

**Til beboerne**

**Afdeling: 7706 – Varde**

**Ekstra ordinært afdelingsmøde – HUSK TILMELDING**

**Tirsdag den 14. april 2026 kl. 17.00**

**Afholdes i Vestparkens fælleshus**

**Isbjerg Møllevej 4B, 6800 Varde**

**Dagsorden:**

**1. Valg af:**

- a. Dirigent
- b. Referent
- c. Stemmeudvalg
- d. Godkendelse af dagsorden

**2. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for perioden 1. juli 2026 til 30. juni 2027.**

Der blev afholdt ordinært afdelingsmøde den 18. februar 2026, hvor afdeling 7706 – Varde ikke godkendte budgettet med en huslejestigning på 5,76 %.

Budgettet blev herefter forelagt organisationsbestyrelsen i Bolig Syd Vest den 10. marts 2026. Organisationsbestyrelsen ønskede budgettet genåbnet, og at der skulle indledes forhandling med Landsbyggefonden vedrørende tilbagebetaling af et ældre ydelsesstøttelån. Dette var indregnet i budgettet med en årlig tilbagebetaling på 1,1 mio. kr. over de kommende 4 år.

Der har efterfølgende været dialog med Landsbyggefonden, og der er fra fonden fremsendt et ændret tilbagebetalingsforløb for ydelsesstøttelånet. Den nye ydelse vil udgøre 85.000 kr. pr. år frem til lånets udløb.

Dette har medført en genberegning af budgettet, som herefter kan stilles til afdelingsmødets godkendelse. Ved det reviderede budget er huslejestigningen på 4,87 %.

Hvert lejemål har 2 stemmer uanset antallet af beboere. Alle lejere og deres myndige husstandsmedlemmer har adgang til mødet og er valgbare. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Husk tilmelding, senest den 7. april 2026, med adresse samt antal tilmeldte personer til Bolig Syd Vest, Isbjerg Møllevej 4B eller via [kontakt@boligsydvest.dk](mailto:kontakt@boligsydvest.dk)

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

**BUDGETUDKAST**

for perioden

1. juli 2026 - 30. juni 2027

**Budgettet indeholder en regulering af huslejen på 4,87%****Husleje almene boliger**

Nuværende gennemsnitlige husleje pr. år

932 kr. pr. m<sup>2</sup>

Ny gennemsnitlig husleje pr. år

977 kr. pr. m<sup>2</sup>**Eksempler på den månedlige husleje ud fra boligtype**

<b>Boligtype</b>	<b>Antal m<sup>2</sup></b>	<b>Nuv. husleje</b>	<b>Ændring</b>	<b>Ny husleje</b>
Etagebolig 1 rum	35,00	2.653	129	2.782
Etagebolig 1 rum	38,00	2.766	135	2.901
Etagebolig 1 rum	50,00	4.212	205	4.417
Etagebolig 1 rum	55,00	4.551	222	4.773
Etagebolig 1 rum	60,00	3.745	182	3.927
Etagebolig 2 rum	50,00	4.212	205	4.417
Etagebolig 2 rum	55,00	4.551	222	4.773
Etagebolig 2 rum	56,00	4.467	218	4.685
Etagebolig 2 rum	62,00	4.584	223	4.807
Etagebolig 2 rum	63,00	5.089	248	5.337
Etagebolig 2 rum	65,00	6.007	293	6.300
Etagebolig 2 rum	69,00	5.492	268	5.760
Etagebolig 2 rum	72,00	5.738	280	6.018
Etagebolig 2 rum	73,00	5.764	281	6.045
Etagebolig 2 rum	78,00	6.100	297	6.397
Etagebolig 2 rum	80,00	4.816	235	5.051
Etagebolig 2 rum	80,50	4.948	241	5.189
Etagebolig 3 rum	64,00	5.157	251	5.408
Etagebolig 3 rum	73,00	5.764	281	6.045
Etagebolig 3 rum	74,00	5.826	284	6.110
Etagebolig 3 rum	75,00	5.972	291	6.263
Etagebolig 3 rum	80,00	6.231	304	6.535
Etagebolig 3 rum	82,00	7.583	369	7.952
Etagebolig 3 rum	84,00	6.498	317	6.815
Etagebolig 3 rum	87,00	6.702	326	7.028
Etagebolig 3 rum	96,00	5.908	288	6.196
Etagebolig 4 rum	91,00	6.969	339	7.308
Etagebolig 4 rum	103,00	6.466	315	6.781
Etagebolig 4 rum	104,00	7.846	382	8.228
Etagebolig 4 rum	108,00	8.108	395	8.503
Rækkehus 1 rum	42,00	3.968	193	4.161
Rækkehus 1 rum	43,00	3.976	194	4.170
Rækkehus 2 rum	52,00	3.828	186	4.014
Rækkehus 2 rum	62,00	5.097	248	5.345

