



Mødereferat

Referat af: Afdelingsmøde i 4 Række
Afholdt: Onsdag den 17. september 2025, kl. 19:00
Sted: Beboerhuset Hjortens Kvarter 10
Deltagere: 39 husstande

1. **Velkomst**

Afdelingens formand, Astrid Hansen indledte mødet med at byde velkommen.

2. **Valg af dirigent**

Efter forslag fra bestyrelsen blev Lotte Poulsen valgt. Lotte konstaterede, at der var rettidigt indkaldt, og mødet dermed var beslutningsdygtigt.

3. **Valg af referent**

Efter forslag fra bestyrelsen blev Helle Thomsen fra BO-VEST valgt.

4. **Godkendelse af forretningsorden**

Blev godkendt.

5. **Valg af stemmetællere**

3 stemmetællere blev valgt.

6. **Godkendelse af dagsorden**

Blev godkendt.

7. **Information ved Kim Nymann Eriksen (BO-VEST) om:**

a. **Klinkegulve**

Der har tidligere været en helhedsplan (afsluttet i 2015), hvor der har været fejl på nogle gulve. Der blev indgået et forlig, og MTH udbedrede skaderne. Desværre har nogle af udbedringerne ikke holdt.

I alt er der nu 22 boliger, hvor der igen er kommet skader efter MTH's udbedringer. Derudover er der registreret nye skader efter forligsaftalen blev indgået.

En advokat undersøger i øjeblikket, om der kan rejses krav om yderligere udbedring i henhold til forliget, og om aftalen eventuelt kan genåbnes. Sagen håndteres af BO-VEST.

Registrering af skader

Hvis I opdager skader på gulvene, som ikke allerede er registreret, skal I henvende jer til ejendomskontoret. Ejendomslederen opfordrede til at man i den forbindelse skriver til fællesmailen va678@bo-vest.dk

Klaus opfordrede alle med skader på gulvet at skrive til afdelingens fællesmail, således det kan blive registreret, hvis det ikke allerede er det.

Spørgsmål og svar

Spørgsmål: Kan man tage forbehold for skaderne ved fraflytning?

Svar fra formanden: Alle de registrerede skader er noteret, og beboere vil derfor ikke komme til at betale for dem ved fraflytning.

Spørgsmål: Kan nye lejere tjekke, om skader i deres bolig allerede er registreret af den tidligere lejer?

Svar: Beboerne blev opfordret til at kontakte ejendomskontoret, hvis de er usikre på, om skaderne i deres bolig er registreret.

Opfølgning

- Klaus undersøger, om alle skader er korrekt registreret.
- Der skal findes en varig løsning – eventuelt med linoleum i stedet for de nuværende gulve.
- En beboer bemærkede, at hun mente, ikke alle skader og udbedringer er blevet registreret.
 - Klaus tager sagen videre og følger op.

b. Varmesystemer

Generelt er de tekniske installationer i **god stand** og der er ikke behov for at ændre noget.

Ventilationsanlæg vurderes at være i **fin stand** og ikke har behov for udskiftning. Kun halvdelen af den teoretiske levetid er brugt. Der vil **ikke komme en energibesparelse** som kan retfærdiggøre udskiftning til et nyere anlæg.

Rådgiver har lavet en sammenligning af omkostningerne på det eksisterende anlæg og et nyere, der viser en årlig besparelse i elforbruget på **56,33 kr.** (2024-priser).

Fjernvarmeenheden

Erfaringsmæssigt har en fjernvarmeunit en samlet levetid på ca. 30 år – der er altså restlevetid på **17-18 år tilbage**.

Hvis fjernvarmeenheden udskiftes (estimeres til 10-11 mio. kr.) nu, vurderes tilbagebetalingstiden **ikke at være fordelagtig, da energibesparelsen vil være for lav**.

Det vurderes ikke som bæredygtigt at udskifte hele fjernvarmeenheden inden for de næste 5 år.

Der er kigget på de to traditionelt tunge udskiftningsposter i en fjernvarmeenhed – pladevarmeveksleren og cirkulationspumpen.

Cirkulationspumpernes restlevetid estimeres til ca. 5 år. Hvis der skal foretages ændringer på anlægget, vil det være fordelagtigt at vente til cirkulationspumpen alligevel skal skiftes.

Udgiften til udskiftning af pladevarmevekslere ligger på 3,5-4,0 mio. kr. Der er ikke sket den store udvikling fra den nuværende veksler til de nyere, så det giver ikke mening at udskifte dem.

Følere der er udgået af sortiment, men der er andre som kan monteres.

Bonusinfo: Vandets hårdhed

Vandværket (Thorsbo) har i 2024 afsluttet et projekt der reducerer hårdheden i vandet, hvilket vil bidrage positivt til systemet, da der er mindre calcium og magnesium i systemet.

