



INDKALDELSE

Afdelingsmøde
den 5. februar 2026
Udsendt
den 27. januar 2026
MOD-2025-00995
Side 1 af 2

Til beboerne

Afd. Sønderhaven (7710)

Vi inviterer dig herved til **ordinært afdelingsmøde** jf. vedtægternes § 14, stk. 1.

Torsdag den 5. februar 2026 kl. 17.00

Mødet afholdes i beboerhuset, Sønderhaven 96, 6800 Varde

Dagsorden:

1. Velkommen og formandens beretning for perioden siden sidste ordinære afdelingsmøde
2. Valg af:
 - a. dirigent
 - b. referent
 - c. stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab, for perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025, til orientering
4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for perioden 1. juli 2026 til 30. juni 2027
5. Indkomne forslag
6. Indkomne forslag er vedhæftet.
7. Valg af formand for afdelingsbetyrelsen for 2 år
Birgith Holte Albertsen – genvalg ønskes
8. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
Kjeld Chr. Albertsen – genvalg ønskes

Lillian Jensen – genvalg ønskes

Dorit Høeberg Nielsen - ingen valghandling (valgt til 2027)

Lis Lasota Werge - ingen valghandling (valgt til 2027)

9. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

10.Valg af repræsentantskabsmedlemmer/suppleanter

Afdelingsmødet har kompetencen til at vælge, om det er afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen, der vælger repræsentantskabsmedlemmer til boligselskabets repræsentantskab. Afdelingen har efter vedtægterne ret til at vælge 5 repræsentanter.

Afdelingsmødet har tidligere besluttet at overdrage kompetencen til valg af 5 repræsentantskabsmedlemmer til afdelingsbestyrelsen.

11.Eventuelt

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.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Bolig Syd Vest - Sønderhaven
Bolig Syd Vest

Konto Resultatopgørelse (i hele 1.000 kr.)		Resultat 2024/2025	Budget 2024/2025	Afvigelse	Note
Ordinære udgifter					
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	2.381	2.381	0	
Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	711	733	22	*
109	Renovation	312	295	-17	*
110	Forsikringer	96	104	8	
111	Afdelingens energiforbrug	50	55	5	
112	Administrationsbidrag til selskabet	562	554	-8	
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.732	1.741	9	
Variable udgifter					
114	Renholdelse	564	575	11	
115	Almindelig vedligeholdelse	35	10	-25	*
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse				
116.1	Afholdte udgifter	1.450	1.724	274	*
116.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-1.450	-1.724	-274	
117	Istandsættelse ved fraflytning:				
117.1	Afholdte udgifter	71	50	-21	
117.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-71	-50	21	
118	Særlige aktiviteter				
118.3	Drift af møde-/selskabslokale	37	39	2	
119	Diverse udgifter	38	37	-1	
119.9	Variable udgifter i alt	674	661	-13	
Henlæggelser					
120	Planlagt & periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.294	2.294	0	
123	Tab ved fraflytning m.v.	41	41	0	
124.8	Henlæggelser i alt	2.335	2.335	0	
124.9	Samlede ordinære udgifter	7.122	7.118	-4	
Ekstraordinære udgifter					
130.1	Tab ved fraflytninger	287	50	-237	*
130.3	Dækket af dispositionsfonden	0	-50	-50	
131	Andre renter	24	0	-24	
137	Ekstraordinære udgifter i alt	312	0	-312	
139	Udgifter i alt	7.433	7.118	-315	
150	Udgifter og eventuelt overskud i alt	7.433	7.118	-315	

Bolig Syd Vest - Sønderhaven
Bolig Syd Vest

Konto Resultatopgørelse (i hele 1.000 kr.)		Resultat	Budget	Afvigelse	Note
		2024/2025	2024/2025		
	Indtægter				
	Ordinære indtægter				
201	Boligafgifter og leje				
201.1	Almene boliger	7.050	7.050	0	
201.7	Garager/carporte	23	23	0	
	Boligafgifter og leje i alt	7.073	7.073	0	
202	Renter	140	0	140	*
203.4	Drift af møde-/selskabslokale	2	2	0	
203.6	Overført fra opsamlet resultat	43	43	0	
	Ordinære indtægter i alt	7.259	7.118	141	
	Ekstraordinære indtægter				
206	Korrektion vedr. tidligere år	56	0	56	
	Ekstraordinære indtægter i alt	56	0	56	
209	Indtægter i alt	7.315	7.118	197	
210	Årets underskud overført til kto. 407	118	0	118	
220	Indtægter og eventuelt underskud i alt	7.433	7.118	315	

Kommentarer til årets regnskab

106 Ejendomsskatter: Besparelse 22 t.kr.

Besparelsen skyldes, at afdelingen har nået maks på stigningsbegrænsningsværdien.

