

Afdeling 22

Referat fra afdelingsmødet den 27. august 2025 kl. 19.00

I mødet deltog:

Beboere: 6 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Tom Nielsen
Hanne Prehn

Fra organisationsbestyrelsen:

Toni Lundager Jensen
Bente Mørk

Fra administrationen:

Michael Sølvberg
Vibeke Kristensen

Ejendomsmester:

Frederik Højlund

Mødested:

Fælleshuset, Bakkevej 11.

Ad pkt. 1

Valg af dirigent.

Toni Lundager Jensen blev valgt som dirigent.

Ad pkt. 2

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Afdelingsbestyrelsesformand Tom Nielsen orienterede om følgende:

Årets forårsgennemgang var i april. Her gik afdelingsbestyrelsen og inspektør Michael Sølvberg en runde i afdelingen. Klinker på trappetrin trænger til at bliver skiftet og for nuværende er der skiftet på ca. halvdelen af trapperne. Fuger på murværk skal repareres. Øvrige punkter fra gennemgangen er lavet nu.

Sidst på vinteren lånte jeg en infrarød termometer hos ejendomsmesteren for at aflæse temperaturer på vores ydervægge og dermed få en indikation af evt. problemer med manglende isolering. De fire huse jeg lavede målinger på, viste alle mere varme i de øverste 20 – 25 cm. Desuden var der individuelle "skavanker" på de fire bygning – altså forskellige steder, der viste "varme pletter".

Jeg vurderer at en generel hulmursisolering ikke kan svare sig. Måske vi på sigt kan få en professionel måling af husene i forhold til varmetab. Hvis der er kolde vintre vil det betyde mere om isolering er optimal eller ej – men det går jo generelt den anden vej med temperaturerne.

Spørgsmål

Sp.: Hvad så der hvor kulden trænger ind? Under det store vinduesparti i stuen er der meget koldt om vinteren. Så koldt at jeg må sidde med tæppe på rundt om benene. Jeg nævnte det også sidste år

Sv.: Materialet lever op til de isoleringskrav der er. Vi følger op på det hos dig.

Inspektøren oplyste der skal foretages en professionel opmåling af ydervæggene mht. evt. varmetab for at få et ordentligt billede. Pris undersøges.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt.3

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2026.

Vibeke Kristensen fremlagde budget for 2026.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 13,43 pr. m², svarende til 1,83 %. Lejen er herefter kr. 746,64 pr. m² (gennemsnitlig).

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelige konklusion fra den eksterne granskning. Der arbejdes på udvikling af en mere præsentationsvenlig visning. Der vil også fremadrettet komme stor fokus på konsolidering af henlæggelserne.

Spørgsmål:

Sp.: Afdelingens overskud, er det lige meget hvilken konto, det kommer fra?

Sv.: Ja når det faktiske forbrug afviger fra det budgetterede beløb vil det betyde et overskud eller et underskud. Det samlede overskud tages til indtægt over 3 år jf. lovgivningen. Gruppen med henlæggelser spares op.

Sp.: Hvor meget er der samlet set på kontoen til tab ved fraflytning?

Sv.: Pr. 31.12.2024 var saldoen ca. 500.000 kr.

Sp.: Hvad kan tab ved fraflytning være?

Sv.: Det opstår når en fraflyttet lejer ikke betaler sin gæld til afdelingen/boligselskabet. Det kan være husleje og udgifter til istandsættelse, som fraflytter ikke betaler.

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja: mange

Nej: ingen

Budgettet blev vedtaget.

Ad. pkt. 4

Indkomne forslag:

Pkt. 4.1. Forslag om genvex anlæg kigges efter og renses

Forslaget er indsendt fra boligen Skolevej 19.

Inspektør Michael Sølvberg orienterede om, at ventilationsfirma oplyser at ventilationssystemer, som de anlæg vi har på Skolevej, først skal renses efter ca. 10 år. Her i afdelingen kører emhætterne med direkte udtræk – og altså ikke gennem ventilationssystemet. Derfor ikke nødvendigt med generel gennemgang/rensning for nuværende. Støvsugning af anlægget skal foretages i forbindelse med filterskift, 1-2 gange årligt hvis der forekommer støv eller snavs.

