

REFERAT

Bestyrelsesmøde

23. januar 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
Marc Dyhr Seremet-Bangert MB
Karsten H. Petersen KHP

Torben Rasmussen TR
Louise Ruggaard Lauridsen LRL

1. Velkomst

HB bød velkommen og særligt til Karsten som er ny i bestyrelsen.

2. Registrering af fremmødte

Alle var mødt.

3. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde afholdt den 5. december 2024.

Referatet er blevet godkendt og underskrevet elektronisk.

4. 1. Administration

LRL orienterede om følgende:

- VAB har en ungdomsbolig i afdeling 17 i tomgang, som endnu ikke er udlejet pt.
Pr. 16. januar 2025 er der 379 aktivt boligsøgende medlemmer og 1.420 medlemmer i bero.
Ledighedsprocenten i Haderslev Kommune er 2,04% for januar 2025.
- De fleksible udlejningsregler i afdeling 25 og afdeling 12 skal fornyes, idet de udløber ved udgangen af februar 2025. LRL har kontakt med tilsynet herom. Bestyrelsen er enige om, at forlænge de nugældende aftaler.

- Fælleshuset i Fuglehaven er nu hos landmåler. Der er nu enighed om jordstykkets størrelse og landmåleren sørger for at få godkendt dette hos Haderslev Kommune. Efter kommunens godkendelse sendes det til tinglysning. Salgskontrakten er ligeledes udarbejdet af Kammeradvokaten og venter på de sidste oplysninger omkring udmatrikuleringen, inden den kan underskrives. En medarbejder fra Alfabo i Kolding har kontaktet Udbetaling Danmark omkring opdeling/nedbringelse af det oprindelige lån som både dækker de 20 huse i afdeling 25 samt fælleshuset. Når deres afgørelse ligger klar, kontaktes ligeledes Landsbyggefonden for at finde den fremtidige udgift når lånet om ca. 8 år bliver udamortiseret.
- Udmatrikulering af mandskabsbygningen er også i gang hos landmåleren. Der er enighed om jordstykkets størrelse og landmåleren sørger for, at få godkendt dette hos Haderslev Kommune. Efter kommunens godkendelse sendes det til tinglysning. Efter tinglysning kan mandskabsbygningen få sin egen afdeling hos Landsbyggefonden og så opfyldes lovgivningens krav inden for dette område.
- Forskellige skader i afdeling 26 har været anmeldt til byggeskadefonden i håb om at få dem dækket. Udgifterne til anmeldelse af disse skader beløb sig til kr. 38.593,75.

Til beslutning: Bestyrelsen er enige om, at beløbet dækkes af dispositionsfonden.

- LRL deltog den 14. januar 2025 til Haderslev Kommunes nytårskur, hvilket var et fint og hyggeligt arrangement.
- LRL er godt i gang med at lave afstemninger og regnskaber, så alt er klar til revisionen kommer i uge 10.
- Ejendomsfunktionær Ole Krab stoppede pr. 31/12-2024 og det er besluttet, at VAB i 2025 ikke ansætter en ny, men udliciterer størstedelen af græsset til MR Skovservice.
- VAB's ordinære generalforsamling afholdes i maj. Bestyrelsen har besluttet at denne afholdes tirsdag den 6. maj 2025 kl. 17.00. Foreningen er vært med smørrebrød som tidligere år.
- VW transporteren er dyr i driftsomkostninger, så administrationen har talt om at udskifte denne med en el-bil. Der er indhentet et tilbud på en Peugeot e-Partner fra 2024 som har kørt 4.000 km. Her tages VW transporteren i bytte. Viceværterne har haft bilen på prøve. Bestyrelsen er enige om, at skifte til en el bil, er en god løsning. Administrationen arbejder videre med dette.
- Ejendomsserviceteknikker Michael Bjørkquist foreslår, at VAB har skilte ved indkørslen til større boligområder, hvoraf det fremgår, at det er VAB's boligområde man nu kører ind i. Bestyrelsen synes, at der kan arbejdes videre med ideen, så der på et senere møde kan præsenteres nogle forslag til udformning, pris samt hvor disse skal opstilles.

