

Afdelingsmøde	Referat nr. 872
Til stede var: Fra hovedbestyrelsen: Torben Sørensen (TAS) og Henning Larsen (HLA) Fra administrationen: Lars Blædel Riemann (LBR), Jens Christian Jessen (JECJ), Torben Thygesen (TTH), Søren Steen Kindberg (SSK), Ilse Lassen (Ill) og Jesper Warming (JW) Fra afdelingen: 13 beboere	Dag og år: Søndag, den 15. marts 2026, kl. 9:00 på Holger Drachmanns Gade 1 Afdelingsmøde for afd. 3 (Ringgade 107-141A)
Peter Hansen bød velkommen og foreslog TAS som dirigent.	
Pkt. 1 Valg af dirigent. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt varslet og gennemgik dagsordenen.	TAS valgt som dirigent.
Pkt. 2 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.	Beretning godkendt Beretning vedlagt
Pkt. 3 Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år. TTH gennemgik forslaget til næste års driftsbudget og anvendelsesbudgettet for de kommende år samt orienterede om det afsluttede regnskab. Budgettet viser underskud på bundlinjen, og det medfører en huslejestigning. Stigningen skyldes først og fremmest: <ul style="list-style-type: none"> • Forøgede udgifter til offentlige og andre faste udgifter. • Forøget henlæggelse til planlagt vedligeholdelse. Budgetforslaget vil medføre en gennemsnitlig årlig stigning i huslejen på ca. 35,52 kr. pr. m ² , svarende til ca. 309 kr. pr. måned for et gennemsnitslejemål. Huslejestigningen vil være gældende fra 1. juli 2026. Indgående forslag til behandling under punkt 3 – Godkendelse af afdelingens driftsbudget: Ingen indkomne forslag.	Budgettet enstemmigt godkendt.
Pkt. 4 Indgående forslag til behandling under punkt 4 – Ingen indkomne forslag.	
Pkt. 5 Valg af formand for afdelingsbestyrelsen. På valg: Peter Hansen	Valgt til formand: Peter Hansen

<p>Pkt. 6 Valg af andre medlemmer af afdelingsbestyrelsen og suppleanter. På valg: Preben Nielsen</p> <p>Suppleanter: På valg: Stig Jepsen og Lisbeth Jørgensen</p>	<p>Valgt til afdelingsbestyrelsen: Preben Nielsen</p> <p>Valgt til suppleanter: 1. suppleant: Stig Jepsen 2. suppleant: Keld Neupert</p>
<p>Pkt. 7 Valg af 1 repræsentanter til Antenneforeningen B42 På valg: Preben Nielsen</p>	<p>Valgt som repræsentanter til Antenneforeningen B42: Preben Nielsen</p>
<p>ertPkt. 8 Eventuelt</p> <p>Visning af ledige boliger med venteliste</p> <p>uHabi – B42` s beboer-app er i luften</p> <p>Mødet slut kl. 10:00</p>	<p>TTH informere om det nye tiltag fra administrationen mht. til visning af ledige boliger og ventelisten hertil.</p> <p>TTH informerede omkring B42` s beboer-app uHabi.</p> <p><i>Stig Jepsen</i> <i>Preben Nielsen</i></p>

A. Året der gik

1. Fraflytning/indflytning

Afdelingen har kun haft en enkelt fraflytning i årets løb (fra nr. 131). Efter en mindre istandsættelse er der er kommet nye beboere i huset – en børnefamilie på 3 medlemmer. Dernæst har vi fået nye beboere i nr. 121C og 111 efter disse to boliger var blevet h.h.v. totalrenoveret og moderniseret.

2. Vedligeholdelse og daglig drift

Det går indtil videre efter hensigten med den daglige drift af afdelingen. Vi kom således ud af det senest afsluttede [regnskab 2024-25](#) med et overskud (som overføres til flg. regnskabsår). Det betyder kort og godt, at der ikke bruges flere penge i det daglige end vi har afsat. Det er tilfredsstillende.

Som følge af at den løbende drift af afdelingen forsøges holdt i kort snor (se afsnit B), er der i indeværende regnskabsår ikke foretaget *ekstraordinære* vedligeholdelsesarbejder i årets løb. Dvs. noget der kommer udover den alm. løbende vedligeholdelse. Det forventes derfor at udgifterne hertil kan holdes indenfor budgettets rammer også i indeværende regnskabsår.

[Markvandringen](#) i efteråret 2025 gav ikke anledning til ekstraordinære opgaver eller aktiviteter for kommende periode. Vi har dog et udestående tema at tage stilling til – vedligehold af stjerne og kviste.

Vi har efter en udbudsrunde i B42 fået ny leverandør af udendørs service/grønne områder. Firmaet hedder [ID Verde](#) og har bl.a. nye metoder til ukrudtsfjernelse med i pakken (skumning). Information herom er uddelt i beboernes postkasser.

3. Afdelingens tillidsposter

[Afdelingsbestyrelsen](#) bestående af beboerne i nr. 109, 109A og 113 har været uændret i årets løb.

Vores hidtige repræsentant i B42's [hovedbestyrelse](#) er ved årsskiftet trådt ud af denne efter forskellige overvejelser. Afdelingen har således ikke længere nogen repræsentation i B42's øverste organ.

Derimod har vi stadig en repræsentant i [antenneforeningens](#) bestyrelse. Det er beboer i nr. 109A.

[Byggeudvalget](#) er uændret og består fortsat af beboerne i nr. 109, 113, 115 og 121 samt B42's tekniske chef og projektleder. I alt 6 personer som foreskrevet af hovedbestyrelsen.

