

DAGSORDEN

Afdelingsmøde
den 24. februar 2026
Udsendt
den 17. februar 2026
MOD-2025-00997
Side 1 af 6

Til beboerne

Ølgod (7730)

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

Tirsdag den 24. februar 2026 kl. 17.00

Mødet afholdes på Hotel Hjedding, Storegade 19, 6870 Ølgod

Dagsorden:

1. Valg af:
 - a. dirigent
 - b. referent
 - c. stemmeudvalg
 - d. godkendelse af dagsorden
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste ordinære afdelingsmøde
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

5.1 Ladestander ved Nortec

Flere og flere beboere i de almene boligafdelinger anskaffer sig el- og hybridbiler. For at fremtidssikre afdelingen stilles der derfor forslag om at etablere ladestandere til opladning af disse køretøjer.

I forbindelse med Bolig Syd Vest's nybyggeri i Ølgod og Schaubparken vil der blive etableret ladeløsninger fra firmaet Nortech. Nortech stiller udstyr til rådighed uden omkostninger for afdelingen, og der sker direkte afregning mellem bruger og Nortech.

I Rosenvænget vil det være muligt at opsætte ladestandere ved den fælles parkeringsplads. Dette er dog betinget af, at løsningen kan etableres fra de

gravsten (tilslutnings punkter fra forsyningsselskabet) som forsyningsselskabet henviser til.

En undersøgelse af strømforsyningen er gennemført, og svaret fra N1 og der bør være strøm til en ladestander. Hvis det viser sig at der vil være ekstra ordinære omkostninger, ved etablering af ladestander, skal udgiften dækkes af afdelingen, forslaget vil i så fald blive fremlagt for afdelingsmødet igen.

Afstemning: Skal der etableres el-ladestander i afdelingen leveret af Nortech?

5.2 Råderetskatalog Ladestander

Som følge af nye regler på området for ladestander kan hverken afdelingen, driften eller administrationen nægte boliger med eksklusiv/egen parkeringsplads i tilknytning til boligen at opsætte en privat ladestander, der tilkøbes boligens elmåler.

For at sikre overblik og ensartet administration fremadrettet foreslås det, at retningslinjerne indskrives i afdelingens råderetskatalog.

Selve ladestanderen/ladeboksen vil være omfattet af reetableringspligt ved fraflytning. El-installationen (kabler, sikringer, relæer m.v.) vil derimod ikke være omfattet af reetableringspligt, da den ikke medfører væsentlige udgifter for afdelingen og samtidig kan være til gavn for en kommende beboer.

Ved eventuel fraflytning eller nedtagning skal installationen sikres i henhold til gældende lovgivning.

Alt el-arbejde skal udføres af en autoriseret elinstallatør.

Afstemning: Skal råderetskataloget tilrettes jf. nye regler om ladestander?

5.3 Udligning af priser på carporte

Nogle betaler 75 kr. pr. måned, andre 200 kr. pr. måned.

Vi henstiller til, at alle priser reguleres til 150 kr. pr. måned. (Afdelingsbestyrelsen)

Afstemning: Skal alle 7 carporte fremover koste 150 kr. pr. måned?

5.4 Indvendig hæklipping skal være ens i afdelingen.

På Kirkevænget klipper afdelingen hæk på indvendige side. Alle andre bebyggelser skal selv sørge for den del.

Vi henstiller til at dette gøres ens for alle og at lejerne på Kirkevænget fremover selv skal klippe hæk indvendigt.

Der vil være en besparelse for afdelingen på ca. 20.000 kr. pr. år. (Afdelingsbestyrelsen)

Afstemning: Skal lejer på Kirkevænget fremover selv klippe indvendig hæk?

5.5 Udearealer Vangsgade

Aronie træer klippes.

Haveaffald evt. i skur.

Maling af rækværk på terrassen.

Rengøring af bede ved terrassen.

Rengøring ved postkasserne.

Havebord – evt. ny plads.

Mange af tingene er lovet, men ikke blevet gjort. Også for at vedligeholde det.

Snerydningen har været rigtig godt i år. (Birgit Bonde og Mona Hansen)

5.6 Alle husstande må have op til 2 katte eller 1 hund.

Sidste år blev det bestemt at husstande må have 1 kat eller 1 hund. Jeg foreslår at alle husstande må have op til 2 inde-katte eller 1 hund.

Motivation: ved at åbne op for to katte, så er der potentielt nye boligsøgende, som før ikke ville have valgt at have en lejlighed hos os.

