

Arbejdernes Andels Boligforening, Århus

Beslutningsreferat af ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 14 Rytterparken, 2025

Dato	Mandag den 15. september 2025 klokken 18.30.
Sted	AAB, kantinen, Langelandsgade 50, 8000 Århus C.
Husstande til stede	30 (6,5 %).
Antal stemmer	60 (to per fremmødte husstand).
Afdelingsbestyrelsesmedlemmer til stede	Emil Karlebjerg Lars E. Henriksen, formand Merete Laursen Niels Dam Palle Ø. Hansen, næstformand
Afdelingsbestyrelsesmedlemmer fraværende	Lise Ollendorff Tharsika Thangarajah
Suppleanter til stede	Jenny E. Hansen Sigurbjörg Christensen
Til stede fra AAB	Peter Thybo Christensen, controller Svend Nielsen, ingeniør
Eksterne til stede	Sten Kisum, Envidan, rådgiver (vedrørende strømpeforing)
Referent	Lars E. Henriksen
Mødet slut klokken	Cirka 20.30.

Beslutningsreferat af ekstraordinært afdelingsmøde

	<i>Jævnfør dagsorden af 25. august 2025.</i>	Følgende er blevet besluttet:
1	Valg af dirigent	Per Ohms, medlem af organisationsbestyrelsen i AAB, kontaktperson for afdeling 14 Rytterparken.
2	Forslag 1	Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen / AAB.
Forslag: Der stilles forslag om... Huslejestigning på grund af forøgede udgifter til strømpeforing af faldstammer (i badeværelser).		
Uddybning: Arbejdet var oprindeligt budgetteret til kr. 12.200.000. Efter licitation er prisen kr. 16.600.000. Merudgiften kan i første omgang afholdes af opsavede midler, men dette nødvendiggør en stigning i henlæggelsesniveau på kr. 260.000 samt et rentetab på kr. 115.000. Dette giver en samlet huslejestigning på 1,4 %.		
Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 1,4% eller i gennemsnit 66 kr. om måneden.		
Afstemningsresultat: Forslag 1 blev vedtaget .		
2	Forslag 2	Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen.
Forslag: Der stilles forslag om... Strategi for fremtidssikring.		

Uddybning:

En almen afdeling skal henlægge midler til at kunne finansiere fremtidige vedligeholdelsesopgaver og udskiftninger. Hvis ikke, påføres fremtidige beboere uforholdsmæssigt store huslejestigninger for at kunne rette op på den for lave opsparing i de foregående år.

Økonomien i afdeling 14 Rytterparken er bæredygtig med den indregnede stigning på 3% i henlæggelserne. Det betyder at årets henlæggelse (2026-priser) svarer til, at den på sigt dækker de fremtidige vedligeholdelsesopgaver, der er i vedligeholdelsesplanen, men der er desværre et efterslæb og det betyder at der er et lånebehov i 2054 på 141 mio. kr.

Hvis henlæggelsen ikke stiger mere end de indregnede 3%, vil det betyde at huslejen vil stige med 25% i 2054 til en stor låneydelse. For at hente efterslæbet skal henlæggelsen stige kr. 300.000 ekstra pr. år, i en 10-årig periode. Dette vil betyde af afdelingen selv kan finansiere en væsentlig større del af arbejderne i 2054, samtidigt med at henlæggelsen i 2054 kan nedsættes med ydelsen på det nu noget mindre kreditforeningslån. Der vil dermed ikke blive behov for en ekstraordinær stigning i huslejen til den tid.

I fremtidssikringen er der taget hensyn til:

- Gradvis forøgelse af henlæggelserne, således at fremtidige låneoptag ikke får indflydelse på huslejestigning i 2054, da henlæggelsen til den tid vil kunne nedsættes med ydelsen på lånet.

- På afdelingsmødet i 2025 blev kollektiv råderet genåbnet med beslutning om reovering af 15 køkkener og 6 badeværelser årligt. For at nå op på et niveau, hvor alle køkkener og badeværelser i afdelingen med tiden kan reoveres, øges linjen med 1 køkken og 1 bad de næste 10 år, så henlæggelsesniveauet til dette arbejde passer.

For at realisere dette ønsker afdelingen at forøge henlæggelserne yderligere med 1,1% årligt de næste ti år. Det er stigningen udover den allerede indregnede stigning i henlæggelser på 3% pr. år.

Denne strategi skal behandles på afdelingsmødet som minimum hvert fjerde år.

Afstemningsresultat: Forslag 2 blev **vedtaget**.

Venlig hilsen fra afdelingsbestyrelsen