



AAB Varde afd. 6, Pramstedvej mv. – helhedsplan

Beslutningsreferat fra ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning den 15. maj 2025 i AAB Varde afd. 6, Pramstedvej mv.

Dato/Tid: 15. maj 2025, kl. 17.30
Sted: Den Kampmanske gård
Storegade 33, 6800 Varde
Referent: Lene Clausen, Kong Kristoffersvej 8
Indbudte: 13 lejemål
Tilmeldte:
Fremmødte: 10 husstande – 20 stemmeberettiget
Pramstedvej 7, 9 og 11
Dr. Margrethes Vej 10
Kong Kristoffersvej 1, 2, 4, 6, 8 og 10

Deltagere: Michael Kornager, Direktør, AAB Varde
Carsten Finnerup Lauridsen, Driftschef, AAB Varde
Elin Lund, Udlejningsansvarlig, AAB Varde
Svend B, Organisations bestyrelsen

Martin Holst, bygherrerådgiver, Kuben Management

Pkt.	Velkomst, valg af dirigent og stemmetæller
1.	Michael Kornager bød velkommen til det ekstraordinære afdelingsmøde med afstemning om helhedsplanen, på vegne af afdelingsbestyrelsen og AAB Varde.
2.	Valg af dirigent. Henrik Nielsen, Kong Kristoffersvej 8, blev foreslået og takker ja til valget under forudsætning af at han kan deltage i debatten som privat person. Forsamlingen accepterer. Efter en afklaring om hvilken af de 2 udsendte dagsordner der er den rigtige konstaterer dirigenten at det ekstraordinære afdelingsmøde var lovligt indvarslet i henhold til vedtægternes §14 stk. 7
3.	Valg af stemmetæller Følgende blev valgt som stemmetæller: <ul style="list-style-type: none">• Glenn, Pramstedvej 7• Rasmus, Pramstedvej 11• Charlotte, Kong Kristoffersvej 1 Valg af referent. Følgende blev valgt som referent: Lene Clausen, Kong Kristoffersvej 8

Pkt.	Orientering om helhedsplanen og de ekstraordinære forbedringsarbejder
4.	Martin Holst orienterede om helhedsplanen.



De fremmødte bekræftede, at de er blevet orienteret om, hvad deres husleje bliver efter renoveringen. Alle har modtaget deres individuelle huslejbrev 8. maj 2025.
Materialet er sendt ud til alle via digital post

Martin vil starte orientering:

Hvorfor skal det renoveres

- De tekniske installationer er udtjente
- Der forekommer indeklimate og fugtproblemer i boligerne
- Nogle af boligerne har kun badeværelse i kælderplan og toilet på 1. sal
- Revner/skade i sokkel/lyskasser og kældertrapper og revner i kældergulv
- Begyndende nedbrydning af udvendig træbeklædning
- Begyndende afskalning af tagplader
- Vinduer/døre er udskiftningsparate

Boligens ydre:

- Nyt tag inkl. lægter og undertag, nye tagrender og nedløb samt udskiftning af stern og vindskeder.
- Efterisolering af tagrum og skråvægge
- Nye ovenlys og etablering af kviste ved badeværelser
- Udskiftning af træbeklædning på gavle
- Udskiftning af fuger i murværk
- Forsatsvægge i celotex og træ fjernes på indvendig side af ydervæggene samt opsætning af nye Multispor forsatsvægge eller ny udvendig beklædning
- Nye vinduer og yderdøre inkl. malerreparationer indvendig
- Betonreparationer af lyskasser og kældertrapper samt asfaltering af kælderydervægge samt drænplader.

Der blev fra forsamlingen spurgt om der bliver isoleret mellem kælder og gulv i stueetagen. Det umiddelbare svar fra Martin er "Nej. Det kan evt. tages op med byggeudvalget efterfølgende". Der bliver endvidere spurgt til ændring af nuværende planløsning – sletning af værelse - og det vil ske.