Rækkehus 2 rum	63,00	6.583	321	6.904
Rækkehus 2 rum	64,50	6.583	321	6.904
Rækkehus 2 rum	65,00	6.007	293	6.300
Rækkehus 2 rum	72,00	7.283	355	7.638
Rækkehus 2 rum	76,50	7.645	372	8.017
Rækkehus 3 rum	75,00	6.160	300	6.460
Rækkehus 3 rum	80,00	6.362	310	6.672
Rækkehus 3 rum	81,00	8.016	390	8.406
Rækkehus 3 rum	81,50	8.016	390	8.406
Rækkehus 3 rum	82,00	7.583	369	7.952
Rækkehus 3 rum	85,50	8.369	408	8.777
Rækkehus 3 rum	98,00	7.216	352	7.568
Rækkehus 4 rum	95,00	8.791	428	9.219
Rækkehus 4 rum	96,00	7.063	344	7.407
Rækkehus 4 rum	99,00	7.317	356	7.673
Rækkehus 5 rum	109,00	10.100	492	10.592
Ungdomsbolig 1 rum	25,00	1.846	90	1.936
Ældrebolig 2 rum	61,00	6.503	317	6.820
Ældrebolig 2 rum	62,00	5.598	273	5.871
Ældrebolig 2 rum	65,00	6.503	317	6.820
Ældrebolig 2 rum	67,00	6.537	318	6.855
Ældrebolig 3 rum	76,00	8.129	396	8.525

<b>Afdelingen består af:</b>	<b>Antal lejemål</b>	<b>Lejemåls- enheder</b>	<b>Areal i m<sup>2</sup></b>
Almene boliger	381	381,0	26.680,00
Erhvervslejemål	2	3,0	163,50
Garager/carporte (1/5 enh.)	23	4,6	
<b>I alt</b>	<b>406</b>	<b>388,6</b>	<b>26.843,50</b>

Budgettet er:

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den:

16. januar 2026

Godkendt på afdelingsmødet den:

- ✔ Medindflydelse
- ! Delvis medindflydelse
- ✘ Ingen medindflydelse

Konto	Udgifter	Regnskab	Budget	Nyt budget	Ændring
		2024/2025	2025/2026	2026/2027	
105.9	<span style="color: red;">✘</span> Nettokapitaludgifter	4.905.330	4.880.000	7.380.000	<b>2.500.000</b> *
106	<span style="color: red;">✘</span> Ejendomsskatter	1.183.303	1.216.000	1.244.000	28.000
107	<span style="color: orange;">!</span> Vandafgifter	140.142	143.000	152.000	9.000
109	<span style="color: orange;">!</span> Renovation	1.189.914	1.193.000	1.217.000	24.000
110	<span style="color: red;">✘</span> Forsikringer	439.012	450.000	448.000	-2.000
111	<span style="color: orange;">!</span> Afdelingens energiudgifter	496.186	629.000	514.000	<b>-115.000</b> *
112	<span style="color: red;">✘</span> Bidrag til selskabet	2.096.313	2.079.000	2.172.000	<b>93.000</b> *
114	<span style="color: green;">✔</span> Renholdelse	2.346.809	2.292.000	3.183.000	<b>891.000</b> *
115	<span style="color: green;">✔</span> Almindelig vedligeholdelse	145.808	105.000	105.000	0
116.1	<span style="color: green;">✔</span> Planlagt vedligeholdelse og fornyelser	4.184.315	5.735.000	8.604.000	2.869.000
116.2	Dækkes af tidligere henlæggelser	-4.184.315	-5.735.000	-8.604.000	-2.869.000
117.1	<span style="color: red;">✘</span> Istandsættelse ved fraflytninger	261.594	200.000	200.000	0
117.2	Dækkes af henlæggelser	-261.594	-200.000	-200.000	0
118	<span style="color: green;">✔</span> Drift af særlige aktiviteter	99.052	140.000	99.000	-41.000
119	<span style="color: green;">✔</span> Diverse udgifter	179.453	586.000	477.000	<b>-109.000</b> *
120/124	<span style="color: green;">✔</span> Henlæggelser	6.537.000	11.733.000	7.838.000	<b>-3.895.000</b> *
125	<span style="color: red;">✘</span> Ydelser vedr. forbedringsarbejder	2.183.761	2.231.000	2.113.000	<b>-118.000</b> *
126	<span style="color: red;">✘</span> Afskrivning på forbedringsarbejder	121.425	26.000	58.000	32.000
127	<span style="color: red;">✘</span> Ydelser vedr. byggeskader m.v.	1.248.704	1.309.000	1.290.000	-19.000
129.1	<span style="color: red;">✘</span> Tab ved lejeledighed m.v.	886.191	800.000	500.000	-300.000
129.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	0	-800.000	-500.000	300.000
130.1	<span style="color: red;">✘</span> Tab ved fraflytninger	717.499	900.000	700.000	-200.000
130.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-600.464	-900.000	-700.000	200.000
131	<span style="color: red;">✘</span> Renteudgifter	29.490	0	0	0
132	<span style="color: red;">✘</span> Ydelser vedrørende driftsstøtte	0	0	85.000	<b>85.000</b> *
133	<span style="color: red;">✘</span> Afvikling af underskud fra tidligere år	244.000	302.000	374.000	72.000
134	<span style="color: red;">✘</span> Korrektion til tidligere års regnskab	1.463.523	0	0	0
<b>Udgifter i alt</b>		<b>26.052.449</b>	<b>29.314.000</b>	<b>28.749.000</b>	<b>-565.000</b>

