



Vi giver dig tag over hovedet

Afdelingsmøde afd. 6

Kong Kristoffersvej – Dr. Margrethes Vej- Pramstedvej
Dato 30.09.2026 Den Kampmanske Gård, Storegade 33, kælderens

Deltagere:

Boliger 8 personer, 6 husstande – 12 antal stemmeberettigede. (2 stemmer pr. bolig)

Michael Kornager, Direktør AAB

Carsten Finnerup Lauridsen, Driftschef AAB

Elin Lund, Administration AAB

Referat

	Velkomst v/Henrik Nielsen
1. Valg af dirigent	Lene valgt og konstaterede at indkaldelse er korrekt varslet og fremmødte er stemmeberettigede.
2. Fremlæggelse af beretning fra afdelingsbestyrelsen	Beretning vedhæftet. Kommentarer på at markvandring, som er gennemgang af ejendomme og grunde med afd. bestyrelsen, bør effektiviseres og at referatet ikke skal være copy paste fra tidligere år. Havecheck er alene AAB, der påser haverne, som kan vurderes udefra i henhold til vedligeholdelsesbestemmelsen, og besked går direkte til den enkelte lejer.
3. Godkendelse af budget for 2027	Huslejestigning pr. 1.1.2027 med 4.7%. Svarende til ca. 250-347 kr. pr. bolig pr. måned Udgangspunkt for budget 2027 er budgettet for 2026 og ikke regnskabet. Renholdelse er primært snerydning og indvendige driftsopgaver. Pramstedvej og Dr. Margrethes vej manglede sidste år snerydning, men det er nu rettet op på. Afvikling af overskud forventes at udløbe om 2 år, og på det tidspunkt vil der så mangle ca. 857 kr. pr. bolig. Stigningen på henlæggelser fra 600.000 til 685.000 skyldes bl.a. med at helhedsplanen tidligere ikke blev stemt ind, hvorfor det er nødvendigt med at øge henlæggelserne for at kunne gennemføre de nødvendige vedligeholdelser. Husleje ved en helhedsplan er beregnet ud fra den nuværende husleje, med de omkostninger man forventer en helhedsplan vil koste. Budget godkendt
4. Behandling af indkomne forslag	Ingen indkomne forslag.
5. Valg til afdelingsbestyrelse og suppleanter	Tom på valg – modtager genvalg. Enstemmigt valgt. Lene valgt som suppleant.



Kræmmergade 12, 6800 Varde
7522 1112 post@aabvarde.dk
cvr 14278818



Vi giver dig tag over hovedet

6. Orientering om mulig ny helhedsplan uden fortætning

Alle lejere kender, hvad der fysisk er galt med boligerne, så gennemgang af materialet, som er udsendt pr. mail til alle lejere, uddybes med følgende:

Landsbyggefonden kræver at badeværelser i kældre nedbrydes.

Stadig mulighed for gulvvarme i stueetagen- det arbejdes der på.

Kældrene fremtidssikres bedre ifht. vand gennemtrængning – nyt gulv med isolering og udvendig isolering af sokkel/dræn (faskiner)

Mellem og store boliger får toilet/bad også i stue etage – ikke de små. Alle får bad på 1. salen. 2-3 boliger er uden tilskud fra LBF men udgiften fordeles i hele helhedsplanens økonomi.

Terrasser – de små huse har p.t. ingen terrasser, men det er et ønske at ALLE får terrasser. Hvis helhedsplanen godkendes vil et renoverings-udvalg være med ind over terrassernes størrelse

Boligtype 1 – 82 m² – er der fejl i plantegning Korrekt plantegning kan se i oplægget fra side 17.

Boligtype 2 - 96 m² – Udnyttelse af skunk (i alle boliger). Ønske om 2 store værelser på 1. salen.

Behov for 2 bad kan måske ændres til at stueetage blot er toilet. Bad for 1. sal er med støtte kr., det er bad (toilet) ikke i stueetagen. Et toilet kan laves på mindre m². Boligtype 2 er forberedt til en evt. udvidelse, med et ekstra værelse, hvorfor et bad måske vil give mening.

Boligtype 3 – 113 m² – jf. tegninger, uden kommentarer.

Ændring i den økonomiske projektomfang fra tidligere oplæg på 28,5 mill til nu 36 mill – priserne er fremskrevet i tiden, nye bad/toilet i alle boliger i stueplan samt at de arbejder, der, som i det oprindelige oplæg var dækket af tilskuddet fra fortætningen, nu er indregnet som en ustøttet udgift .

Finansieringen , huslejekonsekvens giver et årligt løbende lån fra LBF 615.000 i 15 år.

Samlet total huslejestigning fra tidligere helhedsplan til ny helhedsplan er fra 420.000 til 427.000.

En gennemsnitlig huslejestigning pr. m² fra 1069,- tidligere, til ny 1075,- som nu er uden fortætning, svarende til de 4 mill. der forventes at være de planlagte henlæggelse til 2028.

Når projektet er færdigt, så stiger henlæggelserne derfra med 6 %. ud fra de udgifter der er. (250.000 - 300.000 plus 6% forventeligt)

Råderetssager bliver taget enkeltvis, herunder indtægt fra carporte.

