



Vi giver dig tag over hovedet

Afdelingsmøde Afd. 30

Gl. Rådhusvej, Nørre Nebel

Dato 11.5.2026 – Biblioteket "Blåbjergsalen", Nørre Nebel

Deltagere:

Boliger 28 personer - 42 antal stemmeberettigede. (21 boliger 2 stemmer pr. bolig)

Michael Kornager Direktør for AAB

Carsten Finnerup Lauridsen Driftschef for AAB

Elin Lund, Udlejningsansvarlig for AAB

Carsten Schultz-Nielsen Organisationsformand for AAB

Referat

1. Velkomst v/direktør Michael Kornager	Kort præsentation af Carsten Schultz-Nielsen, Carsten Finnerup Lauridsen, Elin Lund, samt kort runde af beboerne.
2. Valg af dirigent	Sara Russel, bolig nr. 3, som konstaterede at mødet er lovligt indvarslet og de fremmødte er beslutningsdygtige.
3. Orientering om, hvad er en afdeling og en afdelingsbestyrelse	MK gav en kort gennemgang af nogle af de karakteristika ved en almen boligforening, bl.a at en afdeling er en selvstændig afdeling, med egen økonomi. Afdelingen betaler bl.a. for deres driftsomkostning, egne lån og ejendomsskatter samt et administrationsbidrag til Boligorganisationen. Det er på afdelingsmødet, at man behandler og beslutter ændringer. Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed som vælger en organisationsbestyrelse, der er ansvarlig for den daglige drift. På hjemmesiden, www.aabvarde.dk, under afdelinger Nørre Nebel – Gl. Rådhusvej, vil man kunne følge de møder, der holdes i afdelingen.
4. Godkendelse af vedligeholdelsesbestemmelse for afdelingen	CFL oplyser, at vedligeholdelsesbestemmelse er til for at fortælle lejerne, hvordan det forventes at et lejemål bliver holdt. I lejeperioden kan den enkelte lejer bo som man gerne vil, fx med farve eller tapet på væggene, men ved fraflytning skal det afleveres jf. vedligeholdelsesbestemmelsen, og med fradrag for slid (ælde). Foretages der forbedringer og forandringer inde eller ude, så skal der altid søges herom på drift@aabvarde.dk Har man ikke søgt og fået tilladelse til forandring / forbedring, så skal lejer altid fjerne det etablerede ved fraflytningen.



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



Vi giver dig tag over hovedet

	CFL gennemgik kort reglerne for et råderetskatalog (udendørs). Der er tale om en positiv liste, der fortæller hvad beboerne i en afdeling er enige om, at der kan ændres udenfor, herunder også på egen lejet grund. Aftalerne skal sikre, at afdelingen fortsat fremstår som en fælles og ensartet afdeling. Der er pt. ikke et råderetskatalog for afdelingen, så indtil da skal der søges om alt. Anlægsgartneren skal være færdig i næste uge med græs og hæk. Lejerne må ikke påbegynde ændring af lejet udeareal før anlægsarbejde afsluttet. Vi laver en liste over hvilke lejemål hvor etablering af egen have er påbegyndt, og det muligvis ikke er noget problem ifht. anlægsarbejdet. Flere mener at den benyttede maling i projektet er for dårlig. Den AAB bruger ved fraflytning, er nævnt i Vedligeholdelsesbestemmelsen. Forsiden rettelse til "bestemmelse" Side 3 er Næsbjerg nævnt Side 9 relæknep, billede hvilken skal trykkes på Side 13 – små boliger skal også vande græs og hæk, men de små boliger har dog ingen udendørs vandhane – det er en fejl fra byggeriet der ikke kunne rettes, at der ingen vandhane er ved blok 4 Spørgsmål til forsikring, lejer skal have indbo, AAB har bygning/brand, sanitet, skade på bygningen. Nej – 2 Ja – 40 Vedligeholdelsesbestemmelsen her hermed godkendt med ovennævnte rettelser.
5. Behandling af indkomne forslag 5.1. Godkendelse af Ordensbestemmelse / husorden for afdelingen 5.2. Etablering af sti ved P-området	5.1. Ordensbestemmelsen (husorden) for afdelingen. Rette sidehoved til korrekt afdelingsbetegnelse. Nej – 0 Ja – 42 Ordensbestemmelsen (husordenen) godkendt. 5.2 CFL vil kontakte kommunen om etablering om sti hvis dette ønskes, der hvor der er plantet 2 række træer. AAB anbefaler at en evt. afdelingsbestyrelse arbejder videre med AAB om en evt. sti kan etableres.





