



AAB Varde afd. 6, Pramstedvej mv. – Afdelingsmøde

Referat fra afdelingsmøde den 25. september 2025 i AAB Varde afd. 6, Pramstedvej mv.

Dato/Tid: 25. september 2025, kl. 19.00
Sted: Den Kampmanske gård
Storegade 33, 6800 Varde
Referent: Lene Clausen, Kong Kristoffersvej 8
Indbudte: 13 lejemål
Tilmeldte:
Fremmødte: 6 husstande
I alt 8 personer
Pramstedvej 11
Dr. Margrethes Vej 10
Kong Kristoffersvej 1, 5, 8 og 10

Deltagere:

Michael Kornager, Direktør, AAB Varde
Carsten Finnerup Lauridsen, Driftschef, AAB Varde
Elin Lund, Udlejningsansvarlig, AAB Varde

Pkt.	Velkomst, valg af dirigent og referent
1.	Henrik Nielsen, Kong Kristoffersvej 8, blev foreslået og takkede ja til valget. Lene Clausen, Kong Kristoffersvej 8 blev valgt som referent.

Pkt.	Fremlæggelse af beretning fra afdelingsbestyrelsen.
2.	Det seneste års tid har være lidt af en rutsjebane tur for afd. 6. Vi syntes der har været en del aktivitet, Aktiviteten har dog været størst hen over foråret, hvor vi jo havde op til flere møder omkring helhedsplanen. I store træk fordeler møder sig således: 5 bestyrelsesmøder 1 møde med organisationsbestyrelsen , hvor formanden deltog 1 bestyrelses kursus , suppleant og 1 bestyrelsesmedlem deltog Afdelingsbestyrelsen havde indkaldt gaden til snak om helhedsplanen/fortætning over en kop kaffe 2 møder omkring økonomi regnskab/budget , bestyrelsen deltog 5 møder omkring helhedsplan , stort set alle lejemål har været repræsenteret 1 Generalforsamling AAB Varde – en lejebolig deltog 1 Genhusningsmøde - Alle lejemål skulle have været til et genhusningsmøde 1 Markvandring – Formanden deltog



Bestyrelsesmøder

På første bestyrelsesmøde konstituerede bestyrelsen sig og Henrik Nielsen blev valgt som formand. Der blev også snakket lidt om hvordan vi skulle forholde os til de rygter der florerede bl.a. omkring finansieringen af helhedsplanen.

Alle andre møder har stort set handlet om helhedsplan og fortætning. Særligt spørgsmålet om fortætning har fyldt på afdelingens bestyrelsesmøder, mere om det senere.

Ud over helhedsplan og fortætning har vi på bestyrelsesmøderne dog også snakket lidt om hvor heldige vi er med at bo i et af Vardes bedste områder hvor man rigtigt kan fornemme freden og roen, vi bor tæt på åen, tæt på Vardes midtby og så i en lejebolig med rigtig god udenomsplads. Dem findes der vist ikke mange af magen til. Når man bor så dejligt, så forpligter det, hus og have skal holde så det er præsentabelt det er vi ikke alle sammen lige gode til. I den sammenhæng er vi lidt på glat is, her er lige en snip fra en tidligere beretning:

Vi har de seneste godt to år forsøgt at få AAB til at gribe ind overfor de beboere i vores afdeling, som ikke renholder deres have efter gældende ordensbestemmelser (ligger på AAB's hjemmeside), hvilket giver afdelingen et dårligt helhedsindtryk og samtidig er til stor gene for naboerne. Vi er blevet holdt hen med snak fra AAB's side, og vi har hele tiden fået at vide, at de nok skulle få noget gjort ved det. I juni måned i år fik vi så pludselig at vide, at AAB ikke ville eller kunne gøre noget overfor disse lejere – hvorfor fik vi ikke en ordentlig forklaring på. Vi har i bestyrelsen brugt meget tid og energi på emnet, og drøftelserne har været mange – vi sidder nu med en følelse af magtesløshed, og vi ved ikke, hvad vi så skal foretage os. I bestyrelsen skal vi ikke administrere og vi skal ikke kontrollere – men hvem skal så? I pjecen omkring afdelingsbestyrelsens arbejde står der angivet, at det er vigtigt, at vores afdeling fremstår attraktiv for både nuværende og kommende beboere, og det har den ikke gjort meget længe. Vi har som afdelingsbestyrelse pligt til at påse, at afdelingen fremtræder i den orden og pasningstilstand, som de gældende regler foreskriver, men vi ved bare ikke, hvad vi skal gøre, når ikke AAB bakker op om vores henvendelser. Vi vil gerne have oplyst, hvad der så kan gøres.

Ovenstående er taget fra beretningen fra 2022 og viser jo klart at vi ikke er den eneste afdelingsbestyrelse som har haft udfordringer i den retning. Manglende handlekraft fra AAB i den henseende er jo ret tydelig nu hvor vi går ind i det 6. år med samme udfordringer - der må da kunne findes en løsning? Og løsningen er ikke på sigt at bruge fællesskabets midler til at hovedrengøre haver som ikke bliver holdt bare nogenlunde. Vi ser frem til at se hvad der sker fra AAB's side.

Helhedsplan

Efter mange års venten kom der endelig nyt omkring helhedsplan i efteråret 2024 og forventningerne var høje. Der har været snakket mangt og meget om helhedsplanen og fortætning i de første måneder af 2025 og alle ved at helhedsplan og plan om fortætning blev forkastet. Man skulle tro at alt ville falde på plads når man ser tilbage på hvor mange år helhedsplanen har været under vejs. Men selv efter 5 – 6 års snak lykkedes det som nævnt ikke at få helhedsplanen vedtaget. Det kan der være mange grunde til. Det er bestyrelsens opfattelse at hele forløbet med manglende inddragelse i forberedelsesfasen er hovedårsagen, men til tider modstridende svar fra møde til møde har også haft indflydelse på udfaldet i negativ retning. Det er også bestyrelsens opfattelse at manglende detaljegrad af prisfastsættelsen på projektet har medvirket til at helhedsplanen blev forkastet. Og endelig er det også afdelingsbestyrelsens opfattelse at nogen har stemt nej til helhedsplanen i frygt for at fortætningen så ville blive en realitet. Og lige netop planerne om fortætning skabte usikkerhed. Afdelingsbestyrelsen havde ønsket mere valgfrihed i de forbedringer der skulle udføres og der burde også have været regnet detaljeret på hvordan projektet havde set ud med færre huse, evt. valgfrit om nuværende lejere kunne have medindflydelse på om der skulle ligge et hus i



baghaven eller ej. Der skulle have været regnet på hvor få nye huse der skulle til for at holde huslejen på et fornuftigt niveau.

Afdelingsbestyrelsen havde gerne set at helhedsplanen var meget mere individuel og stiller sig gerne til rådighed hvis der skulle opstå en mulighed for at komme videre med helhedsplanen. Lige her og nu er fremtiden noget uvis med vedligehold og vedligeholdelse af ejendommene i afd. 6. Vi håber på at der kan etableres et godt samarbejde omkring dette.

Møde med organisationsbestyrelsen

Efter en henvendelse til organisationsbestyrelsen fra en lejer i afdelingen blev afdelingsbestyrelsen tilbudt et møde med organisationsbestyrelsen, henvendelsen handlede bl.a om manglende bebor demokrati i forbindelse med helhedsplanen. På mødet kom afdelingen med bekymringerne om forløbet og bekymringerne om fortætning. Det er aldrig ønskeligt at man er nødt til at inddrage organisationsbestyrelsen - Afdelingsformanden deltog på dette møde.

Generalforsamling AAB Varde

På AAB's generalforsamling blev den fremgangsmåde administrationen havde ført i forbindelse med helhedsplanen kritiseret af formanden for afdeling 6. Boligforeningens formand, Carsten Schultz-Nielsen, beklagede da også over for forsamlingen og erkendte at der var begået fejl og at der var plads til forbedringer fremadrettet. Det kan vi selvfølgelig være tilfredse med så det forhåbentlig er til læring for fremtidigt arbejde i AAB.

