

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 26. februar 2020, kl. 16.30 på Ortenvej 53, 6800 Varde.

Varde, den 26. februar 2020

Indkaldt til mødet:

Bestyrelsen: Formand Irma Sørensen, næstformand Anders Linde, Hans Vermehren, Erling Pedersen, Poul Heinrich Erichsen, Jette Lund og Svend Erik Høgsberg samt teknisk chef Peter Madsen og direktør Heidi Nielsen

Afbud fra: Irma Sørensen.

Næstformanden bød velkommen til mødet og en speciel velkomst til Ingeniørværket.

Ingeniørværket fremlagde deres forslag til nyt byggeri i Tjæreborg, hvorefter de forlod mødet.

1. Godkendelse af referater fra den 21.11.2019.	
Redegørelse: Referat fra sidste bestyrelsesmøde samt repræsentantskabsmøde er fremsendt til bestyrelsen umiddelbart efter sidste møde. Ingen kommentarer fremkommet. Indstilling: At bestyrelsen godkender sidste møders referater.	Anbefalingen blev godkendt.
2. Orientering fra formanden.	
Redegørelse: Der orienteres fra møde om 17 verdensmål med Bovia. Og hvad gør vi fremadrettet? Orientering fra styringsdialogmøde med Varde Kommune. Indstilling: At bestyrelsen træffer beslutning om det videre forløb med FN's 17 verdensmål og tager orienteringen fra styringsdialogmødet til efterretning.	Bestyrelsen besluttede, at vi tager kontakt til det firma, der var med Bovia til seneste præsentation af de 17 verdensmål. Der nedsættes en arbejdsgruppe, som skal bestå af bestyrelsesmedlemmer og personale. Der udsendes besked til bestyrelsen, når der er nyt og de der har ønske om at indgå i arbejdsgruppe, melder tilbage til direktør. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Se ovenfor.
3. Orientering fra direktøren.	
Redegørelse: Selskabets økonomi - kort orientering - herunder evt. obligationskøb/salg, afkast rapport eller budgetafvigelser. - Fondsrapport for hele 2019 - vedhæftet.	Heidi Nielsen orienterede om foreløbige tal for året 2019 for selskab og afdelinger. Taget til efterretning.

- BL: Hvem deltager på valgmøde til kredsrepræsentantskabet 23.04.2020? Hvem deltager til Almene Boligdage 2020? Hotel er reserveret. Indstilling: At orientering og antal deltagere oplyses. Redegørelse: Personalsituationen. Orientering gives på mødet. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-266- Deltagere: Deltagere: Se ovenfor. Anbefalingen blev godkendt.
4. Dispositionsfond. Redegørelse: Oversigt over dispositionsfonden vedhæftet. Bestyrelsen har tidligere nikket ja til indkøb af digitalisering af vores udearealer og klimaskærme. Beløb til indkøb er medtaget, som afskrivning i dispositionsfonden. Forskønnelse: Afventer droneflyvning over vores afdelinger. Herefter tages stilling til rækkefølge. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Entreprisekontrakt forskønnelse Bække er underskrevet. Anbefalingen blev godkendt.
5. Egen trækningsret. Redegørelse: Oversigt over egen trækningsret vedhæftet. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Anbefalingen godkendt.
6. Effektiv drift. Redegørelse: Handleplaner og effektiv drift: Digitalisering af udearealer og klimaskærme er indkøbt via Digital Ejendomsservice, Hede Danmark. Der er stor forventning til, at det vil give besparelser, når der skal bydes arbejder ud - både på tid og kroner. Der er nedsat en arbejdsgruppe, som arbejder videre med fællesindkøb. Der har været afholdt 1. møde. 2. møde er aftalt til 27.02.2020. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Heidi Nielsen fremlagde ønsker til fremgangsmåde for markvandring. Vi kan bruge de billeder, der fremkommer efter droneflyvning, som grundlag for en snak med afdelingsbestyrelserne og så "markvandre" efter behov. Dette for at kunne nå alle afdelinger hvert år. Så kan der indsættes fokusområder efter behov. Dette blev godkendt af bestyrelsen. Anbefalingen blev godkendt.
7. 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: 0112, Vrenderupvej, Fåborg: Afsluttet tagudskiftning. Protokol til underskrift. Skema C skal godkendes. 0128, Allegade 7a-d: Nye køkkener med huslejestigning på kr. 850 pr. mdr. pr. bolig. Godkendt på afdelingsmøde i 2019. Der optages kreditforeningslån, med hovedstol svarende til ovenfor anførte ydelse. 0401, Kalkovnsvej og Dr. Thorsensvej: Udskiftning af tage med huslejestigning på kr. 350 pr. måned pr. bolig. Godkendt på afdelingsmøde i 2016. Der optages kreditforeningslån, med hovedstol svarende til ovenfor anførte ydelse. Og der ansøges om egen trækingsret på i alt kr. 1.022.000. Kontrakter til underskrift: Kontrakter, der er underskrevet siden sidste møde: Indstilling: At bestyrelsen godkender huslejestigninger med optagelse af kreditforeningslån samt brug af egen trækingsret.	-267- Revisionsprotokol vedr. tagudskiftning på Ebbe Brydesvej blev underskrevet. Revisionsprotokol blev underskrevet. Anbefalingen blev godkendt.
8. Afsluttede renoveringssager. Redegørelse: Afd. 0401: Tagudskiftning på Ebbe Brydesvej, Varde. Revisionsprotokol til godkendelse og underskrift. Vedhæftet. Afd. 0406: Ringkøbingvej, Varde. Det er meddelt LBF, at vi tiltræder kapitaltilførslen i denne sag, på de skitserede forudsætninger. Det er oplyst LBF, at der er sket besparelser i driften, hvorfor huslejen efter endt renovering udgør kr. 687 pr. m2, svarende til huslejen før renovering. Afd. 0415: Vestervold 1, Varde. Det er meddelt LBF, at vi tiltræder kapitaltilførslen i denne sag, på de skitserede forudsætninger. Det er oplyst LBF, at der gives tilskud/sket besparelser i driften, hvorfor huslejen efter endt renovering udgør kr. 833 pr. m2, svarende til huslejen før renovering. Indstilling: At bestyrelsen godkender ovenstående.	Anbefalingen blev godkendt.
9. Afd. 0413, Ombygning/sammenbygning af ungdomsboliger, Skovkrogen. Redegørelse: Kontrakt med entreprenør er underskrevet. Arbejderne er godt i gang. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager ovenstående til efterretning.	Anbefalingen blev godkendt.