109 Renovation: Overskridelse -17 t.kr.

Overskridelsen skyldes flere udgifter ekstra renovation, såsom tømning af container til småtbrandbart og containervask.

115 Almindelig vedligeholdelse: Overskridelse -25 t.kr.

Overskridelsen skyldes udgiften til udbud af grøn gennemgang.

116.1 Afholdte udgifter: Besparelse 274 t.kr.

Der er følgende kommentar til konto 116:

- Konto 116.110: Besparelsen skyldes færre udgifter til vinterbekæmpelse.
- Konto 116.120: Besparelsen skyldes at der ikke er blevet penge til renovering/fjernet af sandkasser.
- Konto 116.140: Besparelsen skyldes færre udgifter til pleje af grønne områder.
- Konto 116.510: Besparelsen skyldes færre udgifter til reparationer af tagrender og afløb.

Overskridelsen skyldes primært 2 store fraflytningsregninger, som ikke er blevet betalt.

Derudover har selskabet fritagelse for at betale deres andel af udgiften, samtidig har afdelingen ikke kun henlæggelser til at dække forbruget.

202 Renter: Merindtægt 140 t.kr.

Merindtægten skyldes positiv rentetilskrivning på afdelingens midler.

BUDGETUDKAST

for perioden
1. juli 2026 - 30. juni 2027

Budgettet indeholder en regulering af huslejen på 3,94%

Husleje almene boliger

Nuværende gennemsnitlige husleje pr. år 1.105 kr. pr. m²
Ny gennemsnitlig husleje pr. år 1.148 kr. pr. m²

Eksempler på den månedlige husleje ud fra boligtype

Boligtype	Antal m²	Nuv. husleje	Ændring	Ny husleje
Rækkehus 1 rum	29,00	2.681	106	2.787
Rækkehus 1 rum	47,00	4.326	171	4.497
Rækkehus 2 rum	60,00	6.437	254	6.691
Rækkehus 3 rum	74,00	6.808	268	7.076
Rækkehus 3 rum	83,00	7.636	301	7.937
Rækkehus 4 rum	101,00	9.303	367	9.670

Afdelingen består af:	Antal lejemål	Lejemåls- enheder	Areal i m²
Almene boliger	105	105,0	6.752,00
Garager/carporte (1/5 enh.)	12	2,4	
I alt	117	107,4	6.752,00

Budgettet er:

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den:

18. december 2025

Godkendt på afdelingsmødet den:

- ✓ Medindflydelse
- ! Delvis medindflydelse
- ✗ Ingen medindflydelse

Konto	Udgifter	Regnskab 2024/2025	Budget 2025/2026	Nyt budget 2026/2027	Ændring
105.9	✗ Nettokapitaludgifter	2.380.795	2.381.000	2.381.000	0
106	✗ Ejendomsskatter	711.306	711.000	711.000	0
109	! Renovation	311.903	298.000	330.000	32.000 *
110	✗ Forsikringer	96.415	105.000	101.000	-4.000
111	! Afdelingens energiudgifter	50.308	65.000	53.000	-12.000
112	✗ Bidrag til selskabet	561.666	575.000	601.000	26.000 *
114	✓ Renholdelse	563.894	653.000	1.204.000	551.000 *
115	✓ Almindelig vedligeholdelse	34.680	10.000	10.000	0
116.1	✓ Planlagt vedligeholdelse og fornyelser	1.449.897	2.536.000	2.293.000	-243.000
116.2	Dækkes af tidligere henlæggelser	-1.449.897	-2.536.000	-2.293.000	243.000
117.1	✗ Istandsættelse ved fraflytninger	70.651	60.000	75.000	15.000
117.2	Dækkes af henlæggelser	-70.651	-60.000	-75.000	-15.000
118	✓ Drift af særlige aktiviteter	37.351	18.000	43.000	25.000
119	✓ Diverse udgifter	38.385	38.000	53.000	15.000
120/124	✓ Henlæggelser	2.335.000	2.707.000	2.316.000	-391.000 *
130.1	✗ Tab ved fraflytninger	287.200	100.000	100.000	0
130.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	0	-100.000	-100.000	0
131	✗ Renteudgifter	24.452	0	0	0
Udgifter i alt		7.433.355	7.561.000	7.803.000	242.000

Konto	Indtægter	Regnskab 2024/2025	Budget 2025/2026	Nyt budget 2026/2027	Ændring
201.1	✗ Lejeindtægter fra almene boliger	7.050.276	7.458.000	7.753.000	295.000
201.7	✓ Lejeindtægter fra garager og carporte	23.040	23.000	23.000	0
202	✗ Renteindtægter	140.114	13.000	18.000	5.000
203	! Andre ordinære indtægter	2.475	2.000	2.000	0
203.6	✗ Afvikling af overskud fra tidligere år	43.000	65.000	7.000	-58.000 *
206.1	✗ Indgået fra tidligere afskrevne debitorer	43.232	0	0	0
206	✗ Korrektio n til tidligere års regnskab	13.177	0	0	0
Indtægter i alt		7.315.315	7.561.000	7.803.000	242.000
Årets resultat / budgetbalance		-118.041	0	0	0

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.

