



Referat

Mødetype: Fælles afdelingsmøde for alle afdelinger

Fremmødte: Kent Skovgaard - KS, Flemming Petersen – FP, Lena Pedersen – Jytte M. Christensen

20 lejere fra alle afdelinger

Dato: 17. september 2025 Referent: Kent Skovgaard

❖ Valg af dirigent.

Kent Skovgaard blev enstemmigt valgt.

❖ Bestyrelsens beretning siden sidst

KS gennemgik forløbet af aktiviteter i de enkelte afdelinger siden sidste afdelingsmøde jf. bestyrelsens beretning. Der var ingen spørgsmål. Beretningen blev godkendt

❖ Økonomi forvaltning/revision.

KS gennemgik økonomien for konto 116 planlagt periodisk vedligehold for 2025 for afdelingerne som den ser ud for året til nu.

Spørgsmål:

- ❖ Der blev spurgt til om faktura bliver kigget igennem for at sikre mod overfakturering og fejl.
 - *Faktura bliver altid kigget igennem. Der bliver også opdaget fejl. I så tilfælde bliver der taget kontakt til entreprenøren så fejlen bliver rettet. KS understregede at osse administrationen har øje på faktura idet det er sket at man havde studset over en tilsyneladende for stor fakturering. I dette tilfælde var der dog en forklaring, og faktura blev herefter bogført.*
- ❖ Da der flere gange er oplevet at håndværker kommer og kører igen for at hente andet værktøj eller materialer og først kommer tilbage længe efter, blev der spurgt om boligforeningen bliver faktureret for dette?
 - *Der havde for nylig været en opgave af netop denne type, hvor KS, af lejer, var blevet gjort opmærksom på at entreprenør havde været fraværende (Hjemme at hente andre materialer). Da faktura blev modtaget, var der ikke skrevet flere timer på end hvad der dækkede opgaven. Det er derfor ikke indtrykket at der i disse tilfælde overfaktureres.*

Der var ikke yderligere spørgsmål. Gennemgangen blev herefter godkendt.

❖ Godkendelse af budgetter for 2026

Budgetter for de enkelte afdelinger blev gennemgået og godkendt for alle afdelinger med følgende gns. Huslejestigninger.

Afd. 1, Nylandsvej – kr. 0,- pr.md.

Afd. 2, Åhavevej – kr. 35,- pr. md.

Afd. 3, Græsvangen – kr. 0,- kr. pr. md.

Afd. 4, Fiskeri- og Hejrevej samt Kornvangen – kr. 0,- pr. md

Afd. 7, Søndergade – kr. 38,- pr.md

Spørgsmål:

- ❖ Der kom spørgsmål til hvor mange penge boligforeningen har.
 - *Det varierer typisk omkring godt 2 mio. kroner (2 – 3 mio.). Der kunne ikke gives et helt klar svar her og nu da det kræver regnskaber at kigge i. Det var ikke tilgængeligt på afdelingsmødet da regnskaberne blev gennemgået og godkendt på den ordinære generalforsamling*
- Der var ikke yderligere spørgsmål. Budgetterne for alle afdelinger blev herefter godkendt.

Ansager Boligforening

❖ Indkomne forslag.

1. Udskiftning af tage afd. 02 i 2026, budgetteret til kr. 775.000. Fremsat af bestyrelsen.
 - a. KS fremlagde projektet om tagudskiftningen på de resterende 11 huse. Nr. 21 blev skiftet her i sommeren 2025 og vil indgå i det samlede projekt i 2026. Udgift til taget løb op i kr. 66.250, - som gives som tilskud fra dispositionsfonden. Derudover er der i projektet budgetteret med at der gives yderligere et tilskud på kr. 250.000 fra Dispositionsfonden samt tilskud fra egen trækingsret på kr. 240.000. Resten finansieres med optagelse af et 30-årigt 4 % kontantlån ved kreditforening på kr. 285.000, - Det vil give en huslejestigning på kr. 120 pr. md. Pr. lejer. Forslaget om tagudskiftning blev enstemmigt godkendt af fremmødte lejere fra afd. 02 samt godkendt optagelse af nyt kreditforeningslån. Det blev tillige godkendt at huslejen kan stige som følge heraf kr. 120, - pr. md.
 - ❖ Der kom spørgsmål til udskiftning af tag generelt, om hvorvidt man forbedrer/opgraderer ifm. tagudskiftning dvs. om man f.eks. efterisolere tagetage og sætter vindplader op osv.
 - *I forbindelse med projekter kigges der altid på der er noget der skal forbedres. Da afd. 2 sidst fik nyt tag, blev der efterisoleret. Desværre blev der ikke monteret vindplader. Det fandt vi først ud af for nylig da vi blev nødt til at skifte taget i nr. 21. Ved den lejlighed blev der monteret vindplader. Når tage på øvrige boliger i afd. 2 skiftes, bliver der osse her monteret manglende vindplader.*
 - ❖ Spørgeren fulgte op med spørgsmål om der i afd. 1 vil blive efterisoleret, når afd. 1 skal have taget skiftet.
 - *Afd. 01 er allerede efterisoleret. I forbindelse med byfornyelses renovering, blev de 2 nederste rækker tagplader afmonteret og efterisoleret i skunk og hen over loftetagen.*
 - ❖ Spørgeren fulgte op med spørgsmål om der osse er blevet isoleret under taget. I forbindelse med at der på spørgerens bolig er skiftet enkelte tagplader, så det ikke ud som om der var isoleret på den skrå flade under taget, men kun i skunk og tagetage.
 - *Spørgsmålet måtte efterlades ubesvaret idet der ikke er kendskab til andet end at der blev skubbet isoleringsbats ned mellem skunk og den skrå tagflade. Hvis det viser sig at der mangler isolering, vil det blive isoleret i forbindelse med planlagt tagudskiftning i 2029.*
 - ❖ Spørgeren fulgte op med spørgsmål om der i afd. 1 vil blive taget hensyn til at de gamle tage er belagt med asbestplader og om der skal foretages genhusning under tagrenoveringen.
 - *Hvordan taget skal skiftes og bortskaffes vil blive en del af projektet. Der vil blive engageret ekstern rådgiver til beskrivelse og ledelse af projektet, herunder håndtering af nedtagelse og bortskaffelse af det gamle tag, således der er styr på alle disse forhold. Genhusning kan der ikke siges noget om for nuværende.*
- Svarene blev godtaget. Der var ikke yderligere spørgsmål.

❖ Eventuelt.

Der blev modtaget enkelte fejlmeldinger som blev noteret og efterfølgende følges op på. Mødet hævet.

Dirigent: _____

Referent: _____



Afdelingsmøde 2025

Pkt. 2: Bestyrelsens beretning siden sidst.

Afd. 01 Nylandsvej

Det er planlagt at tagudskiftning bliver i 2029. Tagene er ikke i akut behov for udskiftning, men der lidt behov for reparationer. Planen følger tilskrivning af ejendomsskatter som vi har fået retur i 2024 regnskabet. De er fuldt tilskrevet i 2028. Derfor giver det økonomisk bedst mening at skifte tag i 2029.

Afd. 02, Åhavevej

Der er bestilt reparationer af fuger. Mureren kommer her i sensommeren efter planter er afblomstret. Nogle planter er så store at mureren ikke kan komme til. Planterne skal derfor først beskæres.

Der blev i 2024 foretaget en større istandsættelse af ved en fraflytning som var planlagt til finansiering via et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 26.200 årligt over 10 år. Da afdeling fik omkring kr. 300.000 tilbage i ejendomsskatter, blev det besluttet at udligne hele istandsættelsesbeløbet på den fraflytning. Dermed bliver der ikke brugt midler fra Dispositionsfonden som dermed kan bruges på andre ting.

Tagene på nr. 21 og 23 er i en dårligere forfatning end først antaget, hvor der har været utætheder ned i boligerne. Senest var nr. 21 utæt så mange steder at det nemmeste/billigste ville være at skifte taget helt. Der er derfor udarbejdet et forslag til fremskyndelse af tagudskiftning i hele afdelingen i 2026. Forlagt præsenteres under pkt. 5 indkomne forslag på dette møde.

Afd. 03, Græsvangen

Der er bestilt murer til reparationer af fuger i ydervægge. Det forventes udført her i sensommeren. Der er osse bestilt murer til reparationer af løs puds i baggang i nr. 2, 4, 6 og 8

Afd. 04, Fiskeri- og Hejrevej, Kornvangen

Der er bestilt tømmer til rep. Af rammetræ og beklædning med vedligeholdsfri laminat på redskabsskure i Skovlund

Der er bestilt murer til rep. Af fuger i gavl i nr. 4c

Der er blevet renoveret et badeværelse på Fiskerivej 9 B og nyt køkkenprojekt på Hejrevej 2 A starter mandag i uge 39.

Der er opsat og flyttet noget stakit ved skraldespande og lagt ny flisebelægning samt genoprettet noget flisebelægning På Fiskeri- og Hejrevej

Det er foreløbig planlagt at der skiftes tage i 2031. Om det evt. kan fremskyndes, er for tidlig at sige for nuværende. Der er blot det tidspunkt som ser bedst ud, set ud fra den økonomiplan der er lagt.

Afd. 07, Søndergade 6A-6H

Projektet med udskiftning af døre, rammetræ på hjørner og maling af redskabsskure er afsluttet.

Alle udendørslamper er blevet skiftet og der er opsat nye skilte på mur og P-plads.