

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 24. februar 2026, kl. 13.00 på Ortenvej 53, 6800 Varde.

Varde, den 24. februar 2026

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.

Formanden bød velkommen til mødet.

1. Forretningsorden til godkendelse.	
Redegørelse: Forretningsorden til godkendelse. Ej vedhæftet. Vedhæftes fremover til nye bestyrelsesmedlemmer.	
Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
2. Godkendelse af referater fra den 24.11.2025.	
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: Intet at berette	Formanden nævnte artikel i JV om en beboer hos os, som ikke var tilfreds med køkken. Taget til efterretning.
Indstilling: At bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
4. Orientering fra direktøren.	
Redegørelse: Selskabets økonomi – kort orientering – herunder evt. obligationskøb/salg, afkast rapport eller budgetafvigelse. - Forenklede regler fra Skat – mødediæter 2026. - Udvidet investeringsrapport for 2025. - Fondsrapport for 2025. - Notat vedr. IT. - Heidi Nielsen er blevet valgt til Udsatterrådet i Varde Kommune.	Kort opdatering af det nye opgavestyringsprogram og om grønt udbud. Varde Kommune har spurgt om det vil være ok, at ændre adresse for Hedebo, så det bliver til Carolineparken 3 og 5, Varde, da adressen forbyttes med Hedebovej. Hertil har vi svaret, at det er ok.

Indstilling: At punkterne tages til efterretning/godkendes. Redegørelse: Personalesituationen. Orientering gives på mødet. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-486- Indstillingen blev godkendt. Indstillingen blev godkendt.
5. Dispositionsfond. Redegørelse: Oversigt over dispositionsfonden vedhæftes. Forskønnelse: Der arbejdes pt. med øget biodiversitet. De afsatte midler til forskønnelse tænkes også brugt til omlægning af fællesområder. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Der er udsendt revideret ark til bestyrelsen den 19.02.2026. Dette ark blev godkendt.
6. Egen trækningsret. Redegørelse: Oversigt over egen trækningsret vedhæftes. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Der er udsendt revideret ark til bestyrelsen den 19.02.2026. Dette ark blev godkendt.
7. God Almen Ledelse – arbejdsgruppe orienterer. Redegørelse: På bestyrelsesmøde afholdt 19.01.2026 Referat fra mødet er vedhæftet. Indstilling: At bestyrelsen træffer beslutning om arbejdsgruppens indstillinger.	Samtlige indstillinger blev godkendt.
8. Vedtægter Varde Bolig Adm. – evt. ændring heraf. Redegørelse: I forbindelse med en snak i organisationsbestyrelsen om generationsskifte, ønsker bestyrelsen at drøfte en ændring af vedtægterne. I dag er det sådan, at afdelingsformanden automatisk indtræder i repræsentantskabet. Dette ønskes udvidet, så det fremover bliver muligt, at både formand og næstformand fra afdelingen blive gyldige medlemmer af repræsentantskabet. Og så skal der være en snak om rækkefølge på suppleanter for de udpegede. Indstilling: At bestyrelsen drøfter og træffer godkendelse af punktet.	Der var en god drøftelse og punktet blev godkendt.
9. Forretningsgange/arbejdsgange. Redegørelse: Intet at berette.	

Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-487- Indstillingen blev godkendt.
10. Nære sundhedsydelser i almene boligområder. Redegørelse: Varde Kommune har fremsendt ansøgning til Sundhedsstyrelsen om SSA midler til projekt om Ulighed i sundhed – sundhedsfremmende indsats i almene boligområder. Her er tanken, at der skal ske tiltag i de tomme servicearealer i vores ældreboliger i oplandsbyerne. Det vil være et rigtig fint tiltag. Så vi håber meget på penge til projektet. Indstilling: Intet nyt siden sidst.	Taget til efterretning.
11. Renoveringsopgaver i Varde Bolig Administration. Redegørelse: Sager, hvor der er enten optages kreditforeningslån, ansøges om egen trækningsret eller hvor der skal ske huslejestigning, som følge af renoveringer, skal godkendes af bestyrelsen. Afdeling: Kontrakter til underskrift: Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
12. 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. Der er pt ingen penge i puljen til ombygning/sammenbygning og sagen afventer derfor nyt boligforlig, hvor der forhåbentligt bliver afsat midler til disse arbejder. Herudover kan LBF ikke udarbejde finansieringsskitse til kapitaltilførsel før regulativ for særlig driftsstøtte er færdig revideret. Når de to punkter er faldet på plads, vurderer fonden ikke at der vil være problemer med at bevilge dispensation for opfyldelse af udskyldelsesbekendtgørelsen. Herefter skal vi på afdelingsmøde. Se også orientering fra teknisk chef. Indstilling: Intet nyt siden sidst.	Taget til efterretning.
13. Afd. 0111, Helhedsplan - udbedring af stabilitet i Grimstrup. Redegørelse:	

