

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE

Mandag, den 24. november 2025, kl. 16.00 på Arnbjerg Pavillonen, Arnbjerg Allé 2, 6800 Varde.

Varde, den 25. november 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:

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 referat fra den 3.11.2025.

Redegørelse:

Referat fra sidste bestyrelsesmøde er fremsendt til bestyrelsen efter sidste møde.
Ingen kommentarer fremkommet.

Indstilling:

At bestyrelsen godkender sidste mødes referat.

Indstillingen blev godkendt.

3. Orientering fra formanden.

Redegørelse:

Formanden kunne berette, at 7 organisationsbestyrelsesmedlemmer samt ledelsen i VBA er tilmeldt til Almene Boligdage i 2026.

Formanden kunne berette fra et møde afholdt med en afdelingsbestyrelse, grundet en skrivelse fra afdelingsformand.

Bestyrelsens beretning til drøftelse – medsendt.

Indstilling:

At bestyrelsen tager punkterne til efterretning.

Indstillingen blev godkendt.

4. Orientering fra direktøren.

Redegørelse:

Selskabets økonomi – kort orientering – herunder evt. obligationskøb/salg, afkast rapport eller budgetafvigelser.
- Nyt selskab til arbejdsskadeforsikring efter udbud.

- Selskabet hedder First A/S. - Afskedsreception for afgående borgmester. Vi sender gave. - Opdateret notat vedr. IT – vedhæftet. Indstilling: At punkterne tages til efterretning/godkendes. Redegørelse: Personalesituationen. Orientering gives på mødet. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-476- Indstillingen blev godkendt. Indstillingen blev godkendt.
5. Dispositionsfond. Redegørelse: Oversigt over dispositionsfonden vedhæftes. Forskønnelse: Der arbejdes pt. med øget bio diversitet. De afsatte midler til forskønnelse tænkes også brugt til omlægning af fællesområder. 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. Ændring af løn til direktør. Redegørelse: Efter ønske fra direktør, ændres løn pr. 01.01.2026, således at de automatiske 1.000 kr. i stigning pr. 01.01. ikke mere gives. Indstilling: At bestyrelsen godkender punktet.	Indstillingen blev godkendt.
8. God Almen Ledelse – arbejdsgruppe orienterer. Redegørelse: På bestyrelsesmøde afholdt 03.11.2025, blev generationsskifte i bestyrelsen drøftet meget grundigt. Det er vigtigt at der sker en løbende udskiftning. Orientering fra enkelte bestyrelsesmedlemmer gives. Ligeledes blev det drøftet om der skal ændres på valgbare til repræsentantskabet. Det tages med i beretning til november og skal drøftes på forårsmødet med alle afdelingsbestyrelser. Der er udarbejdet en skrivelse til beboere i VBA med anbefalinger i en evt. beredskabs situation. Har været udsendt og vedhæftes. Kan den udsendes i nuværende form?	

Der er udarbejdet en liste over alle rammeaftaler med dato gældende fra og til samt de tilknyttede kalendre, som ønsket på sidste bestyrelsesmøde. Vedhæftet. Emner for det kommende år er, at vi følger op på flere af BL's anbefalinger. De punkter arbejdsgruppen mangler at behandle, listes op i dagsorden til kommende møde 19.01.2026 og ligger dermed til grund for programmet for 2026. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-477- Indstillingen blev godkendt.
9. Forretningsgange/arbejdsgange. Redegørelse: Intet at berette. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	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: 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: 0125, Tjæreborg har tidligere besluttet, at de gerne vil have et stort skur opført til cykler, barnevogne mm. I den forbindelse har vi ansøgt om godkendelse hos Esbjerg Kommune til optagelse af lån. Det har Esbjerg Kommune givet afslag på, da de ikke vurderer at der inden for Almenlovens §98 er mulighed for at stille kommunal garanti til etablering af cykelskure. Afslaget er meddelt afdelingens beboere. 0107, Jernkærvej: Der laves boreprøver på undergrunden, da husene synker lidt ud mod Ribe. Når der er nyt får vi besked fra Fuldendt. Kontrakter til underskrift:	Vi skal forhøre os hos LBF, om det er en sag vi kan bringe derind.

Der er underskrevet kontrakt for følgende arbejder: 0112, Kloakseparering – kontrakt med Blom og Bjerg er underskrevet. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-478- 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. Indstilling: Intet nyt.	
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. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	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. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
15. Afd. 0112, Helhedsplan Æblehaven. Redegørelse: Fællesarealer: LBF skal vende tilbage med kommentarer til fremsendt budget, hvorefter vi skal på afdelingsmøde og have udarbejdet udbudsmateriale. Boligdelen:	

Der skal udarbejdes en helhedsplan for bygningerne og have udarbejdet nyt budgetark. Det skal godkendes af LBF. Der er pt ingen penge i puljen til ombygning/sammenbygning af boligerne, hvorfor sagen afventer til der forhåbentligt bliver afsat midler til disse arbejder. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-479- Indstillingen blev godkendt.
16. 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 teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
17. Nybyggeri i Tjæreborg – boliger, etape 3. Redegørelse: Skema B er godkendt og grundkøb er på plads. Byggeriet forventes opstartet omkring juletid. Tingslysningssfuldmagt og Indeståelse fra LBF til underskrift. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning og underskriver ovennævnte dokumenter til LBF.	Indstillingen blev godkendt.
18. Nybyggeri i Årre – 6-8 boliger. Redegørelse: Skema B er godkendt og grundkøb er på plads. Byggeriet forventes opstartet omkring juletid. Tingslysningssfuldmagt og Indeståelse fra LBF til underskrift. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning og underskriver ovennævnte dokumenter til LBF.	Indstillingen blev godkendt.
19. 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.	

20. Kommende nybyggerier. 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. 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.	-480- Indstillingen blev godkendt.
21. Orientering fra teknisk chef. Redegørelse: Orientering er vedhæftet dagsorden.	Peters redegørelse tilpasses, så der fremover "kun" står 1 år bagud. Dette af hensyn til overskueligheden. Peter noterer stadig den fulde liste og har det liggende. Der laves et klima-register over vores boliger og tages med på redegørelsen.

Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-481- Indstillingen blev godkendt.
22. Heidi Nielsen vil gerne stille op til BL kredsvalg. Redegørelse: Heidi Nielsen ønsker at stille op til kredsvalg i BL til 25.03.2026. Indstilling: At bestyrelsen godkender, at Heidi Nielsen må stille op.	Indstillingen blev godkendt.
23. Personalehåndbog med rettelser til godkendelse. Redegørelse: Personalehåndbog foreslås rettet på enkelte punkter. Se det markeret med rødt. Indstilling: At bestyrelsen kommer med rettelser til det fremsendte eller godkender det fremsendte.	Indstillingen blev godkendt.
24. Orientering fra Boulevard Kvarteret. Redegørelse: Ideforslag til Kvartersudviklingsplanen er nu afsluttet. Der arbejdes nu på at få fondsmidler i hus fra flere forskellige fonde. 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. LBF og Varde Kommune har nu godkendt den nye boligsociale helhedsplan for 2026-2029. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Indstillingen blev godkendt.
25. 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. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-482- 01.11.2025: 13 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 15 boliger. Heraf er 6 udlejet og 1 er genhusningsbolig. Indstillingen blev godkendt.
25. Eventuelt. Mødedato for kommende møde skal fastsættes.	Næste mødedato blev aftalt til: 24.02.2026, kl. 13.00 på Ortenvej 53, Varde.

Formand

Referent

Anders Linde

Heidi Nielsen