



Afdelingsmøde Afd. 17

Søparken - Højgårdsparken

Dato 22.09.2025

Deltagere:

23 boliger 26 personer 46 antal stemmeberettigede.

Michael Kornager Direktør for AAB

Elin Lund, Udlejningsansvarlig for AAB

Referat

Velkomst v/formand Karna W Johansen	Præsentation af den siddende bestyrelse.
1. Valg af dirigent	Karna blev forslået og valgt. Dirigenten konstaterede af mødet er lovligt indkaldt, og de fremmødte derfor er stemmeberettigede.
2. Fremlæggelse af beretning afd. bst.	Formanden fremlagde beretning, som er vedhæftet referatet.
3. Godkendelse af budget 2026	<p>Dirigenten forslår at pkt. 4.1 flyttes til punkt 3 godkendelse af budgettet Dette blev vedtaget.</p> <p>Pkt. fælleshus allerede er indregnet i budgettet for 2026 svarende til kr. 53.000,00, hvilket svaret til gennemsnit kr. 45,- pr. lejemål pr. måned. Hvis afd. 25 Åhaven stemmer ja til brug af fælleshuset, så vil indtægten gå til afd. 17. <i>(efterfølgende stemte afd. 25 ikke for forslaget, så de er ikke med)</i></p> <p>Hvis der stemmes nej til at overtage garagen mm, så vil administrationen forsøge at udleje lokalet til 53.000,00 så afdelingen ikke vil have en udgift. Der må dog ikke være erhverv i garagen.</p> <p>Når beslutningen er taget, så undersøge afd. bst. Hvor mange der må være i lokalet ifht. brand og sikkerhed. Flugtvejene er allerede godkendt.</p> <p>Afstemning af at beboerne i 17: For : 46 Imod: 0 Neutral:0</p> <p>Brugen af fælleslokalet er hermed vedtaget</p> <p>Gennemgang af budgettet. Huslejestigningen er 2,5%., inkl. de ca. 53.000,00 for brug af fælleshuset. Stigningen er mindre end inflationen, på ca. 3.5%. Lånet på gulv/væg vinyl på badeværelser på 1. sal er</p>



	<p>færdigbetalt pr. 30.9.2025 således at beboerne med bad på 1. sal fra 1.10.2025 har en besparelse på deres huslejeopkrævning på de 234 kr. Budgettet for 2026 viser derfor at der ingen indtægter eller udgifter på forbedringsarbejdet fra 2005.</p> <p>Henlæggelse til vedligehold hæves med 300.000,- ifht. 2025, hvilket er nødvendigt, så der er opsparet til større vedligehold de næste år.</p> <p>Opsparing ved istandsættelse ved fraflytning er nedsat med ca. 500.000,- da der allerede er en stor opsparing på kontoen</p> <p>Huslejen bliver i gennemsnit er ca. 900,- pr. m² hvilket er lidt i den høje ende. Et nyt byggeri sammenligneligt er dog på ca. 1100,- pr. m² - rækkehuse er generelt dyrere pr. m² end etagehuse.</p> <p>Budgettet blev enstemmigt vedtaget.</p>
<p>4. Behandling af indkomne forslag.</p> <ul style="list-style-type: none">4.1. Godkendelse af fælleshuset4.2. Godkendelse husorden4.3. Godkendelse vedligeholdelses.4.4. Legeplads ændres til offentlig4.5. Beskæring af læbælte4.6. Vedligehold af tagrender/udhæng4.7. Rensning af tage4.8. Bom på stier indkørsel ref.20244.9. Brug af fælleshuset4.10. Legeplads ref 2024	<p>Pkt. 4.1. godkendt og behandlet før gennemgang af budgettet.</p> <p>Pkt. 4.2 Afstemning om husorden, revideret ift. dyrehold: max 1 dyr (hund eller kat). Dette ville gælde fremadrettet, ikke tilbage.</p> <p>Kørsel på stier: pkt. under parkering med campingvogn. Af- og pålæsning tilladt 5 min.,</p> <p>Indskrives : Al kørsel på græsplæne er ikke tilladt.</p> <p>Husorden blev enstemmigt vedtaget.</p> <p>4.3. Vedligeholdelsesbestemmelsen: ændring af rensning af tagrender udføres af driften.</p> <p>Pkt. 2.10 røgalarm i Vedligeholdelsesbestemmelsen – hvis pkt. skal ændres i Vedligeholdelsesbestemmelsen skal pkt. med som forslag på dagsordenen til 2026 da omkostningen ikke er indregnet i budgettet 2026.</p> <p>Vedligeholdelsesbestemmelsen 2025 blev enstemmigt vedtaget.</p> <p>4.4. Legeplads få status som offentlig, da bestyrelsen så kan ansøge om fondsmidler. Dette kan ikke ske hvis legepladsen er privat. I dag bruges legepladsen i forvejen af Højgårdshavens Børnehaven og af div. dagplejer.</p> <p>Punktet enstemmigt vedtaget.</p> <p>4.5 Ønsker om beskæring i højde og bredde. Det er svært at komme ind i haven. Der er buske med giftige bær.</p> <p>Læbæltet er ikke AAB, det er Varde Kommune. Fra årsskifte har VK opsagt aftalen med grundejerforeningen bl.a. AAB, så vi er en del af det og driftschefen er i dialog med de andre i grundejerforeningen. Hvis udfordringer p.t. indtil årsskiftet,</p>