Begge katte skal være inde-katte, så det vil ikke være katte som er til gene i bylivet. Derudover er katte eller en hund gode at have hvis man f.eks. føler sig alene, ensom, eller deprimeret.

Det gør ikke den store forskel om man må have en eller to katte – det vil stadig være den pågældende beboer, som skal betale for eventuelle skader i lejligheden.

Begge katte skal være steriliseret/kastreret.

Det vil ikke koste boligforeningen noget, da den enkelte husstand har ansvar ved eventuelle skader i lejligheden – og da det kun er inde-katte, så har det ikke den store betydning for resten af beboerne i Ølgod. Dog kan det være, at der så vil være flere interesseret til at flytte ind i de tomme lejligheder. (Sara Søs Aanæs)

Afstemning: Skal der gives tilladelse til at alle husstande må have op til 2 katte eller 1 hund?

5.7 Hunde og Katte

Hunde og katte skal ikke fremover være tilladt. (Anonym)

5.8 Hunde og Katte kommende lejere

Fremover er det forbudt at flytte ind med hund eller kat.

Der er ikke i øjeblikket restriktioner for størrelse på dyrene. Det kan være Sankt Bernhartshunde 90 cm. 90 kg.
eller Granddanois 80 cm. 80 kg.
Eller noget der meget ligner muskelhunde. De er ofte meget aggressive.
Benknusere. (Anonym)

5.9 Tilladelse til hunde og katte i dele af afdelingen

Der kan være lejligheder i yderkanten af byen, hvor man må holde dyr, og kun der. (Anonym)

5.10 Hunde og Katte i etageboliger

I indre by med elevator skal dyr være forbudt.

For med allergi, kan man komme ind i elevatoren, hvor der lige har været dyr.

Hvis de store hunde springer op, så er det ikke rart.

Er der nogen der har to hunde? (Anonym)

5.11 Hunde og Katte - regelsæt

Hunde skal føres i kort snor, i nærheden af boligforeningen. De må ikke løbe uden snor. (Anonym)

5.12 Hunde og Katte - regelsæt

Hunde skal føres i snor inde i boligforeningen, og på gange og trapper. (Anonym)

5.13 Hunde og Katte for nuværende og kommende lejere

Det skal være forbudt at anskaffe hunde eller katte. (Anonym)

6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år
Louise H. Damm-Jensen – ingen valghandling (valgt til 2027)
7. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
Sonja Solvej Pedersen – modtager ikke genvalg
Sara Søs Aanæs – modtager genvalg

Ib Petersen – ingen valghandling (valgt til 2027)
Steffen Pedersen – ingen valghandling (valgt til 2027)
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. 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.
10. Eventuelt

DAGSORDEN

Afdelingsmøde
den 24. februar 2026
Udsendt
den 17. februar 2026
MOD-2025-00996
Side 6 af 6

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 - Ølgod
Bolig Syd Vest

Konto Resultatopgørelse (i hele 1.000 kr.)		Resultat 2024/2025	Budget 2024/2025	Afvigelse	Note
Ordinære udgifter					
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)	7.439	7.381	-58	*
Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	385	408	23	
109	Renovation	647	646	-1	
110	Forsikringer	154	140	-14	
111	Afdelingens energiforbrug	325	373	48	*
112	Administrationsbidrag til selskabet	1.205	1.189	-16	
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.716	2.756	40	
Variable udgifter					
114	Renholdelse	1.354	1.503	149	*
115	Almindelig vedligeholdelse	87	15	-72	*
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse				
116.1	Afholdte udgifter	2.557	3.060	503	*
116.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-2.557	-3.060	-503	
117	Istandsættelse ved fraflytning:				
117.1	Afholdte udgifter	177	300	123	
117.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-177	-300	-123	
118	Særlige aktiviteter				
118.1	Drift af fællesvaskeri	11	15	4	
118.3	Drift af møde-/selskabslokale	0	5	5	
119	Diverse udgifter	390	351	-39	
119.9	Variable udgifter i alt	1.841	1.889	48	
Henlæggelser					
120	Planlagt & periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.889	3.889	0	
121	Istandsættelse ved fraflytning A-ordning	150	150	0	
123	Tab ved fraflytning m.v.	661	661	0	
124.8	Henlæggelser i alt	4.700	4.700	0	
124.9	Samlede ordinære udgifter	16.696	16.726	30	
Ekstraordinære udgifter					
125	Ydelse vedr.lån til forbedrings arbejder	48	18	-30	*
126	Afskrivn.på forbedringsarbejder m.v.	51	51	0	
129.1	Tab ved lejeledighed m.v.	1.407	930	-477	
129.2	Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	-930	-930	
130.1	Tab ved fraflytninger	294	100	-194	
130.2	Dækket af tidligere henlæggelser	-268	-100	168	
130.3	Dækket af dispositionsfonden	0	0	0	
131	Andre renter	47	0	-47	
133	Afvikling af:				
133.1	Underskud fra tidligere år (kt. 407)	158	158	0	
133.2	Underfinansiering (kt. 411/412)	0	0	0	
134	Korrektion vedr. tidligere år	48	0	-48	*
137	Ekstraordinære udgifter i alt	1.785	227	-1.558	
139	Udgifter i alt	18.481	16.953	-1.528	
150	Udgifter og eventuelt overskud i alt	18.481	16.953	-1.528	