Oplysninger er fremsendt til LBF. Der skal udarbejdes en byggeteknisk gennemgang af bygninger i afdelingen. Herefter skal der udarbejdes budgetark som skal godkendes af LBF. Derefter kan vi gå på afdelingsmøde. Fuldendt er i gang med at se på statikken før der kan laves budget. Se også orientering fra teknisk chef. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-488- Indstillingen blev godkendt.
14. Afd. 0154, Helhedsplan - udbedring af stabilitet i Billum. Redegørelse: Oplysninger er fremsendt til LBF. Der skal udarbejdes en byggeteknisk gennemgang af bygninger i afdelingen. Herefter skal der udarbejdes budgetark som skal godkendes af LBF. Derefter kan vi gå på afdelingsmøde. Byggeteknisk gennemgang er udført og tilstandsrapport er klar. Se også orientering fra teknisk chef. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
15. Afd. 0112, Helhedsplan Æblehaven. Redegørelse: Fællesarealer: LBF har bevilget 3.080.000 kr. til fællesarealer inde og ude. Der afholdes informationsmøde med beboerne 19.02.2026. Boligdelen: Der skal udarbejdes en helhedsplan for bygningerne og have udarbejdet nyt budgetark. LBF har godkendt, at vi arbejder videre med sagen, så den kan ligge klar til der kommer penge til ombygning/sammenbygning. Se også orientering fra teknisk chef. Indstilling: At bestyrelsen godkender at vi arbejder videre med fællesarealer og boligdel.	Alle deltagere på mødet synes det er så spændende og glæder sig rigtig meget til vi kan gå i gang med fællesarealerne. I forbindelse med renoveringen, laves der et gæsteværelse. Det betyder, at vi skal overtage 3,8m2 af Varde Kommunes areal. Der er derfor lavet en ny fordelingsnøgle. Bestyrelsen godkendte ny fordelingsnøgle, som fremover er: 703,8m2 til VBA, svarende til 88,41% 92,20m2 til VK, svarende til 11,59% Indstillingen blev godkendt.
16. Afd. 0107, Jernkærvej, Ribe – undersøgelse af huse og jordbundsforhold. Redegørelse: Der er foretaget undersøgelser ad flere omgange. Rapport fra Fuldendt vedhæftet. Byggeteknisk gennemgang af boliger skal udføres og der skal laves en helhedsplan for afdelingen. Se også orientering fra teknisk chef. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
17. Nybyggeri i Hejnsvig. Redegørelse:	

Byggeriet er klar til indflytning pr. 01.12.2025 og 2 boliger mangler at blive lejet ud. Skema C forventes klar i 1. kvartal 2026. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-489- Indstillingen blev godkendt.
18. Nybyggeri i Tjæreborg – 22 boliger, etape 3. Redegørelse: Eilif Krogagers Vej 97 og 131, 6731 Tjæreborg. I byggefasen er Boligorg.afd.nr. 0114. Afd.nr. i Tingbogen: 0114. Når afdelingen går i drift: Sammenlægges den med afdelingen 0125, og skal dermed hedde afd. 0125. Hovedentreprisekontrakt er underskrevet. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager orientering til efterretning og godkender afdelingsnumrene.	Arbejdstilsynet har været på besøg. Der var intet at bemærke. Indstillingen blev godkendt.
19. Nybyggeri i Årre – 8 boliger. Redegørelse: Hegnsgårdvej 2A, 4A og 14A, 6818 Årre. I byggefasen er Boligorg.afd.nr. 6501. Afd. nr. i Tingbogen: 6501. Når afdelingen går i drift: Sammenlægges den med afdelingen 0105, og skal dermed hedde afd. 0105. Hovedentreprisekontrakt er underskrevet. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager orientering til efterretning og godkender afdelingsnumrene.	Indstillingen blev godkendt.
20. Nybyggeri i Alslev – 18 boliger. 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. Det kan betyde, at vi skal have tilsagn om 20 boliger i stedet for. Varde Kommune er oplyst om dette. Svar afventer tildeling af grundkapital. Det nye areal vises bestyrelsen på mødet. Indstilling: At bestyrelsen godkender placering på nyt areal og godkender 20 boliger, såfremt der afsættes grundkapital hertil.	DNA arkitekterne har forespurgt, om de må være rådgiver på opførelse af boliger i Alslev. Det er tidligere besluttet af bestyrelsen, at det skal være ingeniør, der er rådgiver, hvorfor der også ved rammeudbud alene er udbudt til ingeniører. Bestyrelsen besluttede, at vi fortsætter med at bruge ingeniør som rådgiver. Indstillingen blev godkendt.