Vi giver dig tag over hovedet

6. Valg til afdelingsbestyrelsen	Anette Mandahl-Barth - Bolig 5 – 2 år Sara Russell - Bolig 3 – 2 år Casper Højerup Rasmussen - Bolig 45 – 1 år. Helle Lund - Bolig 57 suppleant Leif Visti Nielsen - Bolig 37 – suppleant Bestyrelsen konstituerer sig efterfølgende og giver Elin besked om dette. Elin sender samtykke til offentliggørelse af navnene på AAB's hjemmeside AAB vil gerne sammen med afdelingsbestyrelsen udarbejde et oplæg til et råderetskatalog, som kan ligge klar til godkendelse på afdelingsmødet i september. Tillykke med jeres afdelingsbestyrelse.
7. evt. herunder gennemgang af spørgsmål / svar der er indkommet.	Rør i haven ved nr. 3 fra skurvognene? De fjernes nu her ved afslutning af anlægsarbejdet. Skuren ser jordslået ud – også noget rækværk? Træet er termowood, som ikke kræver vedligeholdelse. Driften kigger dog på det. Flere af dørene i skuerne vender ulogisk ifht. hvordan man tilgår skuets. Der er ikke bundstykke i skuerne, så regnvand kan løbe ind. Fliserne er særligt modtagelige for skidt og alger, da man ikke bruger imprægnering mere. Gennemgang af udearealet, hvor haverne (lejerens udeareal) går til. Der er planlagt en række fliser lang blok 5 og blok 6 så stien bliver bredere. Fliser ved Orangeriet bliver lagt, samt stauder, hortensiaer Kan der lægges fliser ved flere "trampestier" der er opstået? Planen laves færdig så sendes den ud til alle lejer Vild med Vilje i fællesarealet med vilde blomster er en del af projektet, men herefter kan afdelingen beslutte om det fremadrettet skal ændres til rent græs. Må vi selv lægge granit i stedet for græs? AAB vil gerne udskyde det til september mødet så afdelingsbestyrelsen sammen med AAB kan lave et råderetskatalog Der er indgået midlertidig aftale med dem, der ikke ønsker græs. Hvad må vi plante og hvad skal fjernes? Haven må ikke ændres så haven fratages udseendet af en have, så der må gerne laves bede. Hvis man ønsker at plante træer, skal det aftales med driften i AAB. Vil man derimod lægge grus, fliser, sætte hegn og lignende, så skal afdelingen





Vi giver dig tag over hovedet

	have et råderetskatalog, hvor det fremgår, hvad der er muligt i afdelingen. Byggeriet var ikke afsluttet ifht. udeareal, og kan det passe at der kan opkræves fuld husleje? Huslejen er den eneste indtægt i afdelingen, så hvis manglende anlægsarbejde skal "krediteres", så vil afdelingen mangle indtægten. Hvis entreprenøren ikke har overholdt sine aftaler, så skal man betale dagbøder, men AAB har ikke nogen væsentlige forsinkelser, hvor der kan kræves dagbøder. De håndværkere, der går og afslutter projektet betales der ikke for, det er med i byggeprisen. De timer AAB's driftspersonale bruger, er en del af det indeværende budget, og derved en del af huslejen for 2026. Almene boliger skal hvert år udarbejde et budget for det kommende år. Budgettet skal godkendes på det ordinære afdelingsmøde, der typisk er i september. Udbedring af sætningsskader sker typisk i forbindelse med 1-års gennemgang. Skader der viser sig senere udbedres i forbindelse med 5-års gennemgang. Orangeriet, haven ved nr. 25 – træer der er ved at vælte, dårlig jord, manglende udført arbejde. Det er kommunens område, som kommunen skal passe (over mod Vester Fenne) AAB må ikke røre træerne i 3 år. Nr. 55 oplyser at kommunen er i gang, men maskinen kan ikke komme igennem, så det skal gøres manuelt. Giv-et-praj til Kommunen kan bl.a. benyttes. Ønske om opsætning af skilt ved indkørsel til P-området, at det er privat parkering (både på dansk, tysk og engelsk) Dette sørger driften for. Hvor kan man stille cyklerne, når man særligt ved blok 4 får gæster, da boligerne deler indgangen. Kan der etableres et "cykel sted"? Forslaget kan stilles til næste afd. møde i september. Hvad med trailerparkering – bliver det etableret? Forslaget kan stilles til næste afd. møde i september Gulvene ser altid beskidte (fedtet) ud. Kan der gøres noget ved det. Det er ikke gået væk ved rengøring. Gælder også ved nogle køkkenlåger. AAB undersøger dette. LVT gulvet ser flere steder "beskidt ud". Vi har konstateret, at det er sæberester flere steder, som bør kunne vaskes væk med vand, AAB undersøger hos firmaet, hvad der evt. ellers
--	---





Vi giver dig tag over hovedet

	kan bruges, men boliger, hvor der er dette problem, skal lige skrive ind til driften enkeltvis, så får vi det samlet op. Kan ejendomsfunktionærerne ikke bære navneskilt? Det vil AAB undersøge. Hvor længe skal man vente på når noget er itu? Kogesektion havde en kortslutning, og er stadig ikke udskiftet – reklamation anmeldt den 30.4.2026 – svarende til 7 arbejdsdage. AAB kigger ind på reklamationen. Henvisningen fra vagten om egenbetaling er ikke korrekt meldt ud. AAB følger op på det. Kan man booke orangeriet. AAB foreslår at lejerne laver en plan som skrives ind i ordensbestemmelsen, som igen godkendes på september mødet. Flere gulvsamlinger er meget åbne. Send billeder til AAB så vi kan lave en vurdering, f.eks. en reklamation.
--	--

Dirigent
Sara Russell

Referent
Elin Lund



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