

Til beboerne

Afd. Varde (7706)

## Referat

### **Af ordinært afdelingsmøde onsdag den 18. februar 2026 kl. 17.00**

Mødet blev afholdt i Varde Fritidscenter, Lerpøtvej 55, 6800 Varde.

**Tilstede:** 18 beboere fra 16 husstande

Teamchef Charlotte Snedker Poulsen, Ejendomsmester Gunner Lykkeskov, Driftschef Michael Duborg Rahr, og Organisationsbestyrelsesformand Peter Ambs-Thomsen.

Formand Flemming Buus bød velkommen til de fremmødte – og opfordrede til et godt møde, hvorefter han foreslog Charlotte Snedker Poulsen fra DAB-Lejerbo 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 ideer kan blive til virkelighed.

#### **1. Velkommen og formandens beretning for perioden siden sidste ordinære afdelingsmøde**

***Jeg vil starte med at fortælle lidt om, hvad der er sket i afdelingen, og hvilke udfordringer vi løbende har stået overfor i det seneste regnskabsår.***

***Som nævnt sidste år vil afdelingen løbende skulle gennemføre kloakseparering, så regnvand og brugsvand holdes adskilt. Arbejdet med kloak-***

**separering i Sig og Horne kan snart afsluttes, og driften er i gang med forundersøgelserne i Ågården i forbindelse med en kommende kloakreovering. Denne forundersøgelse forud for separeringen er så man kan projektere projektet korrekt, og få sat den rigtige finansiering fra starten. På nuværende tidspunkt undersøges der jordforholdene, da der tidligere har været en tankstation på grunden. Der kommer hele tiden nye grænseværdier for forurening, som man som grundejer skal forholde sig til, hvilket ikke gør det bedre for et kloakprojekt og dennes økonomi**

**Det kraftige regnvejr som vi løbende oplever mindet os om, at fugerne i murværket flere steder stadig giver udfordringer. Det er et område, vi er nødt til fortsat at have løbende fokus på, så vi kan forebygge skader og sikre, at bygningerne fortsat er i god stand.**

**Der arbejdes fortsat meget med økonomien i afdelingen. Det betyder også, at vores muligheder for større forbedringsarbejder stadig er begrænsede. Bestyrelsen og driften har derfor stort fokus på at holde afdelingens udgifter nede, styrke henlæggelserne og samtidig sikre, at de nødvendige opgaver bliver løst. Der arbejdes målrettet på at sikre en stabil og sikker drift, hvor vedligeholdelse og reparationer løbende bliver udført, samtidig med at der er stor opmærksomhed på sikkerheden for både beboere og ansatte.**

**På afdelingsmødet sidste år godkendte I, at man kunne benytte sig af den kollektive råderet, hvis man ønskede nyt køkken eller bad. Denne mulighed eksisterer fortsat, da den afsatte pulje endnu ikke er opbrugt. Det er derfor stadig en mulighed for de beboere, der ønsker at benytte sig af ordningen.**

**Som annonceret sidste år, så er det muligt at leje beboerlokalet i Vestparken, og dette gælder stadig. Stort tak til Rabija for at stå for udlejningen af lokalet. Beboerlokalet i Ågården har modtaget en donation, der har betydet at lokalet nu er blev malet og frisket op.**

**Organisationsbestyrelsen har også i 2026 valgt at bakke op om VAKS-projektet, som er et sommerferietilbud til børn og unge i Varde Kommune. I den forbindelse vil der hen over sommeren blive arrangeret fælles aktiviteter for børn to gange ved fælleshuset i Vestparken. Formålet er at give børnene nogle gode oplevelser og samtidig styrke fællesskabet i området. Efter aktiviteterne vil der blive tændt op i grillen, hvor de deltagende børn kan få en grillpølse, så vi kan slutte arrangementerne af på en hyggelig og social måde.**

**Samtidig kan vi oplyse, at Vestparken fra den 1. januar 2026 igen er blevet en del af den boligsociale helhedsplan i samarbejde med Varde**

**Kommune, Varde Boligadministration og AAB Varde. Helhedsplanen skal være med til at understøtte trivsel, fællesskab og aktiviteter i området, hvilket vi ser meget positivt på. Der arbejdes med fire overordnede mål:**

- **Der skal ske et fagligt løft af børn og unge, så flere bliver skolepa rate, og flere tager en uddannelse**
- **Børn og unge skal støttes i et liv uden kriminalitet og områderne skal opleves trygge**
- **Flere bliver tilknyttet arbejdsmarkedet**
- **Flere er den del af fællesskabet og deltager aktivt i samfundet**