Boligens indre:

- Nye udvidede badeværelser på 1. sal + etablering af kvist
- Nedbrydning af bade faciliteter i kælder
- Nye gulvbelægninger i hele boligen
- Nye indvendige døre
- Udskiftning af gamle radiatorer – nogen har fået for nylig så bliver de ikke skiftet.
- Alle gulv, loft, vægge bliver mere eller mindre fornyet – demontering af lofter i celotex og trælister, erstattes med nye gipslofter
- Opdatering af overflader på indvendige skillevægge, så boligen fremstår nyrenoveret
- Nye loftlemme med stiger
- Betonreparation af indvendige kældervægge
- Nyt betongulv i kælder med 150 mm isoleringsplader
- Drænplade – 150 mm isolering udvendig på kældervægge

Tekniske anlæg:

- Etablering af grundvandspumpebrønd inkl. pumpe
- Etablering af omfangsdræn
- Opgradering af varmeinstallationer
- Opgradering af elinstallationer – nye el-tavler og udskiftning af nødvendige el-ledninger
- Etablering af balanceret ventilation i hver bolig – Genvex anlæg

- Nye afløb i jord (terræn)
- Ny faskiner

Udearealer:

- Reetableret af haver efter gravearbejde omkring boligerne
- Nye terrasser til alle

Der bliver fra forsamlingen, flere gange, spurgt til placeringen af terrasserne. Martin "Der er pt. ikke taget stilling til placering af terrasser." "Bliver der lavet en udgang til terrassen der hvor der er en i dag - direkte udgang til terrassen og hvor kommer de hos dem der ikke har en i dag?". Martin svare "jeg regner med at terrasserne kommer der hvor de er i dag". Og fortsætter "Jeg ved ikke om der kommer en dør ud til terrasserne ved alle boliger". Der bliver desuden spurgt til størrelsen på terrasserne - Martin " De bliver ca. 12m²"

Foreningen har ikke de penge der skal til og der er derfor søgt tilskud via Landsbyggefonden. Martin gennemgår økonomien i hele projektet hvor han fortæller om hvad der er støtte til og hvad der ikke er støtte til.

Lidt nøgletal:

Samlet sum som afdelingen skal finansiere dkk 28.517.277,00
Samlet årlig huslejestigning dkk 420.009,00
Samlet årlig huslejestigning pr. m² dkk 313,00
Det giver en samlet årlig husleje pr. m² på ca. dkk 1069,00

Økonomien for den enkelte bolig er fremsendt før dette møde.

Pkt. Orientering om fortætningen med 10 boliger i et plan

5. Martin fortsætter med gennemgang af planerne for fortætning med 10 nye boliger.

Overskud fra grundsalg og fortætningspuljemidlerne skal i renoveringen bidrage til finansiering af følgende forbedringsarbejder:

- *Nye gulvbelægninger i hele boligen*
- *Nye terrasser*
- *Nye el-tavler og udskiftning af nødvendige*
- *El-ledninger*
- *Nye afløb i jord (terræn)*
- *Nye faskiner*
- *Nye køkkener inkl. hårde hvidevare*
- *Opdatering af overflader på indvendige skillevægge,*
- *så boligen fremstår nyrenoveret*
- *Nye indvendige døre*
- *Udskiftning af gamle radiatorer*

Efter tidligere debat med afdelingens beboer samt bestyrelsen er fortætningen nu på 10 boliger på hver 110 m², tæt lav bebyggelse, frem for 11 boliger med første sal, som var på tale til informationsmødet tidligere.



Hele ideen med fortætningen er at få tilskud til helhedsplanen, hvis den bliver stemt igennem, så man opnår den billigste mulige husleje i foreningen. Uden fortætning vil den samlede årlige huslejestigning i runde tal være dkk 420.000,00. Hvis der bliver stemt ja til helhedsplanen og ja til fortætning vil den samlede huslejestigning være ca. dkk 170.000,00.