21. Kommende nybyggerier.

-490-

Redegørelse:

Varde Kommune har tidligere meddelt, at der i 2027 er afsat grundkapital til 26 boliger i Oksbøl i samarbejde med AAB, Varde.

Oksbøl:

Varde Kommune har sat gang i en proces der skal fremrykke byggeri i Oksbøl. AAB og VBA har været til møde på Varde Kommune for at se og kommentere det byprojekt i Oksbøl, som kommunen vil fremlægge på borgermøde i Oksbøl.

Vi har i samarbejde med AAB ansøgt om grundkapital til yderligere 14 boliger.

Orientering fra informationsmøde om projektet i Oksbøl gives på mødet.

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).

Vi har genfremsendt ansøgning om grundkapital til de 4 boliger.

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.

Der er fremsendt ansøgning om grundkapital til 10 boliger i Janderup og 15 boliger i Billum.

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.

Bestyrelsen besluttede på møde afholdt 19.03.2025, at vi gerne vil bygge i Vamdrup.

Der er sendt forespørgsel til Vamdrup Kommune som svarer tilbage i mail af 10.04.2025, at der pt ikke er afsat grundkapital men at de vil vende tilbage med besked om hvornår der evt. kan afsættes grundkapital.

Intet nyt fra Kolding Kommune.

Indstilling:

At bestyrelsen tager punktet til efterretning.

Indstillingen blev godkendt.

22. Orientering fra teknisk chef.

Redegørelse:

Orientering er vedhæftet dagsorden. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-491- Indstillingen blev godkendt.
23. Gavl udsmykning på Vestervold 1, Varde. Redegørelse: ProVarde har ønske om at markere 10 års jubilæum af Women who change the world og har i den forbindelse rettet henvendelse til os med ønske om, at kunne lave noget kunst på gavlen på Vestervold 1, Varde. I starten var der tale om maleri men nu har kunstneren lavet om til stål, som jo ligger i fin tråd med, at der har været stålværk der i gamle dage. Afdelingsformanden i afdelingen er informeret og synes det lyder spændende. Projektbeskrivelse og motiv vedhæftet. Indstilling: At bestyrelsen træffer beslutning om der kan arbejdes videre med kunst på gavlen.	Indstillingen blev godkendt.
24. Skovlund Boligselskab – status og det videre arbejde. Redegørelse: Heidi Nielsen giver en status på hvor sagen er ny og hvad der er muligt for det videre arbejde med Skovlund Boligselskab. Der er kommet nye oplysninger fra LBF, som kan muliggøre en fusion. Bent Madsen, BL har tilbudt at deltage på kommende møde. Indstilling: At bestyrelsen igen diskuterer muligheder for en evt. fusion og om Bent Madsen, BL skal deltage i møde om det videre forløb.	Bestyrelsen besluttede, at før endelig beslutning tages, inviteres Bent Madsen og Birger Kristensen fra BL/LBF til næste bestyrelsesmøde, som holdes den 28.05.2026.
25. Orientering fra Boulevard Kvarteret. Redegørelse: Ideforslag til Kvartersudviklingsplanen er nu afsluttet. Der arbejdes nu på at få fondsmidler i hus fra flere forskellige fonde. Oversigt over foreløbig økonomi og finansiering vedhæftet. Vi arbejder med at søge fondsmidler til at "trække" hobbykælderen op over jorden, med indgang fra "gade" niveau. Der ligger et prisoverslag på ca. 2,5 mill kr. til fondsansøgning. Visualiseringer m.m. er tidligere vedhæftet. Såfremt vi ikke kan få fondsmidler til hele tilbygningen, vil der på et senere tidspunkt blive ansøgt om midler fra dispositionsfonden. Lokale og Anlægsfonden har bevilget 400.000 kr., Nordea fonden har givet afslag og AlmenNet er ansøgt om 100.000 kr. og har givet afslag. Realdania er ansøgt om værested til Skovhaven. Indstilling: At bestyrelsen drøfter/godkender foreløbig økonomi.	Heidi gav en kort status omkring forventede fondsmidler. Indstillingen blev godkendt.