109 Renovation; Stigning på 32.000 kr.

Stigningen skyldes at prisen på genbrugsorden er steget fra 2.135 kr. pr. lejemål til 2.266 kr. pr. lejemål. Derudover er udgiften til ekstrarenovation hævet fra 20.000 kr. til 30.000 kr. grundet

112 Bidrag til selskabet; Stigning på 26.000 kr.

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

114 Renholdelse ; Stigning på 551.000 kr.

Stigningen skyldes primært at den fulde udgift til vedligeholdelse af grønne områder og vinterbekæmpelse fremover bliver bogført på konto 114. Det betyder også at afdelingen vil opleve en besparelse på henlæggelserne i stedet for.

120/124 Henlæggelser; Fald på 391.000 kr.

Faldet skyldes, at henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er faldet fra 2.300.000 kr. til 1.867.000 kr., hvilket skyldes at afdelingen ikke længere skal henlægge til vedligeholdelse af grønne områder og vinterbekæmpelse. Derudover er den ekstraordinær henlæggelse hævet fra 150.000 kr. til 225.000 kr. til at styrke afdelingens fremtidig likviditet.

Afdelingen skal dog være opmærksom på, at der er langtidsbudgettet er indarbejdet fremmedfinansiering for 68.039.000 kr. i de næste 30 år. Det betyder at afdelingens henlæggelser burde være 2.268.000 kr. højere end nuværende niveau, hvis afdelingen skal have henlæggelser til at kunne finansiere deres vedligeholdelsesarbejder. Inden for de næste 6 år står afdelingen over for både udskiftning af tag, døre og vinduer, til et samlet budget på 27.000.000 kr., som der ikke er sparet op til.

203.6 Afvikling af overskud fra tidligere år; Fald på 58.000 kr.

Faldet skyldes at afdelingens opsamlet resultatskonto er blevet mindre efter underskuddet i regnskab 24/25.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 7710

Dato:

Forslagets overskrift

Kort overskrift

Overdækket til Kabine Scootere .

Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail

Navn:	Adresse:
Klaus B. Jensen .	Sønderhaven 54
Evt. telefonnummer:	Evt. e-mail:

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst (hvad går forslaget ud på – formulér det så der kan stemmes ja eller nej til forslaget):

Overdækket til kabinescootere .
Ifht vejnt og at de kan holde
i tørre vejr . leve til på Scooterene

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget – hvorfor er det en god idé?

Min Scooter har ikke kunne tale den hårde
frost .

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal du skrive, hvad det koster:

Eventuelle bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget

Dato og underskrift

Dato:	Underskrift:
21/1-26 .	Klaus B. Jensen

Afleveres ved Birgith Holte Albertsen, Sønderhaven 20.
Forslaget skal være modtaget senest den 22. januar 2026.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 7710

Dato:

Forslagets overskrift

Kort overskrift

styr på roderiet i de forskellige gårde.

Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail

Navn:

Petrea

Adresse:

39

Evt. telefonnummer:

Evt. e-mail:

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst (hvad går forslaget ud på – formulér det så der kan stemmes ja eller nej til forslaget):

Gøre alle gård arealer ens, så der ikke er nogen, tvils angående udsende og planter.

Enten planter i alle gårde eller ingen.

BagSide

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget – hvorfor er det en god idé?

Det ser rodet og uprofessionelt ud.
ikke særligt indbydende ud.

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal du skrive, hvad det koster:

Så mange arbejdsløse i afdelingen, skulle det vel ikke være nogen udgift.

Eventuelle bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget

Dato og underskrift

Dato:

9-1-26

Underskrift:

Petrea

Afleveres ved Birgith Holte Albertsen, Sønderhaven 20.
Forslaget skal være modtaget senest den 22. januar 2026.

Jør når alle gårde ser forskellige ud,
kan hele afdelingen, alligevel, være
helt forskellige.

nogle med legeredskaber til børn i
alle aldre, andre med bord og
bænke, til hygge,

nogle med hunde legeplads / gård.

andre med værbuske og duft / sanser -
have.

Ville være mere hyggeligt og se mere
beboeligt ud, end ukrudt og skrald i
bed og busk.