Varme på 1. sal

Der er udfordringer med at styre varmen på 1. sal, da de nødvendige følere ikke kunnet skaffes.

Astrid bemærkede, at driften skal ind over og finde en løsning. Klaus følger sagen, indtil der er fundet en holdbar løsning.

Hvis der opleves problemer med varmen, bedes I skrive direkte til ejendomskontoret.

c. Udskiftning af plankeværker

Tilbud og opstart

Tilbuddet fra entreprenøren modtages den **18. september 2025**, men tidsplanen holder stadig: opstart i **uge 41**.

Varsling

Der varsles:

- 6 uger før for området,
- 14 dage og 3 dage før for de enkelte boliger.

Arbejdsrækkefølge

Arbejdet udføres klyngevis i denne rækkefølge: **Fisken, Bjørn, Oksen, Vædder, Hjort** (de sidste tre kan ændres af hensyn til byggelogistik).

Hver klynge tager ca. **3-4 uger**, med overlap mellem klyngerne.

Praktiske forhold

- Stien mellem haverne spærres af og bruges som byggeplads.
- Noget af parkeringsarealet anvendes til materialer – færre p-pladser i perioden.
- Arbejdsområdet går **1,5-2 meter ind fra hegnet** – området skal være ryddet.
- Lejernes tilbydes en gennemgang af haverne, inden håndværkerne går i gang.

Anbefalinger til beboere

- Tag gerne billeder af haven før arbejdet starter (entreprenøren gør det også).
- Hvis du har ting, du vil passe særligt godt på, skal du selv sørge for at fjerne dem.
- Blomster og planter kan ikke garanteres bevaret.

- Ved råderetsarbejder, der **ikke er godkendt**, skal ansøgning ske hurtigst muligt til **raaderet@bo-vest.dk**. Kun godkendte arbejder bliver reetableret af byggesagen.

Hvad bliver udskiftet?

Plankeværker mellem boligerne, mod parkeringspladsen samt låger udskiftes.

Malerarbejde

Maling af skure og pergolaer udføres i **uge 14, 2026**, da det kræver højere temperaturer.

Spørgsmål og svar

- ***Hvor længe er håndværkerne i haven?***
Hele plankeværket i en klynge rives ned på én gang og sættes derefter op igen. Der laves afskærmning, så uvedkommende ikke kan komme ind i haverne i mellemtiden.

8. Indkomne forslag

a. Forslag om hegn og hæk som frit valg

Drøftelser og beslutninger

- Bestyrelsen bakker op om, at der nedsættes et udvalg, som skal udarbejde et forslag inden for rammerne af den kommende lokalplan.
- Astrid orienterede om, at arbejdet med en ny lokalplan i kommunen starter 16. september.
- Marianne påpegede, at det er vanskeligt at forholde sig til en lokalplan, man endnu ikke kender.

Udvalg

- Et udvalg, der arbejder videre med en løsning, blev nedsat med deltagelse af følgende:
Beboere: Birgitte, Diana og Peter.
- Derudover deltager to medlemmer fra bestyrelsen (udpeges på det første bestyrelsesmøde).
- Bestyrelsen indkalder til det første møde i udvalget.

Afstemning

Forslaget blev **vedtaget** med flertal, men det blev bemærket, at forslaget var svært at forstå.

b. Forslag om parkeringspladser

Stillet af parkeringsudvalget og afdelingsbestyrelsen

- De eksisterende pladser udvides (dog ikke carporte) så der i hver parkeringsrække på 6 pladser eller derover bliver en plads mindre.**

Drøftelser under mødet

Spørgsmål: Hvorfor kan kørebanen ikke gøres smallere i stedet?

Svar: I **Bjørnen** og **Fisken** er det ikke muligt at udvide, men i de øvrige kvarterer kan der tages lidt mere plads fra vejen, så pladserne dér kan gøres bredere.

Dronebilleder viste, at der sent om aftenen ofte er mange ledige pladser.

Beslutning

Udvidelsen af parkeringspladserne i rækker på 6 pladser eller derover blev **vedtaget**.

- ii. **Vi ændrer på reglerne for halvdelen af pladserne, der er forbeholdt opladning af EL-biler således at 5 pladser i henholdsvis Bjørnen og Vædderen fortsat vil være forbeholdt EL-biler med de nuværende regler og 5 pladser hvert sted bliver fleksible således at de også kan bruges af andre biler når der ikke er andre pladser ledige.**

Drøftelser

- Der var forslag om at slette formuleringen "*kan også bruges af andre biler, når der ikke er andre pladser ledige*", da håndhævelsen kan blive vanskelig.
- Udvalget har undersøgt, at der i dag er ledige pladser til opladning.
- Hvis det senere viser sig at være et problem at få ladet elbilerne op, kan reglerne ændres.
- En beboer fremhævede, at der er behov for flere almindelige parkeringspladser, da antallet af elpladser opleves som højt i forhold til antallet af elbiler.
- Hvis udfordringer opstår, kan der indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde.