Carporte, der ligger op til husene (Pramstedvej) skal nedtages grundet drænarbejdet om husene. Beboerne ønsker en carport eller som min. skur til bl.a. cykler m.v



også



Vi giver dig tag over hovedet

	De øvrige carporte forventes at kunne blive. Tidligst 1.11 – ekstraordinært møde 1.2.27 godkendelse af VK (Skema A) Projektet kan, som det er, projekteres uden at komme i udbud. Tagkonstruktion skal helst laves i forår sommer perioden. Forventeligt 2-3 huse renoveres ad gangen. Beboerne skal genhuses i renoveringsperioden. Hele projektet forventes derved at vare ca. 2 år. Alle boliger tilbydes udvidelse til 115 m² – type 1 ca 33 m², type 2 ca 17 m². De korrekte nye plantegninger findes på planchen under boligtyper med tilbygning s. 17 m.v. Ønsker tilsendt de korrekte tegninger med de husleje breve som beboerne normalt får op til en afstemning for helhedsplanen. Beboerne kan kontakte CFL herefter hvis man ønsker et individuelt møde. Der var ikke stemning for at holde et yderligere orienteringsmøde Dato for ekstra ordinært møde: MANDAG DEN 16. NOVEMBER 2026 KL. 18:30
7. Evt.	En bolig mangler tagrende og rude. Blev konstateret ved markvandringen og stadig ikke udbedret. Forslag til fællesaktiviteter – sommerfest foreslås. Indskuddet reguleres ikke i forbindelse med en helhedsplan for eksisterende beboerne, men fraflytter man, vil en ny indflytter skulle betale forhøjet nyt indskud.

Lene Clausen

Dirigent

Referent



Kræmmergade 12, 6800 Varde
7522 1112 post@aabvarde.dk
cvr 14278818

Afdelingsmøde afd. 6 AAB Varde – Bestyrelsens beretning

I forhold til 2025, hvor vi var "sammen" 18 gange i forskellige sammenhænge, har 2026 været et ret stille år. Vi har faktisk kun haft 9 samlinger eller møder af den ene eller anden slags. Der kan selvfølgelig være mange gode grunde til, at det ikke har været oftere, vi har været samlet, men det kunne jo også være, at "gassen gik lidt af ballonen", da vi nedstemte en ny Helhedsplan.

Tanker om Helhedsplan og renovering af vores lejemål har efterhånden stået på i rigtig mange år. Faktisk blev beslutningen om en Helhedsplan taget tilbage i 2020, så spørgsmålet er næsten, om vi skal holde 10-års jubilæum, når en renovering engang er afsluttet.

Spøg til side – vi håber selvfølgelig, at der snart kommer mere gang i den, så en renovering kan sættes i gang. Vi har nogle gode boliger, men der er også behov for, at de bliver tidssvarende, sunde, energivenlige og moderne. Det må efterhånden være på tide, at der kommer lidt mere fremdrift i processen.

Efter den lidt uheldige fremgangsmåde og præsentation af planerne, som blev nedstemt i maj 2025, har vi haft flere positive snakke med både administrationen og arkitekten. Det har været gode og konstruktive snakke, selv om det må siges, at processen har været noget langsommelig. Vi kunne rigtig godt tænke os, at der kom mere, skred i planerne for renoveringen af vores lejemål, så vi ikke bliver ved med at tale om det samme år efter år.

Der er også et af møderne, hvor vi måske ikke helt ved, om vi vil kalde det et møde, men Have- og markvandringen hedder det, og den vil vi lige nævne.

"Der har også i år været den årlige markvandring, hvor vi sammen med driften har set på haver, hække og de grønne områder samt den udvendige vedligeholdelse af husene."

De to linjer kunne man faktisk næsten bare skrive hvert eneste år.

Vi synes, det er ret svært at se de store ændringer efter en markvandring. Bevares, det er da hyggeligt at mødes med driften en times tid eller to og få en snak om afdelingens udearealer. Det er altid rart at få vendt tingene og høre, hvad der bliver set på fra driften side. Men vi er ikke helt sikre på, at det giver det helt store resultat, når vi bagefter stadig kan gå rundt og se på nogle af de samme ting.

Vi har trods alt stadig steder, som ikke helt lever op til, hvordan det som minimum bør se ud på gaden. Hække, grønne områder og andre ting, som måske godt kunne trænge til en kærlig hånd. Ville det ikke bare være muligt at få tingene "fikset" løbende, kunne man spørge, i stedet for at vi hvert år skal konstatere stort set det samme?

Men pyt – det ser jo ud, som det gør.

Vi i bestyrelsen har heller ikke nogen forkromet plan for en masse forskellige aktiviteter, som vi kunne tænke os at præsentere for afdelingens beboere. Der er ikke rigtig tradition for at afholde diverse aktiviteter i afdeling 6, og det skal der selvfølgelig heller ikke nødvendigvis være.

Når det er sagt, er vi altid åbne over for gode idéer. Hvis der er nogen, der har et ønske om en aktivitet, en sammenkomst eller noget helt tredje, som kunne være hyggeligt eller interessant for afdelingens beboere, så vil vi meget gerne høre fra jer. Det er trods alt nemmere at arrangere noget, hvis der også er nogen, der har lyst til at deltage.

Vi vil også i år gerne slå et slag for, at flere fra afd. 6 deltager i de møder, AAB indkalder til. Det kunne være den årlige generalforsamling, men det kunne også være nogle af de andre møder eller aktiviteter, der bliver inviteret til i løbet af året.

Jo flere der møder op og giver deres mening til kende, jo bedre mulighed har vi også for at få indflydelse på, hvad der sker – både i vores egen afdeling og i AAB som helhed. Man behøver jo ikke nødvendigvis være enig i alt, hvad der bliver sagt eller besluttet. Det er faktisk også helt fint at møde op og være uenig.

Til sidst vil vi gerne sige tak til jer beboere for året, der er gået, og også tak for den opbakning, vi trods alt oplever til bestyrelsens arbejde.

På bestyrelsens vegne

Tak for ordet.