

Silkeborg Boligselskab

Referat af ordinært afdelingsmøde 2025



Afdeling 71 – Jernaldervej 8-30

Onsdag den 17. september 2025 kl. 16.30 i fælleshuset afd. 25,
Nørrekrogen 1H, Grauballe.

Antal deltagere:	13 beboere deltog
Fra organisationsbestyrelsen:	
Fra administrationen:	Marianne Engelbrekt
Ejendomsfunktionær:	

Dagsorden

1. Valg af dirigent.

Leif Poulsen valgt.

Dirigenten konstaterede, at mødet var rettidigt varslet iht. vedtægterne.

Dagsordenen blev godkendt.

2. Valg af stemmeudvalg.

Inger Jensen & Jonas Heilmann blev valgt.

3. Valg af referent.

Marianne Engelbrekt blev valgt.

4. Fremlæggelse af beboerrepræsentanternes beretning for perioden siden sidste møde.

Mogens Jensen og Lea Bæk Nielsen fremlagde beretning for perioden siden sidste møde.

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2026 – vedlagt.

Marianne Engelbrekt fremlagde driftsbudget for 2026.

Driftsbudgettet blev diskuteret og efterfølgende godkendt, herunder en huslejestigning pr. 1 januar 2026 på 24,88 kr. pr. m²

Der var Følgende spørgsmål til budgettet:

1) Hvorfor er der en udgift på konto 107?

Der skal betales 3x555 til Silkeborg Forsyning. Det er fast afgift for stikledningen til spildevand. Hvis der var et vandregnskab i afdelingen, ville udgiften være medtaget der. I har individuel afregning af vand. (Var ikke medtaget i budget 2025)

2) Bliver et overskud tillagt afdelingens henlæggelser?

Et overskud må ikke tillægges afdelingens henlæggelser, de skal afvikles over 3 år. Konto 203.600. Beløbet fremkommer således: $317.929/3 = 105.797$

Det er samme er gældende hvis afdelingen har et underskud, det skal ligeledes afvikles over 3 år.

3) Er der ikke henlagt alt for meget på konto 120?

Der er ikke et fastsat beløb for, hvor meget en almen boligafdeling bør henlægge, da det afhænger af afdelingens aktuelle behov, bygningernes alder og tilstand samt dens fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsplaner. En god tommelfingerregel er at henlægge et beløb, der sikrer løbende vedligeholdelse og fremtidig udskiftning af bygningsdele, så man undgår dyre akutrenoveringer og store huslejestigninger.

Der er i jeres afdeling afsat 200.000 kr. Det svarer 166 pr m².

Organisationsbestyrelsen har vedtaget en række forudsætninger for budget 2026 for alle afdelinger. Heraf fremgår at en henlæggelse på 300 kr. pr m² er en målsætning for at imødekomme støt stigende udgifter til renovering og istandsættelse.

Med det nuværende niveau er afdelingen godt på vej. Der forventes ikke større udgifter i afdelingen i den nærmeste fremtid.

6. Nyt fra hovedbestyrelsen.

Leif Poulsen knyttede et par kommentar til den vedlagte beretning.

7. Der er indkommet følgende forslag.

1. Julegave pr. afdelingsbestyrelses medlem á 500 kr.

Administrationen bemærker: Julegaven er tidligere betalt af hovedforeningen. Forslaget blev vedtaget.

2. Etablering af bål sted og grill ved bord/bænke sæt.

Administrationen bemærker: Kræver henlæggelser. Forslaget blev vedtaget, med den bemærkning at skulle det giver problemer i forhold til støj/uro og røg vil nedlæggelse blive drøftet.

Beboerrepræsentanterne arbejder videre med projektet sammen med driften.

8. Valg af beboerrepræsentanter & suppleanter

Beboerrepræsentanter på valg:

- Morten Jensen, Jernaldervej 30

Følgende blev valgt:

Beboerrepræsentant	Valgperiode 2025-2027
John Kristiansen	
Jernaldervej 26	

Suppleanter på valg:

- Vibeke Poulsen, Jernaldervej 22
- Viktor Tómasson, Jernaldervej 28

Følgende blev valgt:

Suppleant	Valgperiode 2025-2026
Jonas Heilmann	
Jernaldervej 24	

Suppleant	Valgperiode 2025-2026
Leif Poulsen	
Jernaldervej 22	

9. Eventuelt.

Følgende emner blev drøftet under punktet:

- Placering af kompostplads. Aftales med beboerrepræsentanterne.
- Kan der gøres noget ved søen, en skam at man ikke kan se vandet.
- Stort problem med vand der står op i afløb i nr. 8-10-12. Der skal laves højvandslukke. Håber det løser problemet. Flere oplever dårlig lugt fra afløb.
- Der er tvivl omkring omlægning af bede langs vejen. Det er Silkeborg Boligselskab der skal passe dem. Evt. ændring skal besluttet af afdelingsmødet.
- Der opstartes montering af glasværn ved terrasserne jernaldervej 22-30 1.11.2025.
- Der er flere der går tur langs vandet, hvor der er mulighed for at kigge direkte ind i husene. Ville være godt med lidt afskærmning, så man ikke inviterer til gå den vej rundt.
- Der mangler beplantning ved nr. 30 ud mod parkeringspladsen og bænkesættet.
- Ønsker gennemgang af beplantning, meget er gået ud.
- Mangler boks til farligaffald.
- Flere steder lægger belægningen dårligt – er det en fejl i udførelsen? Ønsker oplyst hvem og hvornår det udbedres.
- Ønsker general mere og bedre information. Silkeborg Boligselskab arbejder på en ny og bedre kommunikationsstrategi.
- Er det muligt at få fuget rundt om håndvasken i køkken?

- Silkeborg Boligselskab stod for græs klipning i den første tid, da grundejerforeningen ikke havde en græsklipper. Har afdelingen betalt dobbelt for den udgift? Undersøges nærmere.
- Der bliver kørt stærkt i bebyggelsen. Vil gerne have undersøgt om man kan få nedsat fartgrænsen.

Silkeborg, den 23/9-25

Leif Poulsen

Dirigent



Marianne Engelbrekt

udlejningschef

Kære alle

Der er nu gået et år siden de sidste afdelingsmøder, og det har været et år fyldt med spændende udvikling og forandringer.

Ved repræsentantskabsmødet i maj skete der store udskiftninger i organisationsbestyrelsen. Det har givet os en frisk start og masser af ny energi i arbejdet. At være en del af bestyrelsen er et frivilligt hverv, men vi tager opgaven meget alvorligt. Når I vælger os ind, følger der et stort ansvar med – og vi arbejder på at leve op til den tillid, I har vist os.

En af vores vigtigste opgaver lige nu er at styrke organisationen. Det gør vi blandt andet ved at udarbejde en ny forretningsorden, så rammerne for arbejdet bliver klare og effektive. Samtidig arbejder vi på at følge op på tidligere beslutninger, så de ikke bare forsvinder i mængden. Et godt eksempel er den grønne omstilling. Her har vi spurgt os selv: Hvor langt er vi egentlig kommet? Hvem har ansvaret for at drive arbejdet fremad? Og hvordan sikrer vi, at beslutningen rent faktisk bliver omsat til handling? Det er spørgsmål, vi løbende prøver at finde svar på.

I år er vi kommet i mål med et spændende byggeprojekt: 10 nye rækkehuse i Kragelund er blevet opført, og beboerne kunne flytte ind den 15. august. Det er altid en særlig begivenhed, når nye boliger tages i brug, og vi glæder os over, at flere familier nu er blevet en del af fællesskabet. Vi er for nu færdige med de planlagte nybyggerier, og det giver os mulighed for at rette mere opmærksomhed mod andre vigtige opgaver i organisationen. For selvom vi kan glæde os over de nye boliger, er der stadig store udfordringer i flere afdelinger. Mange steder er der mangel på egne midler til vedligehold og istandsættelse, og det er ikke kun en udfordring for den enkelte afdeling, men for hele organisationen. Derfor er det vigtigt, at vi styrker opsparingen i afdelingerne, så vi også fremover kan passe godt på vores boliger.

En anden ting, vi kan glæde os over, er indførelsen af telefontid i forbindelse med daglig vedligehold. Det har vist sig at være en rigtig god løsning. Vores teknikere kan nu strukturere deres arbejdsdag bedre, og det betyder, at beboerne oplever en mere effektiv service. På den måde er det en forbedring, som både gavner de ansatte og os beboere.

Og nu, hvor vi taler om de ansatte, vil vi gerne benytte lejligheden til at sige en stor og varm tak. I driften bliver der hver dag lagt et kæmpe arbejde i at vedligeholde bygninger, grønne områder og anlæg, så vi kan være stolte af vores boliger. Samtidig tager vores administrative medarbejdere imod et væld af henvendelser fra beboerne – og altid med et ønske om at finde en god løsning. På kontoret mærker man tydeligt den gode stemning, hvor alle bidrager med deres viden og indsats.

Vi vil gerne sige et oprigtigt **tak til alle ansatte i Silkeborg Boligselskab** – uden jer kunne vi ikke lykkes.

Samtidig vil vi også rette en stor tak til afdelingsbestyrelserne for jeres frivillige indsats. Jeres engagement og arbejde gør en stor forskel i hverdagen og er med til at skabe velfungerende boligområder med stærke fællesskaber. Det er en indsats, der betyder meget – både for os og for beboerne.

På vegne af organisationsbestyrelsen

Erik Hansen
formand

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.”

Leif Poulsen

Dirigent

Serienummer: 7062287f-0165-4360-9157-eb5865ce182b

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-09-26 07:56:31 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.