  

Konto	Indtægter	Regnskab	Budget	Nyt budget	Ændring
		2024/2025	2025/2026	2026/2027	
201.1	<span style="color: red;">✘</span> Lejeindtægter fra almene boliger	24.214.644	28.834.000	26.072.000	-2.762.000
201.4	<span style="color: red;">✘</span> Lejeindtægter fra erhvervslejemål	108.036	110.000	110.000	0
201.6	<span style="color: orange;">!</span> Kældre m.v.	38.924	29.000	29.000	0
201.7	<span style="color: green;">✔</span> Lejeindtægter fra garager og carporte	35.736	36.000	36.000	0
202	<span style="color: red;">✘</span> Renteindtægter	168.706	17.000	8.000	-9.000
203	<span style="color: orange;">!</span> Andre ordinære indtægter	141.435	288.000	2.494.000	<b>2.206.000</b> *
206.1	<span style="color: red;">✘</span> Indgået fra tidligere afskrevne debitorer	117.035	0	0	0
206	<span style="color: red;">✘</span> Korrektion til tidligere års regnskab	141.999	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>24.966.514</b>	<b>29.314.000</b>	<b>28.749.000</b>	<b>-565.000</b>
<b>Årets resultat / budgetbalance</b>		<b>-1.085.935</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Likviditetsoversigt over planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser  
 over en periode på 30 år

År	Primo opsparet (kt. 401)	Henlæggelse (kt. 120)	Forbrug (kt. 116)	Ultimo opsparet (kt. 401)	
2026/27	11.520.000	7.287.000	-8.604.000	10.203.000	
2027/28	10.203.000	7.518.000	-8.780.000	8.941.000	
2028/29	8.941.000	7.518.000	-8.173.000	8.286.000	
2029/30	8.286.000	7.518.000	-10.503.000	5.301.000	OBS!
2030/31	5.301.000	7.518.000	-10.083.000	2.736.000	OBS!
2031/32	2.736.000	7.518.000	-7.422.000	2.832.000	OBS!
2032/33	2.832.000	7.518.000	-6.947.000	3.403.000	OBS!
2033/34	3.403.000	7.518.000	-5.748.000	5.173.000	OBS!
2034/35	5.173.000	7.518.000	-7.674.000	5.017.000	OBS!
2035/36	5.017.000	7.518.000	-13.184.000	-649.000	OBS!
2036/37	-649.000	7.518.000	-8.919.000	-2.050.000	OBS!
2037/38	-2.050.000	7.518.000	-6.173.000	-705.000	OBS!
2038/39	-705.000	7.518.000	-5.769.000	1.044.000	OBS!
2039/40	1.044.000	7.518.000	-5.505.000	3.057.000	OBS!
2040/41	3.057.000	7.518.000	-10.541.000	34.000	OBS!
2041/42	34.000	7.518.000	-8.504.000	-952.000	OBS!
2042/43	-952.000	7.518.000	-6.461.000	105.000	OBS!
2043/44	105.000	7.518.000	-6.460.000	1.163.000	OBS!
2044/45	1.163.000	7.518.000	-5.718.000	2.963.000	OBS!
2045/46	2.963.000	7.518.000	-7.014.000	3.467.000	OBS!
2046/47	3.467.000	7.518.000	-5.351.000	5.634.000	OBS!
2047/48	5.634.000	7.518.000	-6.924.000	6.228.000	OBS!
2048/49	6.228.000	7.518.000	-6.293.000	7.453.000	OBS!
2049/50	7.453.000	7.518.000	-5.523.000	9.448.000	
2050/51	9.448.000	7.518.000	-6.978.000	9.988.000	
2051/52	9.988.000	7.518.000	-6.403.000	11.103.000	
2052/53	11.103.000	7.518.000	-5.501.000	13.120.000	
2053/54	13.120.000	7.518.000	-5.903.000	14.735.000	
2054/55	14.735.000	7.518.000	-8.117.000	14.136.000	
2055/56	14.136.000	7.518.000	-10.366.000	11.288.000	