26. Efterretninger. Redegørelse: Liste med afskrevne sager/indgået på tidligere afskrevne til orientering. Oversigt udleveres på mødet. Regler for afskrivning er: Sager under 3.000 kr. og dødsboer afskrives med det samme og over 3.000 kr. fremsendes til advokat eller der indgås frivilligt forlig. Oversigt over statistik for huslejerykkere og inkasso til orientering. Udleveres på mødet. Ledige 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 og 1 ungdoms = 10 boliger. 01.04.2025: 10 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 11 boliger. 01.05.2025: 9 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 10 boliger. 01.06.2025: 13 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 15 boliger. 01.07.2025: 16 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 17 boliger. 01.08.2025: 12 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 13 boliger. 01.09.2025: 17 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 19 boliger. 01.10.2025: 11 familie, 0 ældre og 3 ungdoms = 14 boliger. 01.11.2025: 13 familie, 0 ældre og 2 ungdom = 15 boliger. 01.12.2025: 11 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 13 boliger. 01.01.2026: 12 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 13 boliger. 01.02.2026: 13 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 14 boliger. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-492- Indstillingen blev godkendt.
27. Eventuelt. Mødedatoer for kommende møder skal fastsættes: Bankmøde – forslag til mødedag er 19.03.2026, kl. 11.00-13.00. Fælles afdelingsbestyrelsesmøde – gerne i april 2026. Organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde – gerne i maj 2026. Studietur – gerne juni 2026. Arbejdsgruppemøde – God Almen Ledelse.	Følgende datoer til møder blev besluttet: Bankmøde: 17.03.2026 eller 23.03.2026, kl. 12.00-14.00 i Esbjerg. Fælles afdelingsbestyrelsesmøde: 22.04.2026, kl. 17.00-20.00 på Arnbjerg. Emner: Hanna komme og fortælle om ny helhedsplan og kvartersudviklingsplan Vedtægtsændringer – temadrøftelse Organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde: 28.05.2026, kl. 15.00 og kl. 18.00 på Arnbjerg. Arbejdsgruppemøde: 04.06.2026, kl. 10.00-12.30 på Ortenvej 53, Varde. Temadag: 17.06.2026 hele dagen. Program udarbejdes senere.

Formand

Referent

Anders Linde

Heidi Nielsen

26. Efterretninger. Redegørelse: Liste med afskrevne sager/indgået på tidligere afskrevne til orientering. Oversigt udleveres på mødet. Regler for afskrivning er: Sager under 3.000 kr. og dødsboer afskrives med det samme og over 3.000 kr. fremsendes til advokat eller der indgås frivilligt forlig. Oversigt over statistik for huslejerykkere og inkasso til orientering. Udleveres på mødet. Ledige 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 og 1 ungdoms = 10 boliger. 01.04.2025: 10 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 11 boliger. 01.05.2025: 9 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 10 boliger. 01.06.2025: 13 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 15 boliger. 01.07.2025: 16 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 17 boliger. 01.08.2025: 12 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 13 boliger. 01.09.2025: 17 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 19 boliger. 01.10.2025: 11 familie, 0 ældre og 3 ungdoms = 14 boliger. 01.11.2025: 13 familie, 0 ældre og 2 ungdom = 15 boliger. 01.12.2025: 11 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 13 boliger. 01.01.2026: 12 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 13 boliger. 01.02.2026: 13 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 14 boliger. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-492- Indstillingen blev godkendt.
27. Eventuelt. Mødedatoer for kommende møder skal fastsættes: Bankmøde – forslag til mødedag er 19.03.2026, kl. 11.00-13.00. Fælles afdelingsbestyrelsesmøde – gerne i april 2026. Organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde – gerne i maj 2026. Studietur – gerne juni 2026. Arbejdsgruppemøde – God Almen Ledelse.	Følgende datoer til møder blev besluttet: Bankmøde: 17.03.2026 eller 23.03.2026, kl. 12.00-14.00 i Esbjerg. Fælles afdelingsbestyrelsesmøde: 22.04.2026, kl. 17.00-20.00 på Arnbjerg. Emner: Hanna komme og fortælle om ny helhedsplan og kvartersudviklingsplan Vedtægtsændringer – temadrøftelse Organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde: 28.05.2026, kl. 15.00 og kl. 18.00 på Arnbjerg. Arbejdsgruppemøde: 04.06.2026, kl. 10.00-12.30 på Ortenvej 53, Varde. Temadag: 17.06.2026 hele dagen. Program udarbejdes senere.

Formand

Anders Linde



Referent

Heidi Nielsen