2. Til kalenderen

- Januar
 - 18. januar 2025: Kursus i konflikthåndtering – Henrik Brønd og Bo Bierbaum deltager
- Marts
 - Uge 10 - Revision

5. Konstituering af bestyrelse

9. december 2024 afholdte VAB ekstraordinær generalforsamling, hvor Karsten H. Petersen blev valgt ind. Bestyrelsen besluttede følgende :

Formand:	Henrik Brønd (valgt af beboerne på generalforsamlingen i 2023)
Næstformand:	Bo Bierbaum (fortsætter på posten som næstformand samt repræsentant i Vojens Fjernvarme)
Bestyrelsesmedlem:	Kjeld Petersen Marc Dyhr Seremet-Bangert Karsten H. Petersen

6. Nybyggeri

Tirsdag den 14. januar 2025 afholdte LRL og TR møde med Thorkild fra A78 og Birgitte fra DAI. Projektet blev drøftet, men med primær fokus på den indvendige indretning af de 3 boligtyper. De 2 boligtyper er stort set på plads, men den sidste boligtype er endegavlne i etageejendommen. Denne type er væsentligere sværere at indrette. LRL er i dialog med A78 for at finde den bedste løsning. Bestyrelsen bliver præsenteret for de nye forslag, når tegningerne er på plads.

Administrationen har tidligere udvist bekymring omkring alt det vand som befinder sig på grunden. Onsdag den 22. januar 2025 var to tekniske medarbejdere fra DAI samt en landmåler nede og besigtige grunden med henblik på, at finde en løsning på afledning af overfladevand. De bekræftede desværre vores frygt og udviste stor bekymring omkring grundens egnethed til bebyggelse samt vanskeligheden i overhovedet at kunne aflede overfladevand uden at skulle pumpe det væk, hvilket ikke er en holdbar løsning. VAB afventer deres konklusion.

7. Boligsocial helhedsplan

Som drøftet på tidligere møder, er Haderslev Kommune interesseret i at få Vojens inkluderet i den nye boligsociale helhedsplan som nu nærmer sig en afgørende fase i forhold til ansøgningen af denne. Det er nu rammen for den næste helhedsplan skal fastlægges. Derfor skal VAB hurtigst muligt beslutte, om der er et ønske om at være med i den kommende helhedsplan. Ønsker VAB at deltage, fås der indflydelse på indhold og budget og der bidrages økonomisk til denne.

Bestyrelsen er enige om, at VAB ikke ønsker at deltage i den kommende boligsociale helhedsplan. Bestyrelsen savner noget mere konkret i forhold til, hvor der er behov for særlige indsatser samtidig med, at det ikke har været muligt at få et budget/økonomisk ramme for økonomien i den nye helhedsplan. VAB savner en opgørelse over, hvad sådan en helhedsplan koster, og dertil hvor meget Landsbyggefonden, Haderslev Kommune og de enkelte boligforeninger skal bidrage med. VAB ønsker i stedet selv, at fortsætte med at tilbyde vores beboere forskellige sociale arrangementer, hvor beboerne også selv har mulighed for at påvirke, hvad de ønsker der skal foregå.

8. Renoveringer

Tagrenovering i afdeling 1 og afdeling 2 er godt i gang og forløber planmæssigt, dog med flere uforudsete udgifter, hvilket der må påregnes i ældre huse.

Julius Nielsensvej 1-10 samt Julius Nielsensvej 16-20 er nu færdige.

Primo februar 2025 er der efter planen opstart på Vestervang, hvorefter Allegade følger. Afdeling 1 og afdeling 2 forventes færdige ultimo april 2025.

Afdeling 20 påbegyndes i marts 2025 og forventes færdig ultimo maj 2025.

3 større renoveringer har været i gang. Smedevænget 48 (afdeling 7) er blevet færdig og har fået nye lejere 15. januar 2025. Smedevænget 40 (afdeling 7) er godt i gang og er klar til nye lejere 1. marts. Ligeledes er Vestervang 11 (afdeling 1) godt i gang og bliver klar til ny lejer 15. marts 2025. I alle 3 lejligheder er der søgt midler fra trækningsretten til renoveringen, idet de ikke har været renoveret siden de blev bygget i sin tid.

