

Vedrørende:	Afdelingsmøde i afdeling 51
Sted:	Fælleshuset Tirsbækgård, Juulsbjergvej 30. 7120 Vejle Øst.
Dato:	Den 21. januar 2026 kl. 19:00
Deltagere:	16 beboere fra 10 husstande For afdelingsbestyrelsens Formand: Otto Teglgaard Ravn (OTR) Medlem: Lindy Kaj Johansen (LKJ) Deltagere fra ØsterBO: Organisationsbestyrelsesmedlem: Brian Aslak Sørensen (BAS) Projektmedarbejder: Jesper Dam Petersen (JDP) Udviklingschef: Torben Juler (TJ)
Dagsorden:	1. Valg af dirigent og evt. stemmeudvalg 2. Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne år 3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2026/2027 4. Orientering om afdelingens årsregnskab 2024/2025 5. Indkomne forslag A. Ændring af eftersyn på jordvarmeanlægget fra 1 til 2 år 6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter 7. Valg af et bestyrelsesmedlem 8. Valg af suppleanter 9. Valg af repræsentantskabsmedlemmer (3 pers.) og suppleanter 10. Eventuelt 11. Generel information, ØsterBO
Referent:	Hanne Hvergel Hasselstrøm Referent udnævnte af afdelingsbestyrelsens formand.
Velkomst:	V/Afdelingsbestyrelsens formand, der takkede for det store fremmøde.
Pkt. 1:	Valg af dirigent og evt. stemmeudvalg
	Organisationsbestyrelsesmedlem BAS blev valgt som dirigent, og påtog sig samtidigt hvervet som stemmeudvalg. BAS takkede for valget og konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet.

Pkt. 2:	Fremlæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for det forløbne
	Afdelingsbestyrelsens formand aflagde beretning. Beretningen er vedlagt som bilag – se bilag 1. Der var ingen spørgsmål til beretningen, hvorfor den forelagte beretning blev taget til efterretning og godkendt.
Pkt. 3:	Godkendelse af afdelingens driftsbudget 2026/2027
	Budgettet for 2026/2027 blev fremlagt af JDP. Det blev bemærket fra afdelingsbestyrelsens formand, at det var glædeligt det fremlagte budget ifm. en justering, både tog hensyn til en nødvendig øgning af den pligtige hensættelse til vedligehold samtidigt med, at det havde været muligt at holde huslejestigningen på et beskedent niveau for det pågældende budgetår. Der blev fra lejernes side stillet flere spørgsmål til det fremlagte budget contra tidligere fremlagte budgetter, hvor der ikke havde været gennemført tilsvarende justeringer, hvortil TJ gav udtryk for, at der rent regnskabsmæssigt var klare retningslinjer for hvordan de forskellige ting kan/skal gøres, og at man ifm. det nuværende budgetudarbejdelse ikke havde til opgave at gå ind i, hvorfor og hvordan, budgetarbejdet tidligere var blevet udført. Der blev stillet spørgsmål mht. grundejerforening, herunder snerydning, og de 40k, der hensættes i den forbindelse, hvortil svaret var, at der i de 40k, fremover indgår 17k til græsslåning og 23k som hensættes til udgifter der forventes at blive pålagt afdelingen for afholdte udgifter til bl.a. snerydning, gadelys m.m. (en kommende afklaring af spørgsmålet vedrørende "grundejerforening" vil selvsagt give et mere klart svar desangående). Der blev stillet spørgsmål til ØsterBO's "grønne-mænd" og hvorfor det havde været rekvireret hjælp fra eksterne virksomhed til renholdelse af bedene ved indkørslen til enklaven, hvortil svaret fra ØsterBO's side var, at kunne være tale om sammenspil af flere forhold herunder sygdom, ferie m.m. det blev samtidigt givet udtryk for, at det fremover ikke ville blive udført på den måde, samtidigt med afdelingsbestyrelsen vil gennemgå flere af de poster under bagatelgrænsen på 30k, i vedligeholdelse-budgettet, herunder fordelingsnøglen for de "fællesudgifter" der er i budgettet. <i>Efterskrift/ ØsterBO bemærkning: Det kan ikke udelukkes at der også fremover vil blive lejet eksterne folk ind i spidsbelastningsperioder. Det der blev sagt på mødet var at omkostningerne til at leje eksterne folk ind til alm. driftsopgaver fordeles imellem afdelingerne, så det ikke er en enkelt afdeling der skal afholde ekstraordinære høje omkostninger til løn mv.</i>