	<p>så skal de enkelte beboer selv tage kontakt til Varde Kommune, Vej & Park. AAB håber at have mere til foråret. 4.6 Vedligehold af tagrender og udhæng. Pkt. er vedtaget under pkt. 4.3.</p> <p>4.7. Rensning af tage. Meget mos på tagene, og vinduer på 1. sal mangler udskiftning grundet utætheder, og boligen får fugt og dermed risiko for svamp. SVAR: For 5-6 år siden blev det besluttet, at der skulle fældes træer, så der ikke fremover dannes mere mos. Det gamle mos vil stille og roligt sig selv falder ned fra tagene, efterhånden som mosset dør. Skulle tagene renses, så vil prisen være ca. 1. mio. kroner. AAB er ved at indhente redskab til støvsugning af tagrenderne, og vil også selv kunne tage lidt af mosset. Mos skader ikke taget. Beboerne må gerne selv rense den del de kan, evt. fra 1. sals vinduerne, eller med en stetoskopstang. Men brug ikke højtryksrensere. Der kan ikke stemmes om rensning, da beløbet ikke er medtaget i budgettet. Der kan kun stemmes om, hvorvidt der skal arbejdes videre med at finde en fast pris på afrensningen, som kan tages op i 2026. Forslaget at driften laver en beregning til 2026 om afrensning af tagene. For: 0 Imod:42 Neutral: 4</p> <p>Forslaget nedstemt. Aftalt at driften udarbejder en lille vejledning</p> <p>4.8. Forslaget blev vedtaget i 2024. Der arbejdes på 15 pullerter/bomme, hvor beboerens nøgle passer til oplåsningen.</p> <p>4.9 Brug af fælleshuset. Er gennemgået, og der kommer mere info ud fra afd. bst. nu efter beslutningen om fælleshuset er taget. Er der beskatning, og moms hvis huset lejets ud til andre afdelinger. Dette undersøges nærmere.</p> <p>4.10 I legepladsudvalget er der talt om med at nedlægge de små pladser og renovere den store. Udvalget har lige sat projektet i bero indtil det er besluttet, hvor en evt. ny legeplads skal placeres. Nuværende legepladsudstyret er stadig godkendt, og i god orden.</p>
5. Valg af afdelingsbestyrelsen og suppleanter	På valg Ole Viborg modtager genvalg Diana Connett modtager genvalg Ingen andre kandidater.



	Begge enstemmigt vedtaget til 2027 Suppleant Anne Grethe opstiller og enstemmigt valgt
6. evt	<p>Ifht. fortætning, helhedsplan, nye køkkener: Helhedsplanen er ikke afvist, men vi afventer det kommende boligforlig da lovgivningen har ændret sig. Hvis der ikke sker noget lovmæssigt, så vil driften sammen AAB har søgt om tilskud til i alt 5 afdelinger, men har kun opnået støtte til 3. og desværre ikke til afd. 17 p.t. Sammen med afd. best. udarbejdes der en plan B for de mest nødvendige renoveringer, herunder også køkkener. Man kan evt. optage et lån, som feks. lånet med bad på 1. salene, hvilket også kan være en mulighed, når afdelingen har henlagt mere til vedligeholdelse.</p> <p>Må man selv male lofter, skabslåger, skifte fliser og bordplade, uden at man skal stige i husleje SVAR: Som udgangspunkt JA, men Driften skal på forhånd ansøges om tilladelse hertil. Driften vil behandle sagerne individuelt. Der skal ikke nødvendigvis reetableres, eller indbetales til vedligeholdelsen ved fraflytning.</p> <p>Vaskeriet, tørretumbler Nortec. Tørretumbler virker ikke optimalt. Hvis Nortec ikke reagerer, så skriv til driften, så vil driften tage kontakt til Nortec, bl.a. genforhandling af samarbejde med Nortec. Driften tager det med på næste markvandring med afd. best. Telefonnummer og andre informationer på tavlen i vaskeriet er ikke korrekte. Beboerne skal skrive til Nortec og gerne med cc til driften. Afd. bst. vil gerne bruge fælleshuset til nogle flere aktiviteter, og efterlyser et aktivitetsudvalg, som kan arbejde med hvad man kan lave, og hvor tit. Beboerne opfordres til at kontakte afd. best.</p> <p>Marlene, Julie, Birthe er interesseret i et Aktivitetsudvalg.</p> <p>Driften har konstateret, at haverne, der vender ned mod søerne, gerne vil have klippet ind mod hækkene. Driften kontakter de enkelte lejemaal.</p> <p>Hvis der ønskes en havelåge, så kontakt driften, da den samler sammen så indkøb af havelåger og udskiftningen derved bliver billigst muligt. Senest ved fraflytning opsætter driften en vedligeholdelsesfri havelåge.</p>

Dirigent

Karna W. Johansen

Referent