

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 19. marts 2025, kl. 9.30 på Ortenvej 53, 6800 Varde.

Varde, den 19. marts 2025

Indkaldt til mødet:

Bestyrelsen: Formand Anders Linde, næstformand Irma Sørensen, Jette Lund, Svend Erik Høgsberg, John Adolf, Frank Lund og Helle Andersen samt teknisk chef Peter Madsen og direktør Heidi Nielsen

Afbud fra: Helle Andersen og Irma Sørensen.

Formanden bød velkommen til mødet.

1. Forretningsorden til godkendelse.	
Redegørelse: Forretningsorden til godkendelse. Ej vedhæftet. Vedhæftes fremover til nye bestyrelsesmedlemmer. Indstilling: At bestyrelsen godkender forretningsorden.	Indstillingen blev godkendt.
2. Godkendelse af referater fra den 12.11.2024.	
Redegørelse: Referat fra sidste bestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde er fremsendt til bestyrelsen efter sidste møde. Ingen kommentarer fremkommet. Indstilling: At bestyrelsen godkender sidste mødes referater.	Indstillingen blev godkendt.
3. Orientering fra formanden.	
Redegørelse: Orientering fra Styringsdialogmøder med Varde Kommune – ved næstformanden. Referat fra Varde Bolig Administration og Boligselskabet Roustvejen er vedhæftet. Indstilling: At bestyrelsen punkteter til efterretning.	Formanden refererede om fælles møde i Varde Kommune, hvor alle boligorganisationerne deltog og fra fælles formands-, næstformands, direktørmøde i Esbjerg Boligorganisationerne og med AAB, Varde. Der skal afholdes fælles organisationsbestyrelsesmøde med AAB 08.04.2025. Mødet holdes på Arnbjerg Pavillonen og med oplæg af lokal. Indstillingen blev godkendt.
4. Orientering fra direktøren.	
Redegørelse: Selskabets økonomi – kort orientering – herunder evt. obligationskøb/salg, afkast rapport eller budgetafvigelser.	

- Opdateret notat vedr. IT – eftersendes. - Informationsbrev om ændring af rentevilkår. - Investeringsrapport 4. kvartal 2024 – udvidet. - Årsoversigt obligationer. - Fondsrapport 2024. - Fondsbekræftelse køb og salg samt informationsrev af 29.11.2024. - Skattefrie godtgørelser i 2025 til ulønnede bestyrelsesmedlemmer stiger til 1.700 kr. - Kontrakt med NTI vedr. levering af det nye program til registrering af beboeropgaver og DV planer er klar til underskrift. - Orientering om ekstra opkrævning fra Oksbøl Fjernvarmeværk. - HK overenskomst for HK'ere er på plads. Indstilling: At punkterne tages til efterretning/godkendes. Redegørelse: Personalesituationen. Orientering gives på mødet. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-445- Kontrakt med NTI FM blev underskrevet. Endvidere blev der orienteret om følgende: Avisartikel fra Tjæreborg. Klima Netværk i Almen Net regi. 7. kreds møde i Kolding er med spisning kl. 18.00-19.00. Alle er tilmeldt spisningen. AAB Varde inviterer til rejsegilde i Nr. Nebel 07.04.2025, kl. 14.00-15.00. Indstillingen blev godkendt.
5. Dispositionsfond. Redegørelse: Oversigt over dispositionsfonden vedhæftes. Forskønnelse: Der arbejdes pt. med Vild med vilje i en plejet udgave. De afsatte midler til forskønnelse tænkes også brugt til omlægning af fællesområder til Vild med vilje. Peter har været ude på ny runde med landskabsarkitekt for at få visualiserede forslag til de næste afdelinger. Når vi kender omfang af plan for den enkelte afdeling, sendes arbejderne i udbud, så vi har plan for omlægning og kommende drift. Herefter skal det på afdelingsmøde og godkendes. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Indstillingen blev godkendt.
6. Egen trækningsret. Redegørelse: Oversigt over egen trækningsret vedhæftes. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Indstillingen blev godkendt.
7. God Almen Ledelse – arbejdsgruppe orienterer. Redegørelse: Arbejdsgruppen fortsætter sit arbejde. Der har været afholdt møde 11.02.2025. Referat vedhæftet og emner deri drøftes. Kontakt er taget til BL og der foreslås opstartsmøde om strategi i Varde 02.09.2025.	