	Det fremlagte budget blev godkendt.
Pkt. 4:	Orientering om afdelingens årsregnskab 2024/2025
	Der blev fra ØsterBO's side orienteret om årsregnskabet 2024/2025, der viser et overskud på 113k. Der var ikke spørgsmål til det forelagte regnskab, der blev godkendt.
Pkt. 5:	Indkomne forslag
	Der er fra afdelingsbestyrelsen stillet forslag vedr. eftersynsfrekvens: Da lovpligtigt eftersyn af jordvarmeanlæg, med det mængede kølemiddel, der er i anlæggene i afd. 1-51, er ændret fra 1-årigt til 2-årigt, og da udgiften, om end den er rimelig, andrager hen mod 1/6 af det årlige vedligeholdsbudget, stilles der forslag om at eftersynsperiode på jordvarmeanlægget ændres fra 1 til 2 år. Forslaget blev drøftet, og der blev bl.a. stillet spørgsmål med hensyn til eventuel forringelse af varmeanlægget ved en 2-årig eftersynsperiode, hvortil der blev svaret, at 1-årigt eftersynet ikke nødvendigvis øger anlæggets holdbarhed, hvorfor det 2-årige lovpligtige eftersyn anses at være passende. Det blev også fremført fra lejernes side, at man gerne ser en fleksibel ordning m.h.t. planlægning af eftersynet. Det må dog konstateres, at det lovpligtige eftersyn <u>skal</u> gennemføres, og af prismæssige årsager er det hensigtsmæssigt, at det gøres indenfor de dage der afsættes hvert andet år til eftersynet. Der blev stemt om forslaget vedr. forlængelse af eftersynsperioden: ▪ 14 stemte for ▪ 2 stemte imod Det fremsatte forslag blev ved afstemningen godkendt.
Pkt. 6:	Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
	a. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlem: Carl Hollensberg, blev valgt. b. Valg af suppleanter Kate Hollensberg, blev valgt. Der var ikke flere, der ønskede at stille sig til rådighed som suppleanter. Den nye Bestyrelse for afd. 01-51 er herefter:

	▪ Afdelingsbestyrelsesformand: Otto Teglgaard Ravn ▪ Afdelingsbestyrelsesmedlem: Lindy Kaj Johansen ▪ Afdelingsbestyrelsesmedlem: Carl Hollensberg
Pkt. 7:	Valg af repræsentantskabsmedlemmer (3 pers.) og suppleanter
	a. Valg af repræsentantskabsmedlemmer: Kjeld Hansen, blev valgt. Otto Teglgaard Ravn, blev valgt b. Valg af suppleanter Der var ikke nogen der ønskede at stille sig til rådighed som suppleanter.
Pkt. 8:	Eventuelt
	a. Generel information, ØsterBO – se bilag 2. Bemærkninger fra forsamlingen: 1) Det blev oprindeligt aftalt, (og egentlig krævet af de ”grønne-mænd”), at der skulle lægges fliser rundt ved rækværk på forsiden af husene, når blomsterbede blev nedlagt, for at lette græsslåningen langs husenes terrasser – <u>men</u> der mangler fliser flere steder, hvilket bør udbedres, så græsslåmaskinen ikke skal køre og ”skrabe” hen ad husvæg og terrassetræværk, med ødelæggende spor til følge. 2) Efter der har været udført udbedring af fuger på forskellige huse, var det arbejde også påbegyndt på hus nr. 91, <u>men</u> man har endnu ikke udbedret fugerne, blot skrabet fugen ud !!! genfugning mangler... 3) Som tidligere nævnt, er der stillet spørgsmål ved hvordan fordelingsnøglen ser ud for de ”fælles udgifter” til fejmaskiner og andet udstyr, som ikke anvendes i afdelingen, bestyrelsen vil udarbejde en liste og efterfølgende bede JDP gennemgå listen og hvorefter man sammen kan gennemgå fordelingsnøglen for det forskellige udstyr. <i>ØsterBO bemærkning: Som det blev sagt på mødet, så vil vi gerne fremlægge fordelingsnøglen, men der vil ikke blive udarbejdet særskilte fordelingsnøgler for enkelte maskiner eller biler, hvor eksempelvis afdelinger uden græsplæner fritages for at betale for græsslåningsmaskinen.</i> 4) Afd. Bestyrelsen opfordrer grundejerforeningen til, at der opsættes skiltning med ”parkering på græsarealerne ikke tilladt”, idet udgiften til udbedring af græsarealer sandsynligvis skal afholdes af beboerne på vejen.