4. Modernisering af boliger

Vi har ændret [sprogbrug](#) mht arbejdet med at gøre boligerne i afd. 3 tidssvarende for fremtidig udlejning. Projektet kaldes ikke længere 'Totalrenovering', men *modernisering* af boligerne. For det første dækker ordet bedre det, der faktisk foregår, og for det andet er ordet 'Totalrenovering' med til at skabe falske forventninger hos folk. At gøre en bolig tidssvarende kræver ikke nødvendigvis en total renovering af denne. Ofte vil en mindre radikal løsning være betydelig mere rigtig og fornuftig. Det afhænger meget af boligens tilstand. Og afd. 3 har altså boliger i forskellige kategorier. Derfor vil der implementeres forskellige løsninger i forskellige huse. Det bliver ikke én standardløsning, der bliver rullet ud over alt.

Afdelingen løb uventet ind i store udfordringer i årets løb, fordi vi pludselig stod med i alt **6 tomme boliger** indenfor kun ét år : Nr. 121B og C, nr. 111, 129, 131 og 139. To små og fire store rækkehuse. Det er mange at skulle håndtere på én gang. Men, det er lykkedes at finde en løsning for alle 6 boliger.

Vi har i indeværende regnskabsår dvs. siden sommerferien 2025 færdiggjort to boliger – nr. 121C og nr. 111. Førstnævnte måtte totalrenoveres p.g.a. dens forfaldne tilstand, hvorimod sidstnævnte gennemgik en moderat modernisering. Altså to forskellige tilgange til trods for, at nr. 121C er fra 1979 og nr. 111 er fra 1948. [Alder siger intet](#) om boligernes tilstand. Nr. 121B blev færdiggjort før sommerferien 2025, altså i sidste regnskabsår og nr. 131 blev håndteret som en flyttebolig.

Efter det famøse projekt i nr. 135, som reelt blev gennemført uden gennemtænkt beslutningsgrundlag og styring og efter regning, opstod der meget uro i afdelingen i sin tid. Beboerne blev derfor lovet at fremtidige moderniseringer skulle sendes i [udbud til flere håndværksfirmaer](#). Det løfte er holdt. Men, det krævede noget forberedelse med inddragelse af rådgivning udefra. At lave udbudsmateriale er ikke helt ligetil.

Derfor har det taget noget tid at komme igang. Og derfor har nr. 129 og 139 stået tomme ret længe. Den manglende husleje er dog blevet dækket af [Dispositionsfonden](#) og har ikke kostet afdelingen penge som sådan.

Men, nu er vi kommet igang. Der er blevet gennemført en udbudsrunde på disse to boliger blandt 5 deltagende firmaer, som blev vundet af firmaet MP Topbyg. Begge huse skal nu totalrenoveres og kan dermed sammenlignes med nr. 135 bortset fra, at der ikke bliver to toiletter/badeværelser i nr. 129 og 139. Håndværkerudgifterne er nu i pagt med de beløb, som afd. henlægger til modernisering af boligerne og på niveau med, hvad andre boligforeninger i byen betaler for tilsvarende projekter.

Projekterne bliver nu lavet til '[markedsprisen](#)'. Sådan som beboerne blev lovet det for to år siden.

Endvidere har B42 ansat ny [projektleder](#) i organisationen siden nr. 135-projektet, hvilket betyder at der nu er betydelig mere hånd-i-hanke og tilsyn med det løbende arbejde.

De to istandsatte huse forventes at stå færdige før sommerferien i år. Beboerne bliver inviteret til [Åbent Hus](#) før sommerferien og før nye beboere flytter ind. Datoen er sat til 7. maj 2026 kl. 15:00.

B. Afdelingens aktuelle situation

Afdelingen befinder sig fortsat i en svær situation af flere grunde. Der er flere ukendte størrelser i ligningen. Som sagt tidligere "*det er ligesom at køre bil i tæt tåge, hvor man ikke kan se klart ud ad forruden*". Så vi forsøger at køre stille og roligt. Vi har forude større kapitalkrævende projekter, som vi ved vil give spring i huslejen på et tidspunkt. Det er en pukkel som vi skal henover. Herefter forventes behovet for henlæggelser af kapital at stabilisere sig.

For at undgå at huslejen stikker af og ender på et uhensigtsmæssigt højt niveau, er det derfor vigtigt at vi gør, hvad vi kan for at begrænse stigninger, der skyldes andet end de store projekter der venter forude.

Udgifter til den daglige drift af afdelingen bør principielt ikke stige med mere end [inflationsniveauet i DK](#), som ligger omkring 2 % p.a. Det er en vigtig målsætning at holde fast i.

Derfor er den løbende drift nødt til at holdes i kort snor og foretages fortsat efter et princip, der sigter mod [begrænsning af omkostninger](#).

Indtil nu er moderniseringsprojektet i afdelingen foregået [ad-hoc](#) i takt med, at tomme boliger opstod. Men på et tidspunkt må det forudses, at vi løber tør for tomme boliger. Det store spørgsmål er så, hvordan vi kommer videre? Det bliver det næste spørgsmål at få drøftet i byggeudvalget. Her kan beboerne forvente at blive inddraget i en [kortlægning af boligernes tilstand](#), således at der på et tidspunkt måske kan laves en mere overordnet plan for arbejdet. Det kigges der nu lidt på i byggeudvalget.

Peter Hveisel Hansen, fmd afd 3