Bolig Syd Vest - Ølgod
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	16.759	16.867	-108	
201.6	Kældre m.v.	35	47	-12	
201.7	Garager/carporte	11	11	0	
	Boligafgifter og leje i alt	16.804	16.925	-121	
202	Renter	270	0	270	*
203.1	Tilskud fra boligorg.	12	0	12	*
203.2	Drift af fællesvaskeri	31	28	3	
	Ordinære indtægter i alt	17.117	16.953	164	
	Ekstraordinære indtægter				
206	Korrektion vedr. tidligere år	26	0	26	
	Ekstraordinære indtægter i alt	26	0	26	
209	Indtægter i alt	17.143	16.953	190	
210	Årets underskud overført til kto. 407	1.338	0	1.338	
220	Indtægter og eventuelt underskud i alt	18.481	16.953	1.528	

Kommentarer til årets regnskab

105.9 Nettokapitaludgifter (beboerbetaling): Overskridelse -58 t.kr.

Overskridelsen skyldes en højere opkrævning af negativ ydelsesstøtte fra Landsbyggefonden end forventet. Der var budgetlagt med en udgift på 198.000 kr., men den faktiske udgift blev på 270.000 kr.

111 Afdelingens energiforbrug: Besparelse 48 t.kr.

Besparsen skyldes primært færre udgifter til udarbejdelse af varmeregnskab, hvor der alene har været en besparelse på 24.000 kr. Derudover har der også været en besparelse på udgiften til el. Det skyldes at der i regnskabet har været en gennemsnitlig mindre elpris end forventet. Der var budgetlagt med en elpris på 2,50 kr. pr. kwh, men den gennemsnitlig elpris har været på 2,36 kr. pr. kwh. Der har været en lille stigning i elforbruget i forhold til det budgetteret.

114 Renholdelse: Besparelse 149 t.kr.

Besparsen skyldes primært færre udgifter til drift af ejendomskontoret, samt til vedligeholdelse af grønneområder og snerydning.

115 Almindelig vedligeholdelse: Overskridelse -72 t.kr.

Overskridelsen skyldes udgift til grøn gennemgang.

116.1 Afholdte udgifter: Besparelse 503 t.kr.

Der er følgende kommentar til konto 116:

- Konto 116.110: Besparsen skyldes færre udgifter til vintertjeneste. Der er blevet lavet ny aftale, hvor der bliver faktureret pr. udkals og ikke en fastpris for en sæson.
- Konto 116.140: Overskridelsen skyldes opsætning af hæk og forskønnelse af området ved Nørregade.
- Konto 116.230: Besparsen skyldes udskudt arbejder i forbindelse med rep. og maling af stern.
- Konto 116.310: Besparsen skyldes færre udgifter til istandsættelse af flyttelejligheder. Derudover har der været afsat 150.000 kr. til Kirkevænget og 150.000 kr. Enghavevej, som ikke er blevet brugt.
- Konto 116.510: Besparsen skyldes færre udgifter til rens af tagrender.
- Konto 116.520: Besparsen skyldes færre udgifter til ekstern elektriker.

125 Ydelse vedr.lån til forbedrings arbejder: Overskridelse -30 t.kr.

Overskridelsen skyldes at renten på lånet er blevet hævet i løbet af regnskabet.

134 Korrektion vedr. tidligere år: Overskridelse -48 t.kr.

Overskridelsen skyldes tilbagebetaling af ungdomsboligbidrag, da man tidligere år har modtaget for meget.

202 Renter: Merindtægt 270 t.kr.

Merindtægten skyldes positiv rentetilskrivning til afdelingens midler.

203.1 Tilskud fra boligorg.: Merindtægt 12 t.kr.

Merindtægten skyldes at afdelingen har modtaget 12.000 kr. fra strategipuljen.