10. Afd. 0120, Helhedsplan, Buen (blokkene), Vamdrup. Redegørelse: Der har været afholdt afdelingsmøde om helhedsplanens gennemførelse. Afdelingsmødet godkendte renoveringen med en gennemsnitlig huslejestigning på ca. kr. 84 pr. m2 efter endt renovering. Der skal nu ansøges om godkendelse af skema A. Indstilling: At bestyrelsen tager ovenstående til efterretning.	-268- Anbefalingen blev godkendt.
11. Afd. 0156, Helhedsplan, Storegade 3 og 10, Krogager. Redegørelse: Orientering om sagen gives på mødet. Billund Kommune og LBF har sagt god for opførelse af 2 og 4 boliger, som rækkehuse. Der afholdes licitation 17.02.2020. Herefter skal kommune og LBF godkende skema B og vi kan forhåbentligt komme videre. Licitationsresultat fremlægges på mødet og skal godkendes. Indstilling: At bestyrelsen godkender ovenstående.	Anbefalingen blev godkendt.
12. Afd. 0401, Helhedsplan, Aavej, Dr. Thorsensvej, Ebbe Brydesvej, Kalkovnsvej, Varde. Redegørelse: Der holdes spørgemøder 25.02.2020 for de virksomheder, der tænkes inviteret til at byde. Der bydes i hovedentreprise. Der afholdes licitation 02.04.2020. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager ovennævnte til efterretning.	Anbefalingen blev godkendt.
13. Afd. 0412, Helhedsplan, Savvænget, Varde. Redegørelse: Der har tidligere været talt om stabilitet og nye badeværelser i denne afdeling. I forbindelse med registrering af revner i badeværelser, har det vist sig at være et langt større problem, end først antaget. Der er derfor fremsendt ansøgning til LBF om en helhedsplan med kapitaltilførsel. LBF vil komme på besigtigelse i 2020. Der har været afholdt informationsmøde for beboerne. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen tager ovennævnte til efterretning.	Anbefalingen blev godkendt.
14. Nybyggeri på Enghavevej 2 A-G, Varde - 38 boliger. Redegørelse: Der har været fremsendt dispensationsansøgning til Varde	Næstformand og direktør gav en fyldig -

Kommune om forskellige arbejder på grunden. Varde Kommune har givet dispensation til samtlige ansøgte arbejder, dog med undtagelse af de 8 manglende skure. Disse er foreslået Varde Kommune at ligge mellem 2 parkeringsarealer. Dette har vi fået ja til, hvorfor vi snarest muligt går i gang med at opføre de sidste skure. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At orienteringen tages til efterretning.	269-orientering om den seneste uges avisskriveri og de nye oplysninger i sagen om diget og hjemtagelse af lån. Der afholdes velkomst-/spørgemøde med alle beboerne den 11.03.2020. Anbefalingen blev godkendt.
15. Nybyggeri på Vestervold/Kong Svends Plads, Varde. - 12 boliger. Redegørelse: Byggeregnskab er udarbejdet og ligger hos revisionen. Anskaffelssummen forventes at ligge ca. kr. 200.000 under skema B tal. Dette er med forbehold for revisionens afslutning. Skema