**I 2025 blev der gennemført et udbud på pasningen af afdelingens grønne områder. Opgaven er efterfølgende blevet tildelt JM Anlæg og Have-service, som nu står for renholdelse og vedligeholdelse af områderne. Som med alle nye samarbejder har opstartsfasen naturligt budt på nogle udfordringer, men vi oplever, at arbejdet nu har fundet et godt og stabilt niveau. Vi følger fortsat udviklingen og har en løbende dialog for at sikre, at de grønne områder fremstår pæne og velholdte til glæde for alle beboere.**

**Der skal også fremover træffes vigtige beslutninger for at sikre afdelingens udvikling og beboernes trivsel. Vi arbejder alle målrettet på at finde gode og holdbare løsninger på de udfordringer, vi står overfor.**

**Afslutningsvis vil jeg gerne sige tak til driften, ejendomsfunktionærerne og afdelingsbestyrelsen for et godt og konstruktivt samarbejde. Jeg vil også gerne takke jer beboere for jeres engagement og for at bidrage til, at vores afdeling er et godt sted at bo.**

**Afdelingsmødet tog beretningen til efterretning**

## **2. Valg af:**

- a. dirigent**
- b. referent**
- c. stemmeudvalg**
- d. godkendelse af dagsorden**

**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.**

**Michael Duborg Rahr fra DAB-Lejerbo blev valgt som referent.**

**Stemmeudvalg blev nedsat af: Gunner Lykkeskov og Peter Ambst-Thomsen.**

***Dagsorden for mødet blev godkendt inklusiv et ekstra punkt med godkendelse af husorden.***

### **3. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab, for perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025, til orientering**

Charlotte Snedker Poulsen redegjorde nærmere for årsregnskabet, som viser et underskud på 1.086.000 kr. Regnskabet er godkendt af organisationsbestyrelsen den 4. november 2025.

De væsentligste årsager til underskuddet skyldes opkrævning til Landsbyggefonden, samt manglende indtægter vedrørende Lyngparken. Dertil har dog ej været afholdt udgifter.

***Afdelingsmødet tog regnskabet til efterretning.***

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

Charlotte Snedker Poulsen gennemgik budgettet i hovedtræk, hvor der er lagt op til en stigning i huslejen på 5,76 % gældende fra 1. juli 2026.

Der er i budgettet indarbejdet udgifter til ydelse på driftsstøttelån, ændring på udgifter til renholdelse, øget nettokapitaludgifter og bidrag til selskabet. Henlæggelserne er nedskrevet i det udarbejdet budget.

***Budgettet blev sat til skriftlig afstemning, og blev nedstemt med 3 stemmer mere imod end for budgettet.***

***Budgettet blev ikke vedtaget.***

### **5. Orientering om den Bolig Sociale Helhedsplan i Vestparken.**

Charlotte Snedker Poulsen orienterede om den boligsociale helhedsplan som Bolig Syd Vest tiltrådte pr. 1. januar 2026. Tiltrædelsen er besluttet af organisationsbestyrelsen for Bolig Syd Vest og finansieres af selskabets dispositionsfond og er derfor ikke en huslejstigning for afdelingens lejer.

Den Boligsociale Helhedsplan er et samarbejde mellem Landsbyggefonden, Varde Kommune, Varde Bolig Administration, AAB Varde og Bolig Syd Vest.

Den Boligsociale Helhedsplan består af fire overordnede indsatser:

- Uddannelse og livschancer

- Kriminalitetsforebyggelse
- Beskæftigelse
- Sammenhængskraft og medborgerskab

På mødet blev nogle af de mange initiativer under hvert indsats præsenteret.

***Afdelingsmødet tog orienteringen til efterretning.***

## **6. Indkomne forslag**

### **6.1 Forslag om priser for udlejning af Vestparkens beboerhus**

På afdelingsmødet den 6. februar 2025 godkendte afdelingsmødet priserne for udlejning af Vestparkens beboerhus. Det kan efterfølgende konstateres, at udlejningen har været begrænset, hvilket kan indikere, at prisniveauet udgør en barriere for anvendelsen.

Bestyrelsen foreslår derfor, at lejeprisen nedsættes med henblik på at øge benyttelsen af beboerhuset og sikre, at faciliteterne i højere grad kommer afdelingens beboere til gavn. (Bestyrelsen)

	<b>Beboer i afdelingen</b>	<b>Øvrig Udlejning</b>
<b>Nuværende pris: Udlejning pr. døgn</b>	1.400 kr.	2.000 kr.
<b>Foreslået ny pris: Udlejning pr. døgn</b>	1.000 kr.	1.500 kr.
<b>Depositum uændret</b>	500 kr.	500 kr.

***Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, og blev godkendt med markant flertal.***

***Forslaget blev godkendt, hvor de nye priser er 1.000 kr. for beboer i afdelingen og 1.500 kr. for øvrige.***

### **6.2 Råderetskatalog – præcisering af hæk**

På afdelingsmødet den 6. februar 2025 godkendte afdelingsmødet et nyt råderetskatalog. I råderetskataloget står der følgende under afsnittet *HÆK*

*Hæk*

*Det er tilladt med hæk i max højde på 1.80 m. Er der gjort plads til åbning kan der isættes en havelåge i bredde 1 meter (indvendig mål) og en max højde, der følger hækken. Der må opsættes havelåge af træ.*

Dette ønskes ændres til.

*Det er tilladt med hæk i max højde på 1.80 m målt fra jord, hvor hækken er sat. Er der gjort plads til åbning kan der isættes en havelåge i bredde 1 meter (indvendige mål) og en max højde, der følger hækken. Der må opsættes have-låge.*

*Det påhviler lejereren at klippe på indvendige side af hækken.*

I 2025 var der et samlet udbud for pasning af de grønne områder i afdelingen, og i den forbindelse er der udarbejdet nye plejeplaner, hvoraf det fremgår at Bolig Syd Vest stå for klipping af hække på udvendig side og toppen. (Bestyrelsen)

***Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, og blev godkendt med markant flertal.***

***Forslaget blev godkendt, dette indarbejdes i afdelingens regelsæt.***

### **6.3 Hækkklipping i "Klyngehusene" på Lysningen/Ortenvej.**

Normal praksis har indtil 2017 været, at hækkene der omkranser hver enkelt have blev klippet af pågældende lejer, sidst i juni og midt i september måned.

Ønskende man hækken klippet længere ned i toppen, skete det af boligselskabet efter nærmere aftale.

Hække der omkranser øvrige områder, blev klippet af boligselskabets folk.

Fra 2017, har der været stor usikkerhed omkring hækkklippingen, idet de indledede firmaer der klipper i boligselskabets område ved en fejl i nogle år, også har klippet enkelte af de hække som lejerne hidtil selv har klippet.

I 2025, blev der efter udsendt skrivelse, klippet alle hække udvendig samt top, uanset det IKKE havde været behandlet på afdelingsmødet. Flere hække var på dette tidspunkt klippet af lejerne med en meget bedre kvalitet end JM haveservice leverede.

Derfor foreslås følgende to forslag til behandling på afdelingsmødet den 18. februar, 2026.

Forslag 1:

Lejerne klipper selv hække ind- og udvendig samt top efter behov i juni og september måned.

Forslag 2:

Lejerne klipper selv hække indvendig efter behov i juni og september måned, mens boligselskabet klipper top og udvendig ifm.. den årlige klipning i september.

Lejere der fortsat selv ønsker at klippe hække ind- og udvendig samt top, meddeler dette til boligselskabet senest den xx xx xx. (Poul Andersen)

***Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, og forslag 2 blev godkendt med markant flertal.***

***Punkt 2 i forslaget blev godkendt, dette indarbejdes i afdelingens regelsæt.***

#### **6.4 Helhedsplanen**

Mener at der på sidste møde blev sagt, at vi skulle stemme om det i dag. Men der fejret den 9. februar. Lidt orientering om målgruppe, formål og økonomi. (Carsten Andersen)

***Den Boligsociale Helhedsplan blev, på mødet, præsenteret under punkt 5. Forslagsstiller havde forstået, at dette skulle sættes til afstemning på et afdelingsmøde.***

***Organisationsbestyrelsen i Bolig Syd Vest har valgt, at man skulle tiltræde den Bolig Sociale Helhedsplan og har derfor også sikret finansieringen via dispositionsfonden.***

***Forslagsstiller er positiv overfor Den Boligsociale Helhedsplan og forslår, at der reklameres på flere sprog, så flest mulig kan få glæde af tilbuddet.***

***Forslaget blev ikke sat til afstemning.***

#### **6.5 Renovering**

Er der planlagt renoveringer i Vestparken?  
Vinduer – tag – plankeværk?

Det er ved at være for dyrt at bo her i varmeudgifter. Tænker at renovering kunne nedbringe udgifterne betragteligt, og gøre det mere attraktivt at bo her.