BUDGETUDKAST

for perioden

1. juli 2026 - 30. juni 2027

Budgettet indeholder en regulering af huslejen på 5,11%

Husleje almene boliger

Nuværende gennemsnitlige husleje pr. år

988 kr. pr. m²

Ny gennemsnitlig husleje pr. år

1.038 kr. pr. m²

Eksempler på den månedlige husleje ud fra boligtype

Boligtype	Antal m²	Nuv. husleje	Ændring	Ny husleje
Etagebolig 2 rum	64,00	5.386	275	5.661
Etagebolig 2 rum	68,00	5.739	294	6.033
Etagebolig 2 rum	69,00	6.242	319	6.561
Etagebolig 2 rum	71,00	6.421	328	6.749
Etagebolig 2 rum	76,00	5.400	276	5.676
Etagebolig 2 rum	77,00	7.125	364	7.489
Etagebolig 2 rum	78,00	7.060	361	7.421
Etagebolig 2 rum	79,00	7.146	365	7.511
Etagebolig 2 rum	81,00	7.125	364	7.489
Etagebolig 2 rum	90,00	7.217	369	7.586
Etagebolig 3 rum	76,00	6.453	330	6.783
Etagebolig 3 rum	77,00	6.542	335	6.877
Etagebolig 3 rum	78,00	6.635	339	6.974
Etagebolig 3 rum	79,00	7.558	387	7.945
Etagebolig 3 rum	81,00	6.898	353	7.251
Etagebolig 3 rum	83,00	7.947	406	8.353
Etagebolig 3 rum	84,00	7.596	389	7.985
Etagebolig 3 rum	86,00	7.778	398	8.176
Etagebolig 3 rum	88,00	6.779	347	7.126
Etagebolig 3 rum	90,00	8.633	442	9.075
Etagebolig 3 rum	91,00	8.681	444	9.125
Etagebolig 3 rum	92,00	6.313	323	6.636
Etagebolig 3 rum	102,00	9.755	499	10.254
Etagebolig 4 rum	104,00	9.952	509	10.461
Etagebolig 4 rum	108,00	10.061	515	10.576
Rækkehus 2 rum	60,00	4.669	239	4.908
Rækkehus 2 rum	62,00	3.931	201	4.132

Rækkehus 2 rum	69,00	5.369	275	5.644
Rækkehus 2 rum	72,00	5.887	301	6.188
Rækkehus 2 rum	74,00	4.686	240	4.926
Rækkehus 2 rum	84,00	7.577	388	7.965
Rækkehus 3 rum	69,00	5.369	275	5.644
Rækkehus 3 rum	74,00	5.758	295	6.053
Rækkehus 3 rum	80,00	6.023	308	6.331
Rækkehus 3 rum	82,00	7.311	374	7.685
Rækkehus 3 rum	83,00	7.459	382	7.841
Rækkehus 3 rum	85,00	5.384	275	5.659
Rækkehus 3 rum	86,00	7.577	388	7.965
Rækkehus 3 rum	88,00	7.813	400	8.213
Rækkehus 3 rum	90,00	8.058	412	8.470
Rækkehus 3 rum	91,00	8.115	415	8.530
Rækkehus 3 rum	92,00	8.058	412	8.470
Rækkehus 3 rum	95,00	9.052	463	9.515
Rækkehus 4 rum	104,00	8.456	432	8.888
Ungdomsbolig 1 rum	31,90	2.056	105	2.161
Ungdomsbolig 1 rum	36,00	2.079	106	2.185
Ungdomsbolig 1 rum	40,00	2.242	115	2.357
Ungdomsbolig 1 rum	42,00	2.869	147	3.016
Ældrebolig 2 rum	75,00	6.488	332	6.820

Afdelingen består af:	Antal lejemål	Lejemåls- enheder	Areal i m²
Almene boliger	229	229,0	17.656,30
Garager/carporte (1/5 enh.)	7	1,4	
I alt	236	230,4	17.656,30

Budgettet er:

Godkendt af afdelingsbestyrelsen den:

5. januar 2026

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	7.439.336	7.513.000	7.667.000	154.000 *
106	✗ Ejendomsskatter	384.814	385.000	385.000	0
109	⚠ Renovation	647.180	637.000	670.000	33.000 *
110	✗ Forsikringer	154.233	155.000	162.000	7.000
111	⚠ Afdelingens energiudgifter	324.813	397.000	346.000	-51.000 *
112	✗ Bidrag til selskabet	1.204.916	1.234.000	1.287.000	53.000 *
114	✓ Renholdelse	1.353.533	1.456.000	2.020.000	564.000 *
115	✓ Almindelig vedligeholdelse	86.643	15.000	15.000	0
116.1	✓ Planlagt vedligeholdelse og fornyelser	2.557.092	4.622.000	4.959.000	337.000
116.2	Dækkes af tidligere henlæggelser	-2.557.092	-4.622.000	-4.959.000	-337.000
117.1	✗ Istandsættelse ved fraflytninger	177.379	200.000	200.000	0
117.2	Dækkes af henlæggelser	-177.379	-200.000	-200.000	0
118	✓ Drift af særlige aktiviteter	11.084	23.000	8.000	-15.000
119	✓ Diverse udgifter	389.553	433.000	594.000	161.000 *
120/124	✓ Henlæggelser	4.700.000	5.035.000	4.931.000	-104.000 *
125	✗ Ydelser vedr. forbedringsarbejder	47.960	33.000	0	-33.000
126	✗ Afskrivning på forbedringsarbejder	51.000	51.000	51.000	0
129.1	✗ Tab ved lejeledighed m.v.	1.407.423	1.000.000	1.800.000	800.000
129.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	0	-1.000.000	-1.800.000	-800.000
130.1	✗ Tab ved fraflytninger	294.169	200.000	200.000	0
130.2	Dækkes af henlæggelser og disp.fond	-268.328	-200.000	-200.000	0
131	✗ Renteudgifter	47.196	0	0	0
133	✗ Afvikling af underskud fra tidligere år	158.000	176.000	309.000	133.000 *
134	✗ Korrektion til tidligere års regnskab	47.937	0	0	0
Udgifter i alt		18.481.463	17.543.000	18.445.000	902.000

Konto	Indtægter	Regnskab 2024/2025	Budget 2025/2026	Nyt budget 2026/2027	Ændring
201.1	✗ Lejeindtægter fra almene boliger	16.758.530	17.440.000	18.332.000	892.000
201.6	⚠ Kældre m.v.	35.152	43.000	44.000	1.000
201.7	✓ Lejeindtægter fra garager og carporte	10.800	11.000	11.000	0
202	✗ Renteindtægter	270.000	21.000	30.000	9.000
203	⚠ Andre ordinære indtægter	42.959	28.000	28.000	0
206.1	✗ Indgået fra tidligere afskrevne debitorer	25.840	0	0	0
Indtægter i alt		17.143.281	17.543.000	18.445.000	902.000
Årets resultat / budgetbalance		-1.338.182	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.

105.9 Nettokapitaludgifter; Stigning på 154.000 kr.

Stigningen skyldes, at afdelingen er finansieret med indeksslån, som bliver indekseret årligt. Derudover er den negative ydelsesstøtte hævet fra 250.000 kr. til 360.000 kr.

109 Renovation; Stigning på 33.000 kr.

Stigningen skyldes prisstigning på genbrugsordning, hvor prisen er hævet fra 2.135 kr. pr. enhed til 2.266 kr. pr. enhed.

111 Afdelingens energiudgifter; Fald på 51.000 kr.

Faldet skyldes at elprisen og elforbrug er blevet mindre. Elforbruget er blevet reguleret fra 100.000 kwh til 96.000 kwh. Elprisen er blevet sat ned fra 3 kr. pr. kwh til 2,50 kr. pr. kwh.

112 Bidrag til selskabet; Stigning på 53.000 kr.

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

114 Renholdelse ; Stigning på 564.000 kr.

Stigningen skyldes primært at fremover vil den fulde udgift til vedligeholdelse og af grønne områder og vinterberedskab blive bogført på konto 114 i stedet for konto 116. Derudover er lønudgiften også hævet, grundet almindelig lønstigning jf. overenskomst.

119 Diverse udgifter; Stigning på 161.000 kr.

Stigningen skyldes en forhøjelse af ejerforeningsbidrag.

120/124 Henlæggelser; Fald på 104.000 kr.

Faldet skyldes at henlæggelsen til planlagt og periodisk vedligeholdelse er faldet fra 4.196.000 kr. til 3.892.000 kr., hvilket skyldes at afdelingen ikke længere skal henlægge til vedligeholdelse af grønne områder og vinterberedskab.

Derudover er den ekstra henlæggelse til tab ved fraflytninger / lejetab hævet fra 600.000 kr. til 800.000 kr., for at afdelingen i fremtiden bedre kan modstå udgifter til lejetab.

133 Afvikling af underskud fra tidligere år; Stigning på 133.000 kr.

Stigningen skyldes afdelingens underskud i regnskab 24/25, som skal afvikles over 10 år.