godkendt i forbindelse med generalforsamlingen – og bestyrelsen skal derfor "kun" godkende 23 afdelingsbudgetter.

Budgetterne for 2026 ser ganske fornuftige ud. I henhold til styringsdialograpporten har vi særligt for store opsparinger på flyttekontoen i næsten alle afdelinger. Der er derfor fokuseret på ikke at spare mere op på flyttekontoen, men større opsparinger på henlæggelserne i stedet.

Generelt kan der nævnes:

- At administrationsbidraget er uændret pr. lejemål.
- Intet bidrag til arbejdskapital og dispositionsfond.
- Renovation har i mange år været voldsomt stigende – men ser ud til at ligge på et stabilt niveau nu.

- Den nye lovgivning omkring grundskyld (ejendomsskat) har givet anledning til stor usikkerhed i budgetterne. Nogle afdelinger har en voldsomt stigende grundskyld, andre en væsentlig lavere og nogle er stort set uændret. Alting er foreløbigt og ingen ved rigtigt noget. LRL har bedt firmaet Taxera, som i forvejen hjælper os med at påklage ejendomsskatter, til at lave en beregning af grundskylden for 2026 og frem for alle vores afdelinger.
- Afdelingernes opsparinger er forhøjet med mindst 6 % eller mere alt efter hvad der har været muligt. De stigende priser gør – at opsparingerne udhules, hvis vi ikke sætter henlæggelserne tilsvarende op. Samtidig er der lovgivningsmæssigt enormt stor fokus på almene boligers henlæggelser, hvor størstedelen ikke har sparet nok op.
- Der er i år budgetteret med lidt renteindtægter i alle afdelinger ligesom i 2025, selvom det er svært at spå om, hvordan renten ser ud i 2026. Alle afdelingerne har samlet en stor opsparing i obligationer, som vil give et afkast i større eller mindre grad.
- I alle afdelinger lægges op til en huslejestigning på 0,00% med undtagelse af afdeling 24 som får en huslejestigning på 0,70 %. Det svarer til kr. 50,00 i gennemsnit pr. måned pr. lejemål.
 - Afdeling 16-17-18 er blevet sammenlagt til et budget.
 - Afdeling 26 er ret udfordret, særligt realkreditlånet er steget voldsomt igen i år, idet lån for nybyggeri følger et indeks, hvilket stiger når priserne/inflationen stiger. Afdelingen har ret store lån, hvorfor det bliver ret tydeligt i deres budget. Der er indregnet et tilskud på kr. 50.000 fra dispositionsfonden, således at deres husleje ikke bliver så voldsom, at vi ikke kan leje boligerne ud. Huslejen er i forvejen forholdsvis høj.

Bestyrelsen godkender at give afdeling 26 et tilskud på kr. 50.000 til budget 2026.

Administrationen har udarbejdet en liste med datoer, hvor der indkaldes til afdelingsmøder. Det drejer sig om 4 tirsdage/torsdage i september måned med flere møder på samme eftermiddag/af-ten.

Så snart bestyrelsen har godkendt budgetterne, sendes de ud til afdelingsbestyrelserne til godkendelse. LRL tilbyder – i lighed med tidligere år – afdelingsbestyrelserne mulighed for en gennemgang og drøftelse af budgetterne for 2026 her på kontoret inden budgetterne sendes ud til beboerne.

Afdelingsbudgetterne for 2026 blev godkendt.

5. 1. Administration

LRL orienterede om følgende:

- VAB har en ingen boliger i tomgang – og vi har pr. 11. juni 2025 411 aktivt boligsøgende medlemmer og 1.400 medlemmer i bero.
- Ledighedsprocenten i Haderslev kommune var 1,90 % for juni 2025.

- I forhold til evaluering af generalforsamlingen var der enighed om, at afviklingen forløb fint.
- Status på fælleshuset i Fuglehaven og mandskabsbygningen er ikke det helt store. Den 7. maj 2025 modtog LRL en mail fra landinspektør Kell Skovgaard, hvor han oplyste, at sagerne er sendt til høring ved Haderslev Kommune, som har meddelt, at sagerne er ved at være færdigbehandlet. Herefter skal de sendes til Geodatastyrelsen som pt. har en sagsbehandlingstid på 4-6 uger. Først når alt tinglysning osv. er på plads, kan kontrakten endeligt underskrives. Den er udarbejdet af Kammeradvokaten og ligger klar til underskrift, så snart de sidste detaljer kommer på plads. Først herefter kan Udbetaling Danmark og Landsbyggefonden ansøges om ændring af lån mv.

