

# REFERAT

## Bestyrelsesmøde

**29. januar 2026**

**Kl. 16:00**

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 11. december 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. 21. januar 2026 403 aktivt boligsøgende medlemmer og 1.429 medlemmer i bero.
- Ledighedsprocenten i Haderslev kommune er 1,41 % for januar 2026, men ingen tomgang i Vojens.
- Der er intet nyt i sagen omkring Fælleshuset i Fuglehaven siden sidste bestyrelsesmøde. Kammeradvokaten er 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.

- Der er heller intet nyt i sagen med Mandskabsbygningen. Også her er Kammeradvokaten på sagen, og kører den færdig i samarbejde med landmåleren. Når den er tinglyst, kan Mandskabsbygningen få sin egen afdeling og sagen er afsluttet.
- VAB's nye hjemmeside skulle nu være færdig og helt oppe at køre. Der kan selvfølgelig laves rettelser løbende, hvis der er noget som skal ændres eller tilføjes.
- VAB har nu fået leveret den nye kopimaskine, men det har ikke været muligt at få den op at køre på grund af IT problemer. Det ser ud til at kunne lykkedes i næste uge, hvis alt går efter planen.
- Henrik og Louise deltog den 19. januar 2026 i Haderslev Kommunes årlige nytårskur. Den blev afholdt i Vojens i år.
- LRL er godt i gang med at lave afstemninger og regnskaber, så alt er klar til revisionen kommer i uge 10.

Selvom Fælleshuset i Fuglehaven endnu ikke er afsluttet, har LRL i samråd med revisor Mette besluttet, at lukke regnskabet for afdeling 53 pr. 31/12-2025. De henlæggelser og opsparer overskud som dette regnskab indeholdte, er delt på lejemaal mellem afdeling 25 og afdeling 52. Begge deres regnskaber indeholder derfor en ekstraordinær indtægt i regnskabet for 2025.

Såfremt noget mod forventning ikke skulle lykkedes i forbindelse med salget af Fælleshuset, så skal det regnskabsmæssigt alligevel ikke behandles som det har været gjort hidtil. Dette er årsagen til, at regnskabet allerede bliver lukket nu, og ikke først når sagen er endeligt afsluttet.

## 2. Til kalenderen

- Januar
  - 27. LRL teamsmøde med Frederik fra Kammeradvokaten samt Louise og Birgitte fra DAI omkring nybyggeri
- Marts
  - Uge 10. Revision
- April
  - 15. Kredsvalgsmøde 8. kreds, Folkehjem Aabenraa

## 5. Udlejning af lokale Østergade 1

Nybolig er nu flyttet ind i vores fine nyrenoverede lokale. De er ikke helt på plads endnu, men arbejder på sagen. Det har ikke været helt problemfrit, eftersom de fik lukket for VAB's internetforbindelse den 22. december 2025. Det har efterfølgende været en kæmpe udfordring af få op at køre igen, hvilket skulle vise sig at tage en måned. Nybolig har dog stadig ingen internet, men VAB's internet og computere er nu oppe at køre normalt igen.

Fakturaerne fra tømrer, vvs og el er ikke modtaget endnu, så der er endnu ingen priser på, hvad klargøring af lokalet er løbet op i økonomisk.

## 6. 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%. Den ene af de 2 havde nogle ret store besparelser for at kunne holde prisen, altså ting i vores udbud som var lavet om eller direkte sparet væk. Den anden som var Amstrup & Baggesen afholdte Louise, Torben og Birgitte et møde med den 13. december 2025, hvor direktøren og en ingeniør derfra deltog.

Mødet forløb rigtig godt og alle gik derfra med en god fornemmelse. Det viste sig desværre, at Amstrup & Baggesen ikke kunne stille en bankgaranti og fremsendte efterspurgte regnskabstal. Det viste sig desværre, at virksomheden gik konkurs.

Nu er situationen, at udbuddet er annulleret. De andre indkomne tilbud er et godt stykke fra targetprisen, så der vil skulle findes rigtig store besparelser i projektet, for at det kan lykkes. Der vil skulle indhentes et nyt skema A hos kommunen, idet de nyeste tal giver en større kvadratmeterpris at bygge for, hvilket desværre også medfører en højere husleje for boligerne.

Ud fra tallene kan der konkluderes, alt særligt grunden er en tung post i byggeriet. Både grundens pris og alt det forarbejdning der skal til, for at der kan bygges på den og overfladevandet kan ledes væk.

Som det ser ud lige nu, så er der meget der skal gå den rigtige vej for at dette projekt kan lykkes.

## 7. Renoveringer

TR informerede omkring igangværende renoveringer.

### Kædevænget 1:

Lige nu er Kædevænget 1 i gang med en gennemgribende renovering, eftersom boligen fremstår original fra byggeriets opførelse. Der er søgt midler fra trækningsretten til denne renovering.

### Tulipanvej 13:

Inden længe skal Tulipanvej også renoveres. Det bliver også en større omgang, da grunden er meget bebygget og boligen er ændret en del, hvilket skal tilbageføres til standard.

### Nye vinduer afdeling 7-13-14:

På afdelingsmøderne i 2025 talte afdeling 7, 13 & 14 om nye vinduer i deres afdeling. Michael fra Rambøll arbejder på materialevalg samt priser, der kan fremlægges på deres afdelingsmøder i august 2026. Når priserne er beregnet og huslejepåvirkningen kendes, skal Nykredit inddrages. Nykredit skal ud og vurdere om boligerne har nok friværdisværdi, til at kunne optage yderligere lån i boligerne. Alle tre afdelinger har gamle indeks lån, som løber mange år endnu, hvilket optager afdelingernes friværdisværdi. Såfremt der ikke er nok friværdisværdi til at optage lån, skal kommunen inddrages med henblik på, at stille kommunegaranti for lånene. Det er desværre ingen selvfølge at kommunen vil det.

### Afdeling 26:

Som nævnt på forrige møde, er 30 af terrasserne i Birkeparken konstrueret forkert, hvilke bevirker, at der er voldsomme problemer med vand på terrasserne og lægterne ikke er beskyttet og derfor vil rådne op over tid – på nuværende tidspunkt, er nogle boliger hårdere ramt end andre, men på sigt gælder det dem alle. TR har sammen med Michael fra Rambøll samt en smed besigtiget terrasserne og er kommet frem til, at den bedste løsning er, at bygge en tagrende yderligere ved siden af den eksisterende. Inden længe laves en prøve, hos den mest berørte bolig. Hvis denne løsning afhjælper problemet, bliver de øvrige boliger lavet i takt med problemet opstår hos dem.

Derover har en blok problemer med vand i murværket på facaden. Det har indtil nu ikke været muligt at lokalisere, hvor vandet stammer fra. Forskellige muligheder er udelukket og der er søgt med kameraer i rørene uden held. Der søges forsat for at lokalisere problemet.

## **8. Vojens Fjernvarme**

Bo orienterede, at der ikke kommer prisstigninger på fjernvarmen i 2026. Det nyopførte anlæg er nu blevet startet op og skal køre sin første prøvetest inden længe. Vojens Fjernvarme holder generalforsamling den 24. marts 2026 på Banegaardshotellet.

## **9. Næste møde**

Næste bestyrelsesmøde – torsdag den 19. marts 2026 kl. 16.00.

### Øvrige møder for 2026:

- ~~Torsdag den 26. marts 2026~~ – flyttet til torsdag den 19. 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

## **10. Eventuelt**

Intet til eventuelt.

**Mødet blev hævet kl. 19.00**

**Referent  
Louise Ruggaard Lauridsen**

**Godkendt af bestyrelsen**