



Vi giver dig tag over hovedet

Afdelingsmøde afd. 32

Kastanjevangen

Dato 28.09.2026 Birgittegården, Sig

Deltagere:

Boliger: 23 personer, 16 husstande – 32 antal stemmeberettigede. (2 stemmer pr. bolig)

Michael Kornager – Direktør AAB

Carsten Finnerup Lauridsen – Driftschef AAB

Elin Lund, Administration AAB

Referat

	Velkomst ved formand Kent Qvist Jensen
1. Valg af dirigent	Mette Marsh valgt Dirigenten konstaterede at mødet er rettidigt varslet og at de fremmødte er stemmeberettigede. Mødet godkender ikke dagsorden, den er i henhold til vedtægterne. Mødet skal heller ikke godkende tidligere referater. Dirigenten underskriver og godkender referaterne, og derved er det godkendt.
2. Fremlæggelse af evt. beretning fra afdelingsbestyrelsen	Indleder med at oplyse om de sedler alle beboerne har fået omdelt for at kunne lave et Råderetskatalog. Det færdige katalog er udsendt til alle inden mødet. Bestyrelsen har kun afholdt 1 møde.
3. Godkendelse af budget for 2027	MK gennemgik konceptet omkring et budget generelt. Den største udgift i en nyetableret afdeling er kreditforening. Er renten høj betaler Landsbyggefondens et højt tilskud og modsat. Ejendomsskatterne er næst største, og herefter renovation, samt udgiften til ejendomsfunktionærenes arbejde. Flere poster er vanskelige at fastsætte i en ny afdeling, men vil være mere konkrete når året er gået. Ejendomsfunktionærerne opgør deres arbejde via tidsregistreret app. så omkostningen er ud fra brugte timer. Henlæggelse planlagt vedligeholdelse 510.000,- som afdelingen opspare, så afdelingen hele tiden har økonomi til at vedligeholde boligerne også om 10-20 og 30 år. Det, der





Vi giver dig tag over hovedet

	først skal vedligeholdes eller udskiftes senere end 30 år, figurerer ikke på en nutidig 30 års plan. Henlæggelser er en forpligtigelse Almene boliger har, og som Varde Kommune har tilsyn med. Alle fejl/mangler ved byggeriet bliver gennemgået ved 1 års gennemgangen. Bestyrelsen har ingen beslutnings kompetence, alene afdelingsmødet kan besluttet forandringer. Vedligeholdelsesplanen er en drift opgave, og besluttet af driften, dog har driften en årlig markvandring med den siddende afdelingsbestyrelse, hvor man gennemgår, hvad man ønsker. Har dette økonomisk konsekvens så vil det blive godkendt på afdelingsmødet. I budgettet er hensat tab ved fraflytning og istandsættelse ved fraflytning. Særligt høje istandsættelsestab vil dog dækkes af dispositionsfonden, som er boligforeningens fælles pengekasse. Budgettet blev enstemmigt godkendt. Huslejestigning på 1,2% Byggeregnskabet er ved at blive afsluttet og har ikke fået indflydelse på budgettet i 2027. Byggeriet blev 6,7 mill. billigere end forventet, og derfor vil der inden for de næste 3 måneder blive tilbagebetalt indskud til alle boligerne, idet indskuddet er beregnet som 2% af den oprindeligt forventede byggesum. Der skal også ske tilbagebetaling til kreditforeningen, og det reducerer på sigt også afdelingens rente og afdrag på lånet. Det vil fremgå af budgettet for 2028 De, der har fået et kommunal indskudslån, skal selv kontakte kommunen for at ændre låneforholdet, når tilbagebetalingen bliver kendt, dog giver AAB også Varde Kommune besked herom. All m² er tilrettet nu jf. endelig BBR, og berørte lejere har fået allonge til kontrakten, som skal underskrives og retur til AAB. Udbetaling Danmark har tilrettet m² pr. 1.11.2026
4. Behandling af indkomne forslag 4.1 Godkendelse af Råderetskatalog 4.2 Godkendelse af revideret Husorden	Råderet er forandringer/forbedringer UDENFOR boligen, på ens lejet område. Kataloget er lavet for at afdelingen er enige om, hvad der må man lave udenfor egen bolig. Man skelner mellem et arbejdet er blivende eller om det skal tilbageføres til oprindelig. Derudover skelnes der mellem en forandring eller en forbedring.





