

Afdeling 108 – Frejasgade/Danasvej

Herning, den 2. september 2025

Referat afdelingsmøde afholdt den 25. august 2025, kl. 17.00 på Hotel Eyde

Der var mødt 17 beboere repræsenterende 13 husstande, Bo Kristensen fra organisationsbestyrelsen samt Mathias B. Tøstesen, Henrik Sørensen og Mette Skiffard fra FællesBo.

Dagsorden i henhold til indkaldelse af den 4. juli 2025

Mette Skiffard bød velkommen og foreslog Bo Kristensen fra organisationsbestyrelsen som dirigent.

1. Valg af dirigent.	Til dirigent valgtes Bo Kristensen, der herefter gennemgik dagsordenen for mødet og endvidere kunne konstatere, at mødet var lovligt, da alle krav i FællesBos vedtægter, til afholdelse af ordinært afdelingsmøde, var overholdt.
2 a. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.	Mette Skiffard informerede kort omkring, hvad der var sket i afdelingen i det foregående år.
2 b. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.	Mathis B. Tøstesen gennemgik det tekniske i tagudskiftning. Derefter gennemgik Henrik Sørensen økonomien. Se bilag 1. Efterfølgende fremlagde Mette Skiffard budgettet for 2026 som resulterede i en huslejestigning på 9,46%. Budgettet blev enstemmigt godkendt.
3. Behandling af evt. indkomne forslag.	Ingen forslag.
4. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.	
4 a. Valg af formand	Anette Borup Dinsen ønskede at opstille og blev valgt uden modkandidater.

4 b. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer. På valg: Benny Nielsen	Benny Nielsen og Tina Gotfredsen ønskede at opstille til valg. Benny Nielsen trak sig og Tina Gotfredsen blev valgt.
4 c. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen. På valg: Tina Gotfredsen	Benny Nielsen ønskede at stille op og blev valgt.
5. Eventuelt valg af 1 repræsentantskabsmedlem.	Vælges af afdelingsbestyrelsen.
6. Eventuelt	Der spørges til, hvornår udv. gummifuger skal skiftes? Der er sendt et skriv ud omkring, at trapper skal renses og rengøres, inden der skal udskiftes fuger. Der stilles spørgsmål til, om det er nødvendigt med at udskifte dem. Mette undersøger behovet. Der nævnes, at de nye LED lamper ude på fællesområde blænder ind i beboelsen. Kan de evt. vippes? Mette hører EL, om dette er muligt, eller der kan gøres andet for at løse dette.

Mødet hævet kl. 19.00

Referent: Mette Skiffard

Afdelingsbestyrelsens sammensætning er herefter:

Navn	Valgperiode
Formand: Anette Borup Dinsen	2024 – 2026
Menige medlemmer af afdelingsbestyrelsen: Erik Steen Dinsen Tina Gotfredsen	2024 – 2026 2025 – 2027
Suppleanter til afdelingsbestyrelsen: Benny Nielsen	1. suppleant
Medlemmer af repræsentantskabet: Vælges af afdelingsbestyrelsen	



TAGRENOVERING

AFD. 108.

FREJASGADE, DANASVEJ

MANDAG D. 25. AUGUST 2025

Dagsorden



1. Kort præsentation

2. Baggrund og forundersøgelser

- Gennemgang af de udførte forundersøgelser (fx tilstandsvurdering, materialevalg, eventuelle skader, nødvendige reparationer osv.)
- Konklusioner fra undersøgelserne.

3. Plan for udførelsen

- Beskrivelse af den foreslåede løsning (type tag, materialer, design.
- Fremgangsmåde og tidsplan for arbejdet
- Information om håndværkere/entreprenør
- Eventuelle udfordringer og løsninger undervejs (fx adgang, vejforhold, støj)

4. Økonomi og budget

- Overslag over samlede omkostninger
- Fordeling af udgifter
- Finansiering, tilskud og lån

5. Spørgsmål

- Åben for input, bekymringer og spørgsmål fra beboerne.



2. Baggrund og forundersøgelser

1. Baggrund

Primær bygning:

Opført i 1945

Opført med tegtag.

Tag udskiftet imellem 1970 -1980 til bølgeplader.

Udestuer:

Opført i 1989

Opført m. glastag.

Glastag udskiftet omkring 2004-2005 til tagpap.

2. Forundersøgelser:

Primær bygning:

Besigtigelse af: tagrum og tagfod.

Tagplader ok stand indefra, udefra ses en del afskallinger og nedbrydning af plader, det ses tydeligt i tagfod mod syd. Flere plader er udskiftet. Kviste, udført med 1 lag pap, flere steder er tag ikke tæt. Kvist væg udført uden ventilation.