Afstemning

Forslaget blev **vedtaget** med stort flertal.

- iii. **Vi ændrer på antallet af pladser til campingvogne og trailere således at der i Bjørnen bliver inddraget 6 parkeringspladser til campingvogne – mod 12 pladser i dag. Derudover forslår vi at der inddrages 4 parkeringspladser til campingvogne og trailere i henholdsvis Oksen og Hjorten.**

Drøftelser

- Flere beboere spurgte, hvorfor der skal være så mange pladser til campingvogne, når der i øjeblikket kun er tre i brug.
- Nogle mente, at campingvogne kunne placeres andre steder, da der er mangel på almindelige parkeringspladser.
- Det blev bemærket, at campingvogne ikke må stå på offentlig vej, og at manglende pladser kan føre til klager.

Ændringsforslag

At der fortsat fjernes **6 pladser i Bjørnen**, men at der **IKKE etableres nye pladser** i Oksen og Hjorten.

Afstemning

Ændringsforslaget blev **vedtaget** med flertal.

- iv. **Det foreslås at der maksimalt kan udstedes 2 parkeringstilladelser pr. husstand.**

Blev **vedtaget** med stort flertal.

Konsekvens er, at alle parkeringstilladelser skal registreres. Information kommer ud efter mødet.

c. Klimaanlæg

Klimaanlæg på ejendomskontoret

Baggrund

Ejendomskontoret har i længere tid haft problemer med indeklimaet. Om sommeren bliver der meget varmt og tungt at opholde sig i lokalet, hvilket gør det vanskeligt for medarbejderne at udføre deres arbejde under ordentlige forhold.

Forslag

Der er stillet forslag om at opsætte et klimaanlæg for at sikre et stabilt og sundt arbejdsmiljø. Det forventes at give en mere effektiv drift til gavn for både medarbejdere og beboere.

Drøftelser

- Det blev fremhævet, at det dårlige indeklima også påvirker brugen af beboerhuset.
- Der blev spurgt, om Syd skal være med til at betale. Svaret var nej, da det er vores hus – de betaler kun til den almindelige drift.

Ændringsforslag

Der blev stillet ændringsforslag om, at forslaget udvides til også at omfatte beboerhuset.

Afstemning

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

9. Fremlæggelse og godkendelse af budget 2026 ved Jeppe Ulrich (BO-VEST) Jeppe præsenterede budgettet for 2026, som giver en **huslejestigning på 3,27 %**

Afviselser fra budget 2025 til budget 2026 blev gennemgået og forklaret med en uddybende redegørelse, som også er husstandsomdelt.

For at opnå balancetale skal der tilføres 900.000 kr. til indtægterne. Dette giver så den førnævnte huslejestigning på 3,27 %.

De største planlagte vedligeholdelsesopgaver i 2026

- Udskiftning af beplantning
- Udskiftning af hårde hvidevarer

Budgettet blev **godkendt**.

10. Eventuelt

Arrangement i beboerhuset

- Den 31. oktober 2025 er beboerhuset lejet.
- Der vil blive serveret "*hjerne i blod*".
- Billetsalg starter 1. oktober kl. 17.00 i beboerhuset.

Maling af hoveddøre

- Spørgsmål: Hvornår bliver hoveddørene malet, da de blev slebet for et år siden?
- Svar: Malerarbejdet har været i gang, men vejret har forsinket færdiggørelsen.
- Firmaet er blevet rykket, og hvis arbejdet ikke snart går i gang, vil Klaus indkalde til møde med dem.

Ukrudtsbekæmpelse

- En seddel om fjernelse af ukrudt er lagt i postkasserne.
- Bemærkning: Ukrudt vokser hurtigt, og det kan være svært at følge med.
- Astrid foreslog, at udeudvalget i marts næste år kommer med et forslag om vedligeholdelse af udearealerne.

Håndhævelse af regler

- Spørgsmål: Hvorfor får nogle påtaler, mens andre ikke gør?
- Svar: Der har desværre ikke været konsekvent håndhævelse siden Tommy stoppede.

Hæk mod fællesareal

- En lejer klagede over en hæk, der vælter ud på fællesarealet.
- Oplysning: Man skal skrive til ejendomskontoret, hvis man oplever dette problem.

Manglende referater fra bestyrelsesmøder

- Der blev spurgt til, hvor bestyrelsens referater er, da der aktuelt mangler to.
- Det er efterfølgende blevet oplyst, at de manglende referater snarest vil blive uploadet, så de er tilgængelige for alle.

Astrid Hansen

Lotte Poulsen

formand

dirigent