Økonomi: Lidt frækt – ingen ting, hvis det bliver gjort ordentligt og man hæver huslejen i stedet for, at forbruget stiger. For mit vedkommende 800 pr. mdr. på 8 år – men det bliver nok dyrt, da det er 10 år for sent. (Carsten Andersen)

***Forslaget afstedkom en længere drøftelse, og det blev oplyst på mødet, at driften i forbindelse med udarbejdelse af Drifts- og vedligeholdelse planer kikker på renovering af både tag og vinduer i byggeafsnittet Vestparken.***

***Godkendelse af vindues og tagudskiftninger vil blive præsenteret på et særskilt afdelingsmøde, hvor der skal godkendes optagelse af lån, samt afledt huslejestigning.***

***Afdelingsmødet har en opmærksomhed på balancen mellem huslejestigning på baggrund af lån til vinduer og øget udgifter til varmekorbrug.***

***Forslaget blev ikke sat til afstemning.***

## **6.6 Vinduer (Vestparken)**

Udskiftning af vinduer – hvornår?

Udskiftning af vinduer pga. varmespild. (Rabija Osmanovic)

***Forslaget blev behandlet under på punkt 6.5.***

***Forslaget blev ikke sat til afstemning.***

## **6.7 Vaskeplads til tæpper (Vestparken)**

Vaskeplads til tæpper evt. hvor man vasker bil. (Rabija Osmanovic)

***Forslaget har tidligere været medtaget på et afdelingsmøde, hvor det ikke blev godkendt, men der er stadig et ønske om at vaske tæpper.***

***Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, og blev godkendt.***

***Forslaget blev godkendt med samme regler, som ved bilvask, hvor en nøgle til vaskepladsen udleveres mod et depositum.***

## **6.8 Altan (Vestparken)**

Altan lukket evt. med vinduer.

Altanen kan bruges hele året, hvis den bliver lukket. (Rabija Osmanovic)  
Er der planlagt renoveringer i Vestparken?

***Forslaget blev behandlet under på punkt 6.5. I forbindelse med et projekt på vinduer, vil der også blive set på muligheden for lukkede alternativer.***

***Forslaget blev ikke sat til afstemning.***

## **6.9 Husorden**

Afdelingsmødet besluttede på afdelingsmødet i 2025, at der skulle udarbejdes en samskrivning af husorden til godkendelse på afdelingsmødet i 2026.

Der er sammen med dagsorden udsendt et redigeret husorden, hvortil der er få nye afsnit. Disse er markeret med gult.

***På afdelingsmødet blev alle gule markeringer gennemgået og drøftet. Der er til det udarbejdet materiale følgende ændringer:***

***Punkt 17: Brug af maskiner. Dette ændres til brug af maskiner på Søn- og helligdage kl. 10-17.***

***Punkt 23: Trappevask, der må ikke være private ejendele i trappeopgange, ej heller måtter. Se nuværende husorden.***

***Dette punkt blev godkendt med markant flertal.***

***Punkt 28: De grønne arealer. Sammenkomster i fællesarealerne skal foregå afdæmpet og skal ophøre senest kl. 24.00. Dette ændres til kl. 23.00.***

***Punkt 31: Fyrværkeri. Det ændres til, at der ikke må fyres fyrværkeri af på afdelingens matrikler.***

***Dette punkt blev godkendt med et lille flertal.***

***Punkt 34: Fælleslokaler, der tilføjes, hvor man i afdelingen kan finde fælleslokaler.***

***Punkt 35: Vinterbekæmpelse. Dette ændres til, at man i afdelingen bruger et eksternt firma til vinterbekæmpelse og der anvendes relevant materiale til bekæmpelse.***

***Afdelingsmødet godkendte husorden med ovenstående ændringer.***

7. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år  
Flemming Buus – Genvalg modtages

***Flemming Buus blev genvalgt som formand uden modkandidater.  
Flemming Buus er genvalgt til 2028.***

8. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år  
Karin Mølvad Pedersen - Genvalg modtages  
Mette Scherning - Genvalg modtages ikke

Jane Angelique Carlsen - ingen valghandling (valgt til 2027)  
Martin Lauridsen - ingen valghandling (valgt til 2027)

***Karin Mølvad Pedersen, Lissi Ruth Feldt og Britta Grøndahl stillede op til bestyrelsen for de kommende 2 år.***

***Karin Mølvad Pedersen og Lissi Ruth Feldt blev valgt til bestyrelsen frem til 2028.***

9. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen  
Lissi Ruth Feldt valgt til 2026.

***Britta Grøndahl blev valgt som suppleant for 1. år.***

**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 7 repræsentanter.

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

**11. Eventuelt**

- Afdelingsmødet tilkendegav, at der er tilfredshed med snerydning
- Der er blevet rettet op på de grønne områder.
- Kort orientering om at byggesagen i Lysningen snart starter op, hvis Varde Byråd godkender skema B

- Der opfordres til orienteringer vedrørende det kommende byggeprojekt.

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

**Dirigent: Charlotte Snedker Poulsen**

**Referent: Michael Duborg Rahr**

**Mødet sluttede kl. 19:43.**