Indstilling: At bestyrelsen træffer beslutning om de foreslåede emner fra mødet og besøg fra BL.	-446- Bestyrelsen besluttede at arbejde med de emner, der er foreslået fra arbejdsgruppen. BL deltager i møde den 02.09.2025 fra kl. 9.00-19.00.
8. Forretningsgange/arbejdsgange. Redegørelse: Der er foretaget rettelser til TEK16 Forretningsgang håndtering af skimmelsager - vedhæftet. Handleplan ved mug og skimmelsager – vedhæftet. Indstilling: At bestyrelsen godkender den/de vedhæftede forretningsgange/ arbejdsgange.	Indstillingen blev godkendt.
9. Udvidelse af bestyrelses- og direktionsansvarsforsikring. Redegørelse: På tidligere møder har bestyrelsesmedlemmer ønsket en drøftelse om bestyrelsen og direktionen er dækket nok ind i forhold til tab på værdipapirer. I den anledning er der rettet henvendelse til vores forsikringsmægler, som har anbefalet en udvidelse af vores bestyrelses- og direktionsansvarsforsikring. Anbefalingen er vedhæftet i mail fra forsikringsmægler. Indstilling: At bestyrelsen træffer beslutning om evt. udvidelse af bestyrelses- og direktionsansvarsforsikringen.	Bestyrelsen besluttede at følge forsikringsmæglers anbefaling, og dermed hæve summen fra kr. 1 mio. til 2,5 mio. til en merpræmie på kr. 2.500.
10. Nære sundhedsydelser i almene boligområder. Redegørelse: Der har været afholdt borgermøder i Næsbjerg, Horne, Alslev sammen med Varde Kommune, da der er en del tomme boliger i de tre ældrecentre. Information fra de afholdte møder gives på mødet. Der er kommet mange gode forslag. Lige nu afventer vi penge til ombygning/sammenbygning for evt. at kunne lave større boliger, så par også kan bo der. NYT: Siden sidst har vi ansøgt en pulje i LBF om forsøgsordning til at ombygge ældreboliger. Hvis vi får penge fra puljen, skal vi også sende en ansøgning til LBF om kapitaltilførsel og så kan vi få dækket rådgiver omkostninger. Får vi ikke puljemidlerne, skal vi selv dække udgifter i forbindelse med sagen. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
11. Renoveringsopgaver i Varde Bolig Administration. Redegørelse: Sager, hvor der er enten optages kreditforeningslån, ansøges om egen trækingsret eller hvor der skal ske huslejestigning, som følge af renoveringer, skal godkendes af bestyrelsen.	

Afdeling: 0101, Vamdrup: Udskiftning af vinduer og døre med optagelse af lån på 910.000 kr. og med huslejestigning på 225 kr. pr. måned pr. bolig. 0106, Tistrup: Opførelse af 3 carporte med optagelse af lån på 154.000 kr. og med huslejestigning på 266 kr. pr. måned pr. bolig. Begge afdelinger har godkendt på afdelingsmøder. Kontrakter til underskrift: Der er underskrevet kontrakt for følgende arbejder: Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-447- Bestyrelsen godkendte optagelse af lån og huslejestigninger, som anført i dagsordenen. Afd. 0147, Kontrakt vedr. installation af fjernvarme blev underskrevet. Afd. 0602, Kontrakt til udskiftning af ABA anlæg blev underskrevet. Indstillingen blev godkendt med ovennævnte beslutning.
12. Afd. 0412, Helhedsplan, Savvænget, Varde. Redegørelse: Skema C er godkendt af Varde Kommune og LBF. Ekstra lån blev hjemtaget i 2024. Der afventes afslutning af reguleringskonto, hvorefter sagen kan lukkes. LBF har givet tilsagn om, at vi må bruge reguleringskontoen til at dække de udgifter, der ikke kunne være i renoveringssagen. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
13. Afd. 0410, Helhedsplan, Lerpøtparken, Varde. Redegørelse: Social- og Boligstyrelsen, LBF og Varde Kommune har godkendt ombygning/sammenbygning af de 16 1 rums og 56 2 rums boliger til 38 nye 4 rumsboliger, hvorved antal af boliger nedsættes med 34. LBF afventer lige nu ekstrabevilling til ombygninger, hvilket de forventer nyt om i efteråret 2023. Herudover kan LBF ikke udarbejde finansieringsskitse til kapitaltilførsel før regulativ for særlig driftsstøtte er færdig revideret. Det forventes ske i efteråret 2024. Når de to punkter er faldet på plads, vurderer fonden ikke at der vil være problemer med at bevilge dispensation for opfyldelse af udskydelsesbekendtgørelsen. Herefter skal vi på afdelingsmøde. Indstilling: Intet nyt.	
14. Nybyggeri i Hejnsvig – 10 boliger. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Rejsegilde er fastsat til 5. eller 6. maj 2025, kl. 13.00/14.00. Mere herom senere. Åbent hus afholdes senere. Indstillingen blev godkendt.