Der bliver spurgt *"Hvad sker der hvis helhedsplanen og forslag til fortætning ikke bliver vedtaget?"* Svend B *"Organisations bestyrelsen vil samle aftens indtryk sammen og vende tilbage"*.

Henrik *"Afdelingens boliger skal renoveres og vedligeholdes uanset hvad ved et ja til helhedsplanen og nej til fortætning bliver huslejestigning blot højere. Vedligehold har været forsømt gennem mange år og det skal vi og kommende beboer råde bod på"*.

Henrik *"Hvis ikke vi finder en løsning med en helhedsplan, med finansiering, får vi blot de forbedringer og vedligehold som vi kan blive enige om"*.

Der bliver spurgt om der er hentet tilbud ved entreprenør eller er priserne på renoveringen blot et gæt? Martin fortæller der er ingeniører og arkitekter som har prissat projektet efter erfaring.

Henrik *"Vi bor her alle af forskellige årsager – vi ville gerne have fred og ro, med langt til naboen, bo tæt ved åen også selv om vi godt var klar over at det ikke var nyt det vi flyttede ind i. Gamle træer og hække skal væk, haven bliver mindre, terrasserne bliver mindre, det er ikke det vi ønsker"* og fortsætter *"Hvorfor rive forholdsvis sunde carporte ned hvoraf en enkelt ikke engang er betalt til ende?"*

Der bliver spurgt *"Hvis grundsalget går over alle forventninger hvad sker der så med indtægten?"* Michael *"Grundene kan blive så dyre at det bliver for dyrt at bygge og så falder projektet"*.

Yderligere blev der spurgt *"Skal der være nabohøring?"* – det ved Michael ikke. Rådgiverne mener ikke det skal i nabohøring. *"Det er kommunen der skal godkende det, men rådgiverne regner ikke med det"* siger Martin

Der bliver spurgt *"Er der regnet på om det kan betale sig at opføre færre boliger?"* Michael mener ikke det kan betale sig med færre boliger.

Der bliver spurgt *"Hvad vil det koste ekstra i husleje for hver bolig der tages væk fra fortætningen?"* *"Det vil koste lige over dkk 400,00, ca., ekstra i månedlig husleje for hvert hus der fjernes"* siger Michael.

Der bliver kommenteret at der for længe siden skulle have været lavet løbende renovering og det er det der nu prøves at få penge ind til.

Der vil efter fortætningen være stor forskel på hvor meget have de enkelte mister. Der bliver spurgt *"Vil der være reduktion i huslejen alt efter hvor meget ens grund bliver beskåret med?"* Michael *"Nej det vil der ikke blive taget hensyn til"*.

Der spørges om fællesudgifterne vil stige pga. vedligehold af P-pladserne og evt. snerydning på de nye gangarealer. Svaret fra Michael er at det vil det umiddelbart ikke.

Det er vigtigt at vi hver især ved hvad vi stemmer om. Er man i tvivl så skal der spørges nu!"



Stemmes der nej så må vi finde ud af hvordan vi får renoveret – dirigentens konstatering.

Tilbuddet fra landsbyggefonden – ”Hvor længe er det gældende?” Det kommer der ikke noget klart svar på.

Pkt. Afstemning om godkendelse af helhedsplanen

6. Afstemning sker på mødet, og hvert lejemål har 2 stemmer.

Afstemning om helhedsplanen

JA: 6

NEJ: 14

Ugyldige: 0

Beslutning: Helhedsplanen blev forkastet.

Pkt. Afstemning om godkendelse af fortætningen

7. Eftersom helhedsplanen blev forkastet skal der ikke stemmes om fortætning.

Afstemning sker på mødet, og hvert lejemål har 2 stemmer. Der er 20 stemmer i alt.

Afstemning om fortætningen

JA:

NEJ:

Ugyldige:

Pkt. Eventuelt

8. Dirigenten takkede for god ro og orden.



Underskrifter:

Dato: 15/5 - 2025
[Signature]
Dirigent

Dato: 15/5 2025
[Signature: Lone Clausen]
Referent

Dato:
