

Til beboerne

Afd. Varde (7706)

Referat

Af ordinært afdelingsmøde torsdag den 6. februar 2025 kl. 17.00

Mødet blev afholdt på Varde Fritidscenter, Lerpøtvej 55, 6800 Varde

Tilstede: 23 beboere fra 21 husstande

Teamchef Charlotte Snedker Poulsen, Ejendomsmester Gunner Lykkeskov og Driftschef Jeppe Fjand Andreasen

Formand Flemming Buus bød velkommen til de fremmødte – og opfordrede til et godt møde, hvorefter han foreslog Charlotte Snedker Poulsen fra DAB som dirigent.

Beboerdemokratiet udgør fundamentet i vores afdeling, hvor vi vægter fællesskab og medbestemmelse højt. Gennem afdelingsmødet har alle beboere mulighed for at blive hørt og inddraget i beslutningerne. Bestyrelsen tror på, at det er gennem samarbejde og engagement, at vi skaber et trygt og triveligt miljø for os alle.

Derfor opfordrer vi alle beboere til aktivt at deltage i møder, udtrykke deres synspunkter og bidrage til udviklingen af vores boligfællesskab, hvor dine idéer kan blive til virkelighed.

Dagsorden:

1. Tove Nielsen deltagelse på afdelingsmødet vedrørende punkt 6.10

Afdelingsmødet godkendte Tove Niensens deltagelse på afdelingsmødet, samt at pkt. 6.10 blev behandlet først fremrykket således, at Tove ikke skulle deltage i hele afdelingsmødet.

2. Valg af:

- a. dirigent
- b. referent
- c. stemmeudvalg

Charlotte Snedker Poulsen fra DAB blev valgt som dirigent og takkede for valget. Herefter konstaterede hun at mødet var lovligt indvarslet i henhold til selskabets vedtægter. Mødet blev herefter erklæret lovligt og beslutningsdygtigt.

Jeppe Fjand Andreasen fra DAB blev valgt som referent.

Stemmeudvalg blev nedsat af: Gunner Lykkeskov og Peter Ambs-Thomsen

3. Fremlæggelse af bestyrelsesberetning for perioden siden sidste ordinære afdelingsmøde

Til start lidt om, hvad der er sket i afdelingen og hvilke udfordringer vi løbende har stået overfor i sidste regnskabsår.

Med den nedbør, der er i øjeblikket er det blevet tydeligt, at der stadig er udfordringer med fuger mellem mursten på husfacader. Der skal fortsat være opmærksomhed på dette i årene fremover.

Som det blev nævnt sidste år vil afdelingen løbende skulle lave kloak separering sådan at regnvand og brugsvand holdes adskilt. Der er endelig svar fra Varde kommune at der kan startes på det i Sig og Horne. Der er påbud om at det samme skal ske i Ågården. Organisationsbestyrelsen for Bolig Syd Vest har godkendt at der afsættes midler til en forundersøgelse af dette.

Der gøres et stort stykke arbejde for at holde afdelingens udgifter nede, og forbedre afdelingens henlæggelserne og alligevel klare de opgaver, der løbende dukker op. Der er stor fokus på at sikre en stabil og sikker drift, og løbende klare vedligeholdelse og reparationer i afdelingen, samtidig med at driften har haft opmærksomhed på sikkerheden for både beboere og ansatte.

Et af de store skridt vi har taget er afvikling af plejecenteret i Lyngparken. Salget blev gennemført som planlagt og markerer en afslutning på et forløb der har været langvarig og grundig.

Det er dejligt at se det nytter at tage emner op på afdelingsmødet.

Flere lejere oplever at de tages godt imod og der er en god tone, både når de kontakter Bolig Sydvest og i kontakten med ejendomsfunktionærerne ude i områder. Det er nu sådan at 1 ejendomsfunktionær dækker afdeling for en uge ad gangen, som de så skal rundere. På den måde får hver enkelt et tæt forhold til alle adresser og kan sættes ind, hvor der er behov for det.

Vi har fået ryddet op i kælderrummene på Egernvej og Hjortestien og rummene er mærket med skilte. Ved den lejlighed blev det konstateret, at der var køkken-skabe, låger og døre opbevaret over en årrække. Det blev vurderet at de var i så dårlig stand, at det ikke kunne betale sig at gemme dem. Man vil ikke blive opkrævet for disse effekter, men fremover vil det være lejer selv det skal opbevare sådanne effekter.

En glædelig nyhed er, at det igen er muligt at leje beboerlokalet i Vestparken, lokalet er beliggende i samme bygning som kontoret.

Som bekendt har der ikke været økonomisk råderum til større renoveringsprojekter. Afdelingsbestyrelsen og driften har prioriteret de vigtigste opgaver for at sikre den daglige drift.

Men vi er også klare over at flere større renoveringsopgaver vil være nødvendige på sigt. Dette er noget vi vil planlægge og arbejde med, når de økonomiske forhold tillader det.

Der skal tages vigtige beslutninger for at sikre afdelingen og beboernes trivsel i årene fremover. Alle arbejder målrettet med at finde løsninger på de udfordringer vi står overfor.

Til sidst vil jeg takke driften, funktionærerne og afdelingsbestyrelsen for et godt samarbejde.

Afdelingsmødet godkendte beretningen med applaus.

4. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab, for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024, til orientering

Jeppe Fjand Andreasen gennemgik regnskabet i hovedtræk. Regnskabet udviser et underskud på 581.000 kr. De væsentlige årsager til overskridelse, er øget udgifter til renovation, tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger ikke kunne dækkes af afdelingens henlæggelser.

Kommentarer/spørgsmål:

- *Tab ved lejeledighed, bliver dette ikke støttet af landsbyggefonden.*

- *Svar: Nej, ikke af landsbyggefonden. Tidligere har det været dækket af selskabets dispositionsfond, men dette er der søgt fritagelse fra.*
- *Der er snart 6 tomme boliger i Agerbæk, skal vi selv betale for det?*
- *Svar: Udgiften dækkes af hele afdeling 7706.*
- *Svar: Gunner Lykkeskov, Jeppe Fjand Andresen og afdelingsbestyrelsen besøger Agerbæk, for at se på mulighederne, om der kan gøres noget anderledes.*
- *Er vi på facebook med henblik på at øge udlejningen?*
- *DAB har et samarbejde, hvor der markedsføres på sociale medier*
- *Organisationsbestyrelsen har blandt andet indkøbt 2 møbelsæt, som bruges til at indrette i nogle af de tomme boliger, der er samarbejde med "Local News" og generelt er der meget stort fokus på tomgangsudgifter i Bolig Syd Vest*
- *Der er besigtigelse med afdelingsbestyrelsen og driften i marts, hvor de tomme lejemål besøges, for at se om der er nogle forhold der kan optimeres.*
- *Nogle af de lejemål, der vises på Facebook er ikke den faktisk bolig, der bliver tilbudt (det kigger administrationen nærmere på)*

Regnskabet blev herefter taget til efterretning

5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for perioden 1. juli 2025 til 30. juni 2026

Jeppe Fjand Andreasen gennemgik budgettet i hovedtræk, hvor der er lagt op til en stigning på 2,95% gældende fra 1. juli 2025.

De væsentlige ændringer i budgettet er at bygningsafsnittet Lyngparken er blevet overtaget af Varde Kommune, hvilket medfører en reduceret lejeindtægt, men også reduktion i omkostningerne henhørende til Lyngparken.

Der er et behov for at styrke afdelingens henlæggelser til afdelingens drifts og vedligehold, samt til af dække omkostninger til tab ved fraflytninger og lejeledighed.

Kommentar/spørgsmål:

- *Hvilken betydning har det for afdelingen, hvis man indtræder i den sociale helhedsplan?*
- *Svar: Organisationsbestyrelsen har tidligere tilkendegivet, at de er åbne for at se på muligheden for den sociale helhedsplan, som ikke nødvendigvis kun vil dække Vestparken som tidligere. Der er intet godkendt endnu, og ved tiltrædelse af en boligsocialhelhedsplan, vil afdelingsmødet skulle tage beslutning om tiltrædelse, samt økonomien ved en tiltrædelse.*

- *Det er meget ærgerligt at Vestparken blev udmeldt af den boligsociale helhedsplan, uden at det var på et afdelingsmøde*
- *Svar: Det har tidligere været besluttet i organisationsbestyrelsen, at udtræde fra den boligsociale helhedsplan, som var en del af finansiering af de tidligere boligsociale ansatte.*

Budget for perioden 01. juli 2025 – 30. juni 2026 blev herefter, ved håndsoprækning godkendt med en stigning på 2,95%

6. Indkomne forslag

6.1 Altandøre – Ågården 3-4-5

Altandøre så vi kan sidde og nyde solen når der er godt vejr.