Vi giver dig tag over hovedet

	CFL gennemgå kataloget, og følgende ændres / tilføjes: Redskabsskur – ok Fliser – Terrasse – ændres til forandring - Ok (Kantfliser ved græs/hæk ifht. robotklipper, så skal driften lige ind over her.) Hegn – farve skal indskrives (type komposit) – OK Drivhus/orangeri – teksten ændres til at hvis man opfører drivhus, så må man IKKE lægge yderligere m2 på terrassen, men fliser inde i drivhuset er ok – OK Carport/Garage– NEJ, og udgår derfor Regnvandstønde – OK Lade boks el-bil – OK Fast tørrestativ – OK Træer – /beplantning – beplantning indskrives i vedligeholdelsesbestemmelsen. Der må gerne laves bede i for- og baghaven– OK Udendørsstik – OK Råderetskataloget godkendt med ovennævnte ændringer. 4.2 Husordenen godkendt Til oplysning kan gæster parkere ved skolen, hvis man ikke har plads i egen indkørsel
5. Valg til afdelingsbestyrelse og suppleanter	Bestyrelsen blev valgt i maj 2026 og punktet udskydes derfor til næste år. Janni meldte sig som suppleant (bolig nr. 11)
6. Evt.	Byggeudvalget tog beslutningen om at ændre hæk fra bøg til liguster. Difference i gulv, hvor der er udskiftet plader, vil beboeren ikke hæft for – nuanceforskellen vil dog med tiden blive mindre Der er store problemer med vand på grundene. De enkelte lejere skal kontakte CFL direkte. Stadig problemer med kogesektionerne. Der er i budgettet henlagt til udskiftning om 8 år. Beboer oplyser, at varmen i skabet giver problemer. Hos nogen hjælper det at lågerne er åbne. Også problemer med køle/frys – varme/frost Badestang er sat meget højt, så et forhæng skal være 210 som er længere end standard. Fredags "baren" er for alle – man møder bare op. Ønsker måske en opgradering af pergolaen til en lukket. I budgettet er der sat 3000 kr. af til fællesarrangementer.





Vi giver dig tag over hovedet

	Anne Mette booker Birgittegården til de næste afd. møder. Fibernet kan nu bestilles. (pr. 1.8.2026) evt. Lejer i nr. 17 arbejder med Fiber, så han kan kontaktes ved evt. spørgsmål. Gadebelysning ved vejen er meget kraftig belysning. AAB kigger på det og kontakter Varde Kommune Kommentarer på påmindelsesskrivelser omkring havehold, ønsker en mildere formulering– at alt skal være ens, og ikke plads til forskellighed / omkring at AAB ønsker ensretning af haverne. AAB mangler stadig at fjerne løst affaldsbunke ved hovedindkørslen til Kastanjevangen. Driftspersonalet har dog i skrivende stund fjernet det, trods flere henvendelser. Plæner fyldt med ukrudt – når lejer fjerner ukrudt, så ender det med at der næsten ingen græs er – AAB sørger for levering af frø til eftersåning ved. Hvis græsset får gødning, så forsvinder ukrudt. AAB skal sørge for at plæner og lignende holdes i de tomme perioder, så haverne fremstår vedligeholdte ved indflytning. Jorden er gennemgående stadig dårlig forarbejdet og fyldt med byggeaffald. Kritik af at driften ikke holder fælles områderne (hæk, stier, mv.) Lejer må gerne klippe hækken nu – se altid i vedligeholdelsesbestemmelsen. Om oprette en Facebook gruppe, nr. 17 melder sig hvis der også er andre, der vil stå som administrator Asfalt, hvornår laves det om – CFL arbejder på det med rådgiver. Formanden og dirigenten takkede for god ro og orden.
--	---

Dirigent

Referent



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