Vi vil også gerne slå et slag for at flere fra afd. 6 deltager til de møder AAB indkalder til. Vi skal huske på at det er på generalforsamlingen retningslinjerne bliver udstukket så mød op det er for din egen skyld og til dit eget bedste.

Vi har i bestyrelsen måske famlet lidt i blinde da vi jo alle er ret nye i dette arbejde. Vi vil ikke afvise at vi også kunne have gjort noget anderledes bl.a. i forbindelse med arbejdet med helhedsplanen. For fremtiden vil det være ønskeligt at administrationen var mere behjælpelig med råd og vejledning til nye bestyrelser og her tænker vi ikke at et link til en pjece er nok, der skal mere til.

På bestyrelsens vejene vil jeg godt takke for det, til tider store fremmøde, til de forskellige informationsmøder omkring helhedsplanen. Vi håber på at I også i fremtiden vil bakke op omkring initiativer som kan fremme kvaliteten af afd. 6.

På bestyrelsens vejene Tak for ordet

Spørgsmål fra de fremmødte

Der bliver spurgt til hvad bestyrelsen tænker om fremtidigt vedligehold eller helhedsplan.

Svaret er at bestyrelsen håber på at der kan være noget mere fleksibilitet i forhold til fortætning, til- eller fravalg. F.eks. hvis det kunne være muligt at de nuværende lejer kunne få valget om de ønsker et ekstra hus i haven.

Der var kommentar omkring opfølgning på markvanding – Carsten sir' der er sendt besked ud til de lejere som de mener er bagefter med at holde deres haver. Carporten på Pramstedvej 11 – hvad er status? Der kommer ikke et klar svar fra AAB, men forsamlingen forventer at der bliver taget hånd om det.

Pkt. Godkendelse af budget 2026

3. Michael fremlægger budget for 2026 og budgettet viser at der mangler ca. 80.000 kr. så derfor er der lagt op til en huslejstigning på 8,6%. Hovedårsagen til underskuddet er at hensættelserne er øget med 200.000 kr. i forhold til budgettet 2025. De fremmødte mener at hensættelserne er for



høje i forhold til den plan for renovering som pt. er kendt. Det bliver aftalt, at budgettet rettes til således det rammer en huslejestigning på 3%. Konsekvensen heraf bliver, at puljen til hensættelser bliver mindre i 2026.

Carsten gennemgik overordnet hvordan den nuværende vedligeholdelsesplan ser ud. Den nuværende plan viser først et reelt større vedligeholdelse fra 2030 og frem. F.eks. ses der på nye køkkener i 2035. For nuværende lejere er den tidshorisont for langt. Det giver ikke mening at forøge henlæggelserne når nuværende lejere ikke kan se forbedringer før om 5-10 år. Man skal huske på at helhedsplanen har været undervejs i ca. 5 år.

Der blev spurgt til den tilbagebetaling af ejendomsskat som afdelingen har fået – den bliver fordelt over 3 år – 2025, 2026 og 2027 – som indtægt.

Der bliver aftalt på mødet at afdelingsbestyrelsen og AAB mødes mandag den 6. oktober 2025 kl. 17.00 på Skansen for at drøfte mulighederne for at plukke i den helhedsplan som lejerne stemte imod. Bestyrelsen ser frem til et positivt og konstruktivt møde.

Budgettet er enstemmigt vedtaget med de faldende bemærkninger.

Pkt.	Behandling af indkomne forslag
4.	Ingen indkomne forslag.

Pkt.	Valg til afdelingsbestyrelsen og suppleanter
5.	Henrik Nielsen, Kong Kristoffersvej 8 er på valg, modtager genvalg (2 år) Charlotte Vogelbein Nielsen, Kong Kristoffersvej 1 er på valg, modtager genvalg (2 år) Suppleant Lene Clausen, Kong Kristoffersvej 8 er på valg, modtager genvalg (1 år) Alle 3 blev genvalgt.

Pkt.	Eventuelt
6.	Dirigent takkede for god ro og orden.

Underskrifter:

Dato: 25. september 2025

Dirigent

Dato: 25. september 2025

Referent