Fordi vi ikke har en have til lejligheden. (Susanne Andersen)

Kommentar/spørgsmål:

- *Ved godkendelse, skal der ses nærmere på lokalplan og økonomien da det ikke kan afholdes inden for det kommende års budget.*

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, om afdelingsbestyrelsen og driften skulle arbejde videre med forslaget. Forslaget blev nedstemt.

6.2 Maling af lejlighed

Der skal indføres, at beboerne kan få renoveret deres lejlighed efter, at de har beboet samme lejlighed i 12 år i træk.

Det offentlige skal ikke samle beboernes penge op. (Lone Søltøft)

Kommentar/spørgsmål:

- *Forslagsstiller har erfaring fra et boligselskab i Grenå, hvor der spares penge op hvert år, som kunne bruges på at istandsætte et lejemål efter en længere bo periode.*
- *Afdelingen har A-ordning med faktisk istandsættelse, som ikke giver denne mulighed. A-ordningen giver mulighed for at afdelingen overtager 1% af normalistandsættelsen af vægge og loft ved fraflytning pr. måned. Ved fraflytning efter 100 mdr. (8 år og 4 måneder). Dog dækker normalistandsættelse af vægge og loft ikke eventuel mislighold.*

- *Der er på nuværende tidspunkt 96 lejemål, der har boet i afdelingen i mere end 10 år, hvilket vil medføre en udgift på x kr., hvis alle ville kræve en istandsættelse i dag.*
- *Der er andre ordninger end A-ordning, f.eks. B-ordning, hvor der opspares et beløb som øremærkes til et lejemål, her vil der ikke ske faktisk istandsættelse ved fraflytning, hvilke kan påvirke standen af lejemålene og påvirke eventuelle tomgangsboliger.*

Forslagsstiller trak forslaget og ønskede det ikke sat til afstemning.

6.3 Opsigelse af trappevask

Opsigelse af trappevask. Kort sagt – værdiløst. De bruger ca. 30 sek. På at vaskes i indgang i Isbjerg Møllevej – og hvis vi vil have det rent skal vi selv gøre det bagefter.

Tror pengene er givet bedre ud til vedligeholdelse af evt. plankeværk mm.
(Carsten Andersen)

Kommentar/spørgsmål:

- *Der er svært at vide, hvornår at de kommer og det gør at vi ikke får taget vores måtter ind, når dagene ændre sig.*
- *De kommer ikke ordentligt ind og gøre rent i hjørnerne.*
- *Skal også tage vindueskarme mv.*
- *Svar: der er en turnus, hvor de gør nogle ting hver gang der vaskes trappe, og nogle ting der gøres f.eks. hver måned*
- *Driften øger tilsynet med trappevasken med henblik på kontrol på standarten af trappevasken.*

Forslagsstiller var tilfreds med svarende fra driften, og trak forslaget. Forslaget blev ikke sat til afstemning.

6.4 Strøm

Strøm, lys og stikkontakter i redskabsrum (Edith Christensen)

Kommentar/spørgsmål:

- *Der er ingen strøm i depotrummene ved Lysning/Ortenvej.*
- *Kan strømmen trækkes fra fællesstrøm?*
- *Svar: muligvis, men det kræver at der afsættes økonomi til opsætning af bi-måler og driften heraf eller at afdelingsmødet godkender at hele afdelingen skal betale for strømforbruget i depotrummene.*

- *Det kan indarbejdes i råderet/installationsret, at der kan trækkes strøm fra egen måler, dog vil dette ikke være muligt fra alle lejemål. Lejerne der ønsker dette, skal selv afholde omkostningen.*

Indstilling:

Skal der indarbejdes i råderets-/installationsretten at lejer, for egen regning, kan etablere strøm fra egen måler til depotrum i Lysningen/Ortenvej?

Det blev ved håndsoprækning godkendt, at der indarbejdes i råderets-/installationsretten, at der kan etableres strøm fra egen måler til depotrum, hvor det er muligt, samt at det er lejereren der bære omkostningerne hertil.

6.5 Strøm

Mangler strøm til bilen (Edith Christensen)

Kommentar/spørgsmål:

- *Der er ingen ladepladser til el og hybrid biler i afdelingen.*
- *Der kan lades i Varde By*
- *Der har ikke tidligere været et behov, derfor har der ikke været arbejdet videre med el-ladestander i afdelingen.*
- *I forbindelse med byggeriet på Lysningen, er der projekteret el-ladestander.*
- *Hvad koster det at opsætte el-ladestander?*
- *Svar: økonomien kan først fastsættes ved et mere konkret projekt, når omfanget kendes.*

Indstilling:

Skal afdelingsbestyrelsen arbejde videre med forslaget?

Det blev ved håndsoprækning godkendt, at der arbejdes videre med forslaget.

5.6 Stemmeret til alle

Det skal være muligt at afgive sin stemme på indkomne forslag og valg til bestyrelsen. Også hvis man ikke har mulighed for at være tilstede.

Mange er forhindret i at deltage på møde dagen af forskellige årsager. Arbejde – fysiske/psykiske handicap eller andet. (Carsten Andersen)

Kommentar/spørgsmål:

- Charlotte Snedker Poulsen redegjorde for §15 og §17 i vedtægterne for Bolig Syd Vest.
- Det er rimeligt at forvente deltagelse på afdelingsmødet, hvis man vil engagere sig og stemme.
- Afstemningsformen hæmmer dem der f.eks. har social angst at stemme, da de ikke vil deltage på et afdelingsmøde.
- Der kan foretages urafstemninger efter gældende regler, dog aldrig på personvalg.

Efter drøftelse af punktet, blev det ikke forslaget ikke sat til afstemning.

6.7 Fodring af fugle

Skal man kunne fodre fugle og husdyr på terrasse og fuglebræt.

Der er konstateret rotter flere steder i afdelingen. Krummer, fuglefrø, franskbrød og lignende. (Flemming Buus)

Kommentar/spørgsmål:

- Problemet ved fodring af fugle, er at det tiltrækker skadedyr.
- Det er så hyggeligt og jeg har aldrig oplevet problemer med skadedyr.
- Det er jf. husordenen ikke tilladt i Humlehaven og Tømmerpladsen i dag, dette forslag går på, at det ikke er tilladt i hele afdelingen.

Indstilling:

Afstemning om at der ikke må fodres fugle i hele afdeling 7706.

Det blev ved håndsoprækning godkendt, at der ikke må fodres fugle i hele afdeling 7706.

6.8 Forslag om priser for udlejning af festsale

Det forslås følgende priser for udlejning af henholdsvis Ågårdens festsal, beboerhuset i Vestparken, samt gæsteværelset i Vestparken.

Ågården:

Festsalen udlejes kun til beboer i afdeling varde (7706)

Udlejning pr. døgn:	300 kr.
Depositum:	300 kr.

Vestparken beboerhus:

	Beboer i afdelingen	Øvrige
Udlejning pr. døgn	1400 kr.	2000 kr.
Depositum	500 kr.	500 kr.

Vestparkens gæsteværelse:

Gæsteværelset udlejes kun til beboer i afdeling varde (7706)

Udlejning pr. døgn:	200 kr.
Udlejning pr. weekend	350 kr.
Depositum:	200 kr.

Kommentar/spørgsmål:

- *Har der været sammenlignet priser som f.eks. oppe i Trivsel-huset? Der afregnes der pr. time.*
- *Hvorfor er der så stor prisforskel?*
- *Svar: f.eks. er beboerhuset i Vestparken nyere og der kan opholde sig 50 personer, hvilket ikke er tilfældet i f.eks. Ågårdens beboerhus.*
- *Prisen for udlejning af beboerhuset er pr. weekend og ikke pr. døgn som beskrevet.*
- *Er det muligt at leje i hverdage?*
- *Svar: nej, udlejning vil kun foregå i weekender, fredag eftermiddag -søndag eftermiddag.*
- *Har dem der står for det og ligger arbejde i det fordele?*
- *Svar: de bliver aflønnet*

Udlejningspriserne pr. weekend blev godkendt ved håndsoprækning.

6.9 Varetage udlejning af festsalen i Ågården

For at det er muligt at udleje festsalen beliggende i Ågården, har afdelingen brug for en frivillig til at varetage opgaven.

Kommentar/spørgsmål:

- *Er der nogen der vil stå for lokalet i Ågården? Der er i dag allerede arrangementer som banko, social-drive-out.*
- *En egentlig udlejning af beboerlokalet i Ågården kræver en investering, for at få det op i standart.*

Der var ingen, der meldte sig til at forestå udlejning i Ågården, derfor frafalder forslaget.

6.10 Varetage udlejning af festsale

Det er tidligere på afdelingsmødet blevet besluttet at personer, der varetager opgaven med udlejning af fælleslokaler/beboerhuse i afdelingen skal være bosiddende i afdelingen.

Tove Nielsen har stået for udlejning af beboerhuset Humlehaven, men er pr. 1. februar 2025 fraflyttet afdelingen. Tove Nielsen har tilbudt, at fortsætte med at stå for udlejningen.

Afdelingsmødet bedes tage stilling til, om fraflyttet lejer kan forsætte med at stå for udlejningerne i fælleslokaler/beboerhuse, såfremt de har varetaget denne opgave før fraflytningen.

Pkt. 6.10

Tove Nielsen redegjorde for omfanget ved at varetage udlejningen af beboerhuset som indebære f.eks. nøgleudlevering, kontrol efter leje, rengøring, fremvisning mv.

Kommentar/spørgsmål:

- *Tove blev rost for sit store engagement i forbindelse med udlejning af beboerhuset*

Afdelingsmødet godkendte ved håndsoprækning, at udlejning af beboerhusene i afdelingen fremadrettet kan foretages af en, der ikke bor i Bolig Syd Vest.

6.11 Råderetskatalog

Afdelingsmødet besluttede den 6. marts 2024, at der skulle udarbejdes et revideret råderetskatalog, hvor de 2 råderetskataloger sammenskrives og fremlægges på et nyt afdelingsmøde til godkendelse. Dette arbejde påtog bestyrelsen og driften sig.

Afdelingsbestyrelsen og driften har udarbejdet et forslag til et revideret, der er vedlagt som bilag til dagsorden.

Ændringerne i råderetskataloget er fremhævet med rødt og vil blive gennemgået på mødet.

Kommentar/spørgsmål:

- *Hvorfor opkræves der ikke depositum, hvis der males på køkkenlåger for at sikre at afdelingen ikke kommer til at betale ved forkert behandling ved fraflytning?*
- *Argumentet for at sammenskrive råderetskatalogen, var for på sigt, at få en mere rød tråd i afdelingerne ved f.eks. ens højde på plankeværkerne. (administrationen kontrollerer højder angivet i råderetskataloget).*
- *Ændringerne gælder kun fremadrettet, og ikke allerede opsatte plankeværker.*
- *Hvad hvis plankeværk er råddent?*
- *Svar: Det er en enkelt sag, kontakt gerne ejendomskontoret*
- *Hvornår træder råderetten i kraft?*
- *Svar: fra det er godkendt på afdelingsmødet, dog skal administrationen lige have mulighed for at tilrette det.*
- *Hvem holder øje med om at råderetten bliver overholdt?*
- *Svar: det gør driften.*

Følgende ændringer blev drøftet på mødet, og indarbejdes i rådekataloget:

- *Ændring ved plankeværk; "skal" ændres til "kan" og 90 cm ændres til 1 meter.*
- *Trampolin i egen have; trampolinen skal forsvarlig fortøjers.*
- *Opsætning af badebassin; vand skal afledes til spildevandskloak.*
- *Hæk; "skal" rettes til "kan" og må max. være 1 meter bred.*

Råderetskataloget og ændringer/kommentar fra afdelingsmødet blev ved håndsoprækning godkendt.

6.12 Husorden

Afdelingsmødet besluttede den 6. marts 2024, at der skulle udarbejdes et revideret råderetskatalog, hvor de 2 råderetskataloger sammenskrives.

Bestyrelsen forslår, at samme dette også gøres med de 2 husordner.

Afdelingsmødet godkendte ved håndsoprækning, at der skal arbejdes med samskrivning af husorden til næste afdelingsmøde.

7. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år

Flemming Buus – ingen valghandling (valgt til 2026)

8. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år

Lissi Ruth Feldt – modtager genvalg

Britta Grøndahl – modtager ikke genvalg

Karin Mølvad Pedersen – ingen valghandling (valgt til 2026)
Mette Scherring – ingen valghandling (valgt til 2026)

Følgende opstillede som bestyrelsesmedlem for 2 år:

Martin Lauridsen – 33 stemmer
Jane Carlsen – 22 stemmer
Lissi Ruth Feldt – 19 stemmer

Martin Lauridsen og Jane Carlsen er valgt som bestyrelsesmedlemmer til 2027.

**9. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 1 år
Ingen valghandling**

**10. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
Lissi Ruth Feldt stillede op, og blev valgt som suppleant for afdelingsbestyrelsen.**

11. 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 7 repræsentanter. (foruden Flemming Buus, der er repræsentantskabsmedlem via organisationsbestyrelsen)

Afdelingsmødet har tidligere besluttet at overdrage kompetencen til valg af 7 repræsentantskabsmedlemmer til afdelingsbestyrelsen.

12. Eventuelt

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Mødet blev afsluttet kl. 20.04.