Evt. OBS! til højre for kolonnen "Ultimo opsparet (kt. 401)" er et udtryk for, at likviditeten ikke er tilstrækkelig til at dække det forventede forbrug fra vedligeholdelsesplanen.

### **Forklaring på de stjernemarkerede konti på budgettets side 2**

På budgettets side 2 er der konti, der er markeret med en stjerne og fremhævet med fed skrift. Det er konti, som nu vil blive forklaret nærmere nedenfor, da de udgør de væsentligste ændringer i budgettet i forhold til indeværende års budget.

#### **105.9 Nettokapitaludgifter; Stigning på 2.500.000 kr.**

Stigningen skyldes at afdelingen ikke længere vil have fuld fritagelse indbetaling til dispositionsfonden. Derudover vil det kun være et byggeafsnit, som vil gerne have fritagelsen. Derudover er udgiften til negativ ydelsesstøtte er steget. Den negative ydelsesstøtte opkræves af Landsbyggefonden.

#### **111 Afdelingens energiudgifter; Fald på 115.000 kr.**

Faldet skyldes at udgiften til varme i fællesområder er faldet jf. regnskab 24/25. Udgiften er faldet fra 128.000 kr. i regnskab 23/24 til 29.000 kr. i regnskab 24/25. Derudover er udgiften til udarbejdelse af varmeregnskab steget.

#### **112 Bidrag til selskabet; Stigning på 93.000 kr.**

Stigningen skyldes at DAB-honoraret er steget fra 4.164 kr. pr. enhed til 4.371 kr. pr. enhed.

#### **114 Renholdelse ; Stigning på 891.000 kr.**

Stigningen skyldes primært at fremover vil den fulde udgift til vedligeholdelse af grønne områder og vinterbekæmpelse bliver bogført på konto 114. Det vil også betyde at afdelingen vil få en besparelse på deres langtidsbudget.

#### **119 Diverse udgifter; Fald på 109.000 kr.**

Faldet skyldes færre udgifter til Ejerforeningsbidrag til E/F humlehaven og E/F Kærhøgevej.

#### **120/124 Henlæggelser; Fald på 3.895.000 kr.**

Faldet skyldes at henlæggelsen til planlagt og periodisk vedligeholdelse er faldet fra 9.457.000 kr. til 7.518.000 kr., hvilket skyldes at afdelingen ikke skal henlægge til vedligeholdelse af grønne områder og vinterbekæmpelse. Derudover er den ekstraordinær henlæggelse blevet reduceret fra 1.725.000 kr. til midlertidig reduktion på 231.000 kr.

Afdelingen skal være opmærksom på, at der i langtidsbudgettet er indarbejdet fremmedfinansiering for 175.562.000 kr., hvilket betyder at der ikke bliver sparet op til forbedringsarbejderne, så der skal optages realkreditlån til at finansiere projekterne. Hvis afdelingen skal have henlæggelser til at kunne dække vedligeholdelsesforbruget i langtidsbudgettet, så skal henlæggelserne være 5.852.000 kr. højere end det nuværende niveau.

#### **125 Ydelser vedr. forbedringsarbejder; Fald på 118.000 kr.**

Faldet skyldes at der er 2 lån som er færdigafviklet og 2 lån som er blevet indfriet.

#### **132 Ydelser vedrørende driftsstøtte; Stigning på 85.000 kr.**

Stigningen skyldes at afdelingen skal tilbagebetale driftslån til Landsbyggefonden.

#### **203 Andre ordinære indtægter; Stigning på 2.206.000 kr.**

Stigningen skyldes tilskud fra dispositionsfonden på 2.406.000 kr., for at modregne udgiften på konto 105.