Udestuer:

Destruktive indgreb. Ombygning af udestuer udført uden ventilation af tagkonstruktion. Omfattende rådskader i tagfoden. Tagvinduer forkert fald.

Konklusion:

Det primære tag vurderes som slidt men ikke kritisk på nuværende tidspunkt (*ca. 5 års restlevetid med øget vedligehold*), men der er akutte behov for udbedring af kviste og udestuer som følge af byggetekniske svigt. Af hensyn til gældende miljøkrav anbefales det, at hele tagkonstruktionen renoveres samlet



3. Plan for udførelsen



Renovering af primærtag.

- Nedbrydning og bortskaffelse tagbeklædning
- Opretning af tag
- Tagfod
- Lægning
- Tagbeklædning
- Tagrender og nedløb
- Vindskeder
- Taghætter udskiftes

Forventet tidsplan

- **Projektering:** ultimo 2025
- **Udbud:** primo 2026
- **Udførsel:** medio 2026 →
- Ingen genhusning.

Skrålofter/skunkrum/vandret loft

- Bortskaffelse af isolering
- Etablering isoleringsunderlag før dampspærre
- Dampspærre
- Isolering til maks. Muligt

Udskiftning ovenlys i primærbygning

- Nye tagvinduer/ovenlys.

Renovering af udestuer.

- Nedbrydning og bortskaffelse tagbeklædning og vinduer.
- Nyt ventileret tagpaptag.
- Ny tagrende.

Renovering af kviste

- Nedbrydning og bortskaffelse tagbeklædning og facadebeklædning
- Nyt ventileret tagpaptag.
- Nyt ventileret facade beklædning.



4. Økonomi og budget

Tagrenovering Frejsgade og Danasvej

Ejner byggerådgivning	367.625,00
Håndværkerudgifter	9.064.750,00
Uforudsete udgifter 10%	943.000,00
Låneomkostninger, 1,5% + 7.000 kr.	132.000,00
Byggesagshonorar 3 % jvfr. prisblad	315.000,00
Samlet anskaffelsessum	<u>10.822.375,00</u>

Anvendelse af afdelingens henlæggelser (2024)	2.164.475,00
Tilskud fra Trækningsretten	2.000.000,00
Kreditforeningslån, 30 år	6.657.900,00
Finansiering i alt	<u>10.822.375,00</u>

Årlig ydelse på kreditforeningslån 6,17%	410.686,75
Årlig huslejestigning for 23 huse	<u>410.686,75</u>
Årlig huslejestigning for pr. hus	<u>17.855,95</u>
Månedlig huslejestigning for pr. hus	<u>1.489,00</u>

4. Økonomi og budget

AFDELINGSBUDGET 2026 OG 2027

Ydelse 1/7-31/12 2026, 50%

Svarende til en stigning på

Forslag: nedsættelse af årlig henlæggelse med 100.000 kr.

Øvrige omkostningsstigninger i budget 2026

Huslejestigning 1/1 2026

205.343,37
14,50%
-7,06%
2,05%
9,46%

Ydelse 1/1-31/12 2027

Heraf indregnet stigning i budgettet for 2026

Huslejestigning 1/1 2027

Huslejestigning 1/1 2027

Forslag: nedsættelse af årlig henlæggelse med yderligere 100.000 kr.

Øvrige omkostningsstigninger i budget 2027, anslået

Huslejestigning 1/1 2027

410.686,75
-205.343,37
205.343,37
13,24%
-6,45%
2,00%
8,79%

4. Økonomi og budget



	Pr. bolig	I alt	Pr. m2	Artlig hentelse
Husleje 2025	5.132,00	1.416.432,00	663,75	690.000,00
Huslejestigning 1/1 2026	9,49%	486,88	134.377,66	-100.000,00
Husleje 2026	5.618,88	1.560.809,66	726,71	590.000,00
Husleje 2026	5.618,88	1.550.809,66	726,71	590.000,00
Huslejestigning 1/1 2027	8,79%	494,06	136.359,57	-100.000,00
Husleje 2027	6.112,93	1.687.169,23	790,61	490.000,00

Besparelserne på hentegelelserne i 2026 og 2027 tilbagereguleres i budgetter for 2028 og fremmer.

4. Økonomi og budget



PROGNOSER

Husleje 2027	6.112,93	1.687.169,23	790,61	490.000,00
Forhøjelse af årlig henlæggelse med	181,16	50.000,00	23,43	50.000,00
Øvrige omkostningsstigninger, anslået 2%	122,26	33.743,38	15,81	
Husleje 2028	6.416,35	1.770.912,61	829,86	540.000,00
Husleje 2028	6.416,35	1.770.912,61	829,86	540.000,00
Forhøjelse af årlig henlæggelse med	181,16	50.000,00	23,43	50.000,00
Øvrige omkostningsstigninger, anslået 2%	128,33	35.418,25	16,60	
Husleje 2029	6.725,84	1.856.330,86	869,88	590.000,00
Husleje 2029	6.725,84	1.856.330,86	869,88	590.000,00
Forhøjelse af årlig henlæggelse med	181,16	50.000,00	23,43	50.000,00
Øvrige omkostningsstigninger, anslået 2%	134,52	37.126,62	17,40	
Husleje 2030	7.041,51	1.943.457,48	910,71	640.000,00
Husleje 2030	7.041,51	1.943.457,48	910,71	640.000,00
Forhøjelse af årlig henlæggelse med	181,16	50.000,00	23,43	50.000,00
Øvrige omkostningsstigninger, anslået 2%	140,83	38.869,15	18,21	
Husleje 2031	7.363,50	2.032.326,63	952,36	690.000,00
Husleje 2031	7.363,50	2.032.326,63	952,36	690.000,00
Forhøjelse af årlig henlæggelse med	181,16	50.000,00	23,43	50.000,00
Øvrige omkostningsstigninger, anslået 2%	147,27	40.646,53	19,05	
Husleje 2032	7.691,93	2.122.973,16	994,83	740.000,00
Husleje 2032	7.691,93	2.122.973,16	994,83	740.000,00
Forhøjelse af årlig henlæggelse med	181,16	50.000,00	23,43	50.000,00
Øvrige omkostningsstigninger, anslået 2%	153,84	42.459,46	19,90	
Husleje 2033	8.026,93	2.215.432,63	1.038,16	790.000,00
Husleje 2033	8.026,93	2.215.432,63	1.038,16	790.000,00

5. Spørgsmål



Tag:

Der nævnes at der tidligere er blevet oplyst at der var penge til tagrenoveringen.

FællesBo svarer at der er henlagt nogle penge, men ikke nok til at dække hele projektet.

Fællesbo er ikke bekendt med, at der er noget som ikke er færdiggjort i forbindelse med renovering af stigestrenger / faldstammer.

Der kan være taget noget ud af projektet grundet økonomi.

Der spørges til hvordan det bliver ift. at bo i huset, mens der skiftes tag?

Fællesbo svarer at der ikke bliver genhusning i den forbindelse. Der dækkes og spærres af.

Asbest er først farligt når det afgiver støv, ved at det fx knuses. Der vil forsegles fra loftrum til beboelse, hvor der fx er lemme.

Der spørges til hvor langtid man skal forvente pr. lejemål?

Fællesbo svarer at det vides ikke endnu, men det vil tage omkring 6 mdr. for hele afdelingen.

Der spørges til om Landsbyggefonden ikke giver tilskud?

Fællesbo svarer at de ikke giver tilskud til udskift af tag. Men trækningsretten giver et tilskud.

Tager man alt taget af på engang?

FællesBo, nej det gør man ikke. Hvordan arbejdsgangen bliver vides ikke endnu.

Er der uvildige der laver målinger, om beboer udsættes for asbest?

FællesBo, Det kan være svært at måle. Man kan tage prøve i loftrummet efter der er saneret.

Kommer huslejestigningen når det hele er færdigt?

FællesBo, nej det er fra d. 1/1- 26.

Tager den nye isolering noget af varmen på 1.sal?

FællesBo pt. ved vi ikke hvor meget isolering der kan lægges, kvisten vil også blive isoleret, det vil give en bedre komfort i boligen.

Hvor skal man være når de er i gang med taget ved ens bolig, kan man være i soveværelset?

FællesBo, det kan man godt, men det vil selvfølgelig give larm når håndværkerne arbejder. De starter kl. 7.00, det vil blive dyre og tage længere tid hvis de fx først må starte kl. 9.00.

Der spørges til at montere solceller?

FællesBo, der er forskellige muligheder for aftaler om at afsætte EL. Der er ikke den store gevinds, det vil kræve nye måler og inverter i hvert lejemål. Det vil være for stor investering ift. udbytte.

Hvad med de utætheder der opleves indtil udskiftningen?

FællesBo, de skal meldes ind som de plejer.

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.”

Bo Kristensen

Dirigent

Serienummer: 0caed5b5-3e10-4cb8-82e5-7b5ca5f24f35

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-09-07 17:38:43 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.