2. Til kalenderen

- Juni
 - Uge 25. Ekstern granskning af nybyggeriprojektet
 - 25. TR & LRL møde med Birgitte fra DAI omkring nybyggeri
- Juli
 - Kontoret holder ferielukket uge 27 & 28 – hvor Maibritt afvikler ferie. Der er bemanding på viceværtssiden. Feriekalender vedlagt.
- August
 - 14. HB & LRL Styringsdialogmøde med tilsynet Haderslev Kommune
 - 19. & 20. LRL Kursus: Topledertræf
- September
 - 04. Afdelingsmøder
 - 09. Afdelingsmøder
 - 11. Afdelingsmøder
 - 16. Afdelingsmøder

Vi har haft for vane at starte afdelingsmøderne kl. 17.00, hvilket vi fortsætter med.

Der bliver serveret oste/rullepølsemedder, øl/sodavand og kaffe til alle – uanset mødetidspunkt.

6. Nybyggeri

Projektet er efterhånden ved at være så langt, at det kan sendes i udbud. Alle tegninger og materialevalg med videre er på plads. Projektet er lige nu til juridisk granskning hos Horten Advokatpartnerselskab i Århus. I uge 25 sendes projektet til ekstern granskning hos Arkitekterne Blaavand & Hansson i Sønderborg samtidig med at DAI selv laver intern granskning på projektet. Onsdag den 25. juni kommer Birgitte og der samles op på projektet. Herefter færdiggør Birgitte og co. og det sendes i EU inden Birgitte går på sommerferie.

7. Renoveringer

Tagprojekterne i afdeling 1 & 2 er nu afsluttet og finansiering er ved at komme på plads. Projektet finansieres som en kombination af 30 års lån hos Nykredit, hjælp fra trækningssretten samt afdelingens egne opsparede henlæggelser. Begge afdelinger ender med en huslejestigning pr. måned på ca. kr. 800,00 i 30 år.

Tagprojektet i afdeling 20 er tæt på at være afsluttet. Finansieringen beregnes når alle fakturaer er kommet. Afdelingen skal sandsynligvis støttes af dispositionsfonden, da det er begrænset, hvor meget boligernes husleje kan stige yderligere – de ligger i forvejen i den høje ende. Et forslag til en finansieringsmulighed kunne være:

- Kr. 650.000,00 fra trækningssretten (som vi har fået tilsagn om)
- Kr. 500.000,00 som et afdelingslån i hovedforeningen, hvilket ca. vil medføre en huslejestigning for ungdomsboligerne på kr. 100,00 pr. måned pr. lejemål og for 2 rumsboligerne på kr. 200,00 pr. måned pr. lejemål
- Kr. 1.000.000,00 fra dispositionsfonden

På nuværende tidspunkt og i 2026 ligger huslejen i afdeling 20 på følgende:

- Ungdomsbolig 29 kvm – husleje kr. 2.663,00 inkl. el og vand
- 2 rums bolig 66 kvm – husleje kr. 4.964,00 inkl. vand

I afdeling 12 fremlægges tagprojekt og i afdeling 13 & 14 fremlægges vinduesprojekt på afdelingsmødet i september. Det er op til beboerne i afdelingerne at beslutte på mødet om der skal arbejdes videre med projekterne eller om det skal udskydes til senere.

8. Vojens Fjernvarme

Seneste møde var aflyst, så intet nyt.

9. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde – torsdag den 28. august 2025.

Øvrige møder for 2025:

- Torsdag den 28. august 2025
- Torsdag den 23. oktober 2025
- Torsdag den 11. december 2025

10. Eventuelt

Mødet blev hævet kl. 18.30

Godkendt af bestyrelsen

**Referent
Louise Ruggaard Lauridsen**