5) Der blev nævnt fra lejers side at grundejerforeningen bør kontaktes for, ifm. at finde en løsning på de gener der fremkommer ved at hunde "lader vandet" på pakke-postkasser (postkasser der har låger helt ned til jorden) ØsterBO undersøger.

Efterskrift: ØsterBO vil fremover være repræsenteret i grundejerforeningen via en af organisationsbestyrelsens medlemmer og forespørgsler til grundejerforeningen kan sendes til afdelings inspektør, som videreformidler forespørgsler.

6) I forbindelse med forslaget fremsat i Pkt. 5 blev det bemærket, at "sikkerhedsventil" på varmeanlægget anbefales motioneret flere gange årligt (2 eller flere gange). I afsnittet herunder er der indsat den anbefaling, som gives af leverandøren:

NIBE (Vølund Varmeteknik i Danmark) anbefaler generelt følgende vedrørende vedligeholdelse og afkalkning af varmtvandsbeholderen i en **NIBE F1255PC**

Kontrol af sikkerhedsventiler: Som bruger bør du jævnligt kontrollere sikkerhedsventilen på koldt vandstilgangen ved at dreje på grebet og sikre, at der løber vand ud, hvilket forhindrer ventilen i at kalke fast.

Men uanset anbefalingen, vil Administrationen undersøge sagen, og foranledige at nødvendige tiltag iværksættes.

Note til orientering:

Ifølge IWEE Vand A/S er vandets hårdhed her i Vejle overvejende Middelhårdt.

Vandets hårdhed - Se mere på trefor.dk/vand/vores-vand

EWII Vand		Hårdhed i °dH	
Kolding:	11 °dH	Meget blødt	0-4 °dH
Vejle:	9-15 °dH	Blødt	4-8 °dH
Fredericia:	13-15 °dH	Middelhårdt:	8-12 °dH
Middelfart:	14-22 °dH	Temmelig hårdt:	12-18 °dH
		Hårdt:	18-24 °dH
		Meget hårdt:	24-30 °dH
		Særlig hårdt:	Over 30 °dH

Pkt. 9:

Afslutning

Afdelingsbestyrelsens formanden lukkede mødet og takkede de fremmødte for god ro og orden. ☺

Afdeling 1-51 Tirsbæk Bakker – Bestyrelsens beretning

1.0 Forord.

Herværende beretning er udarbejdet med udgangspunkt i at give beboerne samt administrationen et overordnet billede af, hvad der rører sig i afdelingen som påvirker driften og beboernes hverdag, set fra bestyrelsens side, hvorfor der ikke er en detaljeret gennemgang af enkeltsager.

Da udgifterne til vedligehold m.m. ikke følger den oprindelige langsigtede budgetplan, er der eksempelvis fokuseret mere på, hvordan hele forløbet frem til afvikling af store, såvel som mindre projekter foregår, for derigennem at få bedre overensstemmelse mellem den langsigtede budgetplan og de årlige budgetter, således at bestyrelsen, sammen med administrationen, dermed på en positiv måde bidrage til helheden, af de forhold der påvirker økonomi og trivsel for beboerne i afd. 1-51, Tirsbæk Bakker.

1.1 *Det forgangene år*

Året blev præget af en lidt turbulent start for bestyrelsesarbejdet, budgettet blev, efter at være afvist ved første afstemning, godkendt ved anden afstemning, men den siddende bestyrelse, som skal have tak for deres store indsats for afdelingen, ønskede ikke genvalg, hvorfor afdelingen stod uden egen bestyrelse, hvilket dog efter et ekstraordinært afdelingsmøde blev ændret, så afdeling 1-51 igen havde mulighed for at få indflydelse på tingenes tilstand i afdelingen.

Det betød for den nye bestyrelse, at der var og er rigtigt meget at gøre sig bekendt med, dog med god hjælp af bl.a. (JEVR), der er udtrådt af bestyrelsesarbejdet efter eget ønske, ligeledes er der i forbindelse med fraflytning fra afdelingen fragået ét bestyrelsesmedlem samt én suppleant, hvorfor der forhåbentligt blandt medlemmerne i afdelingen er én eller flere, der vil se velvilligt på at stille sig til rådighed for valg til bestyrelse samt som suppleanter.

1.2 *Bestyrelsesmøder*

Ud over den gennemførte ”markvandring” har der ifm. budgetudkast fra administrationen været en samling af bestyrelsen, derudover har der ikke afholdt bestyrelsesmøder, idet tiden er brugt til at gøre sig bekendt med regler, forhold m.m. omkring bestyrelsesarbejdet samt afdelingens forhold til berørte parter.

1.3 *Markvandring*

Markvandring blev gennemført som planlagt og referat er udsendt, dog efterlader referatet ikke indtryk af, at være fyldestgørende i forhold til emner der kan/bør medtages, så der er plads til forbedring, både i forhold til hvad, der medtages samt de korrigerende handlinger der gives udtryk for i referatet. Hvorfor bestyrelsen vil tilstræbe en forbedring på det punkt.

Afdeling 1-51 Tirsbæk Bakker – Bestyrelsens beretning

1.4 Beboeraktiviteter

Der har været afholdt en beboer-sammenkomst i afdelingen, som bestod af en herlig grill aften hvor vejret viste sig fra sin gode side, og snakken gik lystigt, så med tak til alle deltagerne herunder LKJ for at stille grill m.m. til rådighed. Med udgangspunkt i det vellykkede arrangement har bestyrelsen anmodet om, at der i det kommende budget afsættes lidt flere midler til et forhåbentlig lige så vellykket arrangement i 2026.

1.5 Det kommende år

Forudsat, at der i afd. 1-51, vælges det nødvendige antal medlemmer til bestyrelsen, vil det kommende år blive præget af flere aktiviteter (møder) i bestyrelsen, men også en dialog med beboerne om mere langsigtede forhold, der vil påvirke hverdagen i afdelingen.

Af aktuelle sager kan nævnes:

- Grundejerforening, hvor man fra bestyrelsens side bl.a. savner en bedre information fra administrationens side om status/fremdrift af projektet.
- Langsigtet løsning, muligheder vedrørende træværk.
- Langsigtet løsning vedrørende adgangsvej ind til enklaven, mulige løsninger.

Vedrørende kommende projekter, har bestyrelsen anmodet administrationen om, at den økonomiske "bagatel" grænse der arbejdes med som standard sænkes til DKK 30k for projekter i afd. 1.51, idet afdelingen består af et begrænset antal lejemål, og som følge heraf et begrænset vedligeholdsbudget. De 30k vil andrage ca. 1/5 af det årlige vedligeholdelsesbudget. Det vil betyde, at for enkeltprojekter i forbindelse med vedligehold, der overstiger 30k skal der indhentes tilbud således, at det mest fordelagtige tilbud for afd. 1-51, kan vælges.

Der lægges samtidigt fra bestyrelsens side op til, at for projekter hvor der kan vælges mellem flere løsninger, gives afdelingens beboere mulighed for igennem en "høringsproces" at tilkendegive deres holdning til hvilke løsninger der ønskes gennemført.

----- || -----

For bestyrelsen