Forslaget blev trukket, da lejer havde fået afhjulpnet problemet.

Ad. pkt. 5

Valg af formand:

Tom Nielsen, Skolevej 25, blev valgt.

Ad. pkt. 6

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem:

Hanne Prehn, Skolevej 29, blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Tom Nielsen, Skolevej 25 – formand (på valg i 2027)

Hanne Prehn, Skolevej 29 – medlem (på valg i 2027)

Johnny Nielsen, Skolevej 9 – medlem (på valg i 2026)

Ad pkt. 7

Valg af 2 suppleanter.

Valgt:

Kirsten Gyriholm, Skolevej 27 1. suppleant.

Bodil Mikkelsen, Skolevej 19 2. suppleant

Ad pkt. 8**Eventuelt**

Sp.: Ikke alt fra forårsgennemgangen er lavet. Min tagrende er ikke lavet endnu. Der er blevet kigget på det, men det er ikke udbedret. Det er som om tagrenden ikke er lang nok.

Sv.: Vi følger op på det.

Sp.: Håndværker har været forbi hos os og udtalt at det ikke kan udbedres, men vi hører ikke noget fra boligselskabet om sagen.

Sv.: Vi følger op.

Sp.: Vi har kuldebroer forskellige steder. Bliver der gjort noget?

Sv.: Vi kan få pris på at få udført en termografi, og så kan det vurderes om der skal foretages måling når vi kender prisen på undersøgelsen.

Sp.: Vores ventilation lyser for nyt filter kort tid efter der er skiftet filter, så forstår ikke at der kan gå op til 10 år før en rensning eller lign. er nødvendigt.

Sv.: Lampen for nyt filter lyser automatisk efter noget tid. Der er ingen måling på om der er behov for nyt filter. Det er blot en lampe, som lyser for at minde om at filter skal skiftes efter forskrifterne. At lampen lyser siger således intet om hvor fyldt filteret er/ikke er.

Sp.: Vi har oplevet en enkelt gang at ventilationen lugtede meget af brændt ledning. Vi turde ikke gå i seng. Derfor bruger vi ikke længere funktionen med "super sug". Vi er bange for det sker igen.

Sv.: Kontakt altid ejendomsmester, så vi kan få det undersøgt nærmere. Det skal selvfølgelig ikke lugte af brændt ledningsnet.

Sp.: Mit emhætte larmer, når det blæser.

Sv.: Vi kommer op og kigger.

Sp.: Formanden oplyser at afdelingsbestyrelsen har haft en snak om snerydning. Om der mon er plads i budgettet for konto 114 Renholdelse til også at kunne dække noget snerydning – nu posten er sat op.

Sv.: Udgiften på konto 114 Renholdelse er øget i det nye budget, da det har vist sig at afdelingens reelle forbrug af timer er højere end det antal timer, som er indeholdt i budgetposten tidligere år. Der vil blive kigget på posten fremadrettet også. Formanden er orienteret om baggrunden på et møde med økonomichefen

Det er også muligt for jer at tage direkte kontakt til en ekstern leverandør og få en aftale omkring snerydning. Enten hver for sig eller med en samlet henvendelse.

Tom Nielsen afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 20.00.

Underskrift

Referent Vibeke Kristensen

Dirigent Toni Lundager Jensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Toni Lundager Jensen (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: SHB

Serienummer: 80c20f7a-ea49-4ba5-9cdd-8ba0d013ec79

IP: 188.181.xxx.xxx

2025-09-16 13:26:16 UTC



Vibeke Kristensen (CVR valideret)

Sundby-Hvorup Boligselskab CVR: 18788136

Referent

På vegne af: SHB

Serienummer: df4eda48-eef3-472a-9500-ebaee1848f7e

IP: 185.154.xxx.xxx

2025-09-17 10:24:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.