9. Ny hjemmeside

Systemet som vores hjemmeside er bygget op omkring skal opgraderes, hvilket bliver et tilkøb til den eksisterende webløsning. I den forbindelse blev vi kontaktet af firmaet Bleau/Moliri som LRL og Maibritt afholdte møde med i december. Deres hjemmeside løsning virkede indbydende og overskuelig og de tilbød at etablere en ny hjemmeside til os uden beregning. Den årlige driftsudgift vil også matche vores nuværende pris. Alt i alt vil det ikke koste VAB noget at skifte, det vil det derimod at blive på den nuværende som skal opgraderes. Bestyrelsen fik vist nogle forskellige hjemmesider med den løsning som Bleau/Moliri kunne tilbyde og er enige om, at VAB arbejder videre med denne løsning.

10. Nye gavle afdeling 9

For at undgå unødige fugtproblemer i boligerne vil administrationen foreslå, at beklæde de 3 gavleender der vender mod vest i samme stil som afdeling 8 fik gjort i 2020. TR har indhentet tilbud fra 3 tømrere på projektet – SB Tømrer vandt licitationen. De forventede udgifter andrager små tkr. 400 og administrationen foreslår, at anvende tkr. 300 fra dispositionsfonden. Restfinansieringen dækkes af besparelser på opsparing til vedligehold af murværket – hvorfor projektet ikke har huslejevåvirkning.

Til beslutning: Bestyrelsen er enige om at dispositionsfonden skal dække tkr. 300 til beklædning af gavle i afdeling 9.

11. Installering af nye målere til koldt vand i afdeling 8, 9 & 20

Inden længe bliver det et lovkrav at forbrugerne selv kan aflæse sit vandforbrug, hvilket ikke er tilfældet på nuværende tidspunkt i afdeling 8, 9 & 20. VAB har indhentet et tilbud fra Brunata, som VAB i forvejen samarbejder med, på montering af koldtvandsmålere i de pågældende afdelinger. Eftersom det er en lovkrav, men ikke noget den enkelte beboer får en særlig gavn af, så foreslår administrationen, at dispositionsfonden dækker udgiften til opsætning – hvorfor projektet ikke får en huslejevåvirkning.

Udgiften i afdeling 8 & 9 andrager tkr. 187, mens udgiften i afdeling 20 andrager tkr. 34 – samlet tkr. 221.

Til beslutning: Bestyrelsen er enige om, at dispositionsfonden skal dække tkr. 221 til opsætning af koldtvandsmålere i afdeling 8, 9 & 20.

12. Vojens Fjernvarme

Bo orienterer, at Vojens Fjernvarme har droner i luften til at søge efter utætheder i fjernvarmerørene. Dronerne har fundet flere huller, hvilket de nu er i gang med at grave efter for at kunne reparere dem. Opførslen af den store tank til opvarmet vand forløber planmæssigt. Det er endvidere besluttet at de i maj vil investere i et luft til vand system.

13. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde – torsdag den 27. marts 2025.

Øvrige møder for 2025:

- Torsdag den 27. marts 2025
- Torsdag den 24. april 2025 (med revisor)
- Tirsdag den 6. maj 2025 (Generalforsamling)
- Torsdag den 19. juni 2025
- Torsdag den 28. august 2025
- Torsdag den 23. oktober 2025
- Torsdag den 11. december 2025

14. Eventuelt

Bestyrelsesmedlem Karsten er meget interesseret i sociale aktiviteter til gavn for byen/VAB's beboere og har forskellige forslag både til selve aktiviteterne men også måden hvorpå man kan nå ud til beboerne, og derigennem få flere til at deltage. Karsten kontakter aktivitetsgruppen for beboerhuset.

Mødet blev hævet kl. 19.00

Godkendt af bestyrelsen

Referent
Louise Ruggaard Lauridsen