15. Nybyggeri i Tjæreborg – boliger, etape 3. Redegørelse: Der forventes udbud i marts (udsat fra januar) 2025 med opstart senere end uge 14 2025. Grundkøb afventer skema B. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-448- Indstillingen blev godkendt.
16. Nybyggeri i Årre – 8 boliger. Redegørelse: Skema A er godkendt af Varde Kommune til 8 boliger. Advokat laver i samarbejde med Varde Kommune købsaftale på grunde. Udbud forventes lige efter udbud i Tjæreborg. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Betinget købsaftale på køb af grunde af Varde Kommune blev underskrevet. Indstillingen blev godkendt.
17. Nybyggeri i Alslev. Redegørelse: Varde Kommune har afsat grundkapital i 2025 til opførelse af ca. 18 boliger. Varde Kommune arbejder på at få fat i et stykke jord til os i Alslev. Indstilling: Intet nyt.	
18. Kommende nybyggerier. Redegørelse: Varde Kommune har meddelt, at vi må opføre 26 boliger i Oksbøl i samarbejde med AAB, Varde. De øvrige ansøgninger kan fremsendes på ny til næste år. Oksbøl: Fra administrationen har vi ønske om at genfremsende ansøgning om opførelse af boliger i Oksbøl i samarbejde med AAB, Varde. Det drejer sig om 40-50 boliger i alt. Der står pt 59 på venteliste til 4 rums boliger og det tager ca. 14 år at komme ind i en 4 rums bolig. Da det viser sig, at der ikke er særlig meget grundkapital afsat frem til og med 2027, kan det være en mulighed, at vi ansøger om 40 boliger i stedet for. Agerbæk: Fra administrationen har vi ønske om at fremsende ansøgning om opførelse af 10-15 boliger. Der står pt 33 på venteliste til 4 rums boliger og det tager ca. 5 år at komme ind i en 4 rums bolig.	

Vestervold, Varde: Fra administrationen har vi ønske om at fremsende ansøgning om opførelse af 4 boliger på egen grund. Grunden står i dag ubrugt hen. Der står pt 80 på venteliste til 4 rums boliger (115 på venteliste til 3 rums) og det tager godt et år at komme ind i en 4 rums bolig (og ca. 8 år at komme ind i en 3 rums bolig). For alle byggerier i Varde Kommune er der truffet beslutning om, at vi skal ansøge om grundkapital, og ansøgning til Varde Kommune skal indsendes inden 15.05.2024. Janderup og Billum: Bestyrelsen har på møde 15.05.2024 besluttet, at der skal søges om grundkapital til opførelse af boliger i Janderup, når der skal indsendes i 2025. Bestyrelsen har på møde 17.09.2024 besluttet, at der skal søges om grundkapital til opførelse af boliger i Billum, når der skal indsendes i 2025. NYT: Vamdrup: Der er fremkommet tilbud om køb af grunde i Vamdrup. Der kan ca. være 8-10 boliger på de 3 grunde og der er også mulighed for at købe en grund mere lige ved siden af, som kan tilføre lidt flere boliger. Mailkorrespondance er vedhæftet. Det kan oplyses, at der pt. står 42 på venteliste. Indstilling: At bestyrelsen træffer beslutning om vi skal ansøge Kolding Kommune om nybyggeri i Vamdrup og tager de øvrige punkter til efterretning.	-449- Bestyrelsen besluttede, at vi arbejder videre med at opføre boliger i Vamdrup. Indstillingen blev godkendt med ovennævnte beslutning.
19. Orientering fra teknisk chef. Redegørelse: Orientering er vedhæftet dagsorden. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Der blev også orienteret om følgende: Fejlagtig opsat måler med deraf mange ekstraudgifter for afdeling 0406. Krav er gjort gældende på elektriker. Nyt IT firma til at styre vores KS med en besparelse på ca. 33.000 om året. Boligerne på Jernkærvej i Ribe har meget vand i haverne og husene er sunket en lille smule pga vand. Krybekældrene er fine og tørre men der står vand ca. 40 cm under boligerne og der mangler sandpuder underboligerne. Der skal laves boreprøver og så skal vi formentligt have sagen videre til LBF. Vand ind af vinduer i Tjæreborg. Indstillingen blev godkendt.
20. Valg på kommende repræsentantskabsmøde. Redegørelse: Anders Linde, Irma Sørensen, Jette Lund og Frank Lund er på valg i år. Modtager alle genvalg? John Adolf genopstiller ikke, hvorfor Lars Teglggaard indtræder i repræsentantskabet. Der skal udpeges suppleant for Lars Teglggaard.	Alle modtager genvalg. John Adolf vil alligevel meget gerne forblive i organisationsbestyrelsen, dog med mulighed for orlov, såfremt situationen derhjemme forværres.

Indstilling: At bestyrelsen indstiller valg af ovennævnte til repræsentantskabsmødet og udpeger suppleant for Lars Teglgaard.	-450- Indstillingen blev godkendt.
21. Orientering fra Boulevard Kvarteret. Redegørelse: Der har været afholdt en del møder om kvarters udviklingsplanen. Og der er kommet meget fine løsningsforslag allerede nu. Der arbejdes videre med disse forslag, som vil munde ud i noget konkret før sommerferien i år. Oplæg vedhæftes. Veluxfonden har bevilget 6,6 mill.kr. og LBF har bevilget en Ph.d. til arbejde med sociale viceværter i to oplandsbyer i Varde Kommune. Bevillingsbrev vedhæftet. Vi arbejder med at søge fondsmidler til at "trække" hobbykælderer op over jorden, med indgang fra "gade" niveau. Der ligger et prisoverslag på ca. 2,5 mill kr. til fondsansøgning. Visualiseringer m.m. vedhæftet. Såfremt vi ikke kan få fondsmidler til hele tilbygningen, vil der på et senere tidspunkt blive ansøgt om midler fra dispositionsfonden. Organisationsbestyrelsen traf på møde 17.09.2024 beslutning om, at vi indgår i en ny helhedsplan for 2026-2029. Vi er nu godt i gang med prækvalifikationen og har udarbejdet et foreløbigt budget, som er til dialog med LBF, Varde Kommune og de 3 boligorganisationer. Budgetforslag er vedhæftet. Der forventes afholdt et fælles orienteringsmøde for beboere med AAB, BSV og VBA 06.10.2025, kl. 17.00-19.00. Indstilling: At bestyrelsen forholder sig til økonomien i hobbykælderer og kommende helhedsplan og tager de øvrige punkter til efterretning.	Bestyrelsen besluttede at bakke op om finansiering af hobbykælder og om nødvendigt give en del fra dispositionsfonden. Indstillingen blev godkendt.
22. Efterretninger. Redegørelse: Afskrevne sager/indgået på tidligere afskrevne til orientering: Oversigt udleveres på mødet. Samlede beløb påføres referat. Oversigt over statistik for huslejerykkere og inkasso til orientering. Udleveres på mødet. Ledige boliger: 01.11.2024: 8 familie, 0 ældre, 0 ungdoms = 8 boliger. 01.12.2024: 7 familie, 0 ældre, 1 ungdoms = 8 boliger. 01.01.2025: 10 familie, 0 ældre, 1 ungdoms = 11 boliger 01.02.2025: 15 familie, 0 ældre, 1 ungdoms = 16 boliger. 01.03.2025: 9 familie, 0 ældre, 1 ungdoms = 10 boliger. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
23. Eventuelt. Mødedato for kommende møder er fastsat: Fælles afdelingsbestyrelsesmøde: 24.04.2025, kl. 17.00 på Arnbjerg Pavillonen.	Emne til fælles afdelingsbestyrelsesmøde skal være vild med vilje med oplæg fra administrationen og afdelingsbestyrelsen fra afd. 0417 samt oplæg fra Hanna om Velux projektet.

Bestyrelses- og repræsentantskabsmøde: 13.05.2025, kl. 15.30 og 18.00 på Arnbjerg Pavillonen.	-451-
Temadag: 17.06.2025 – Natur Kultur Varde er bestilt.	Det årlige møde med Danske Bank er aftalt til 03.04.2025, kl. 11.00-13.00 hos Danske Bank, Strandbygade 2, 6700 Esbjerg.
Strategidag bestyrelse og BL: 02.09.2025 i Varde.	

Formand

Referent

Anders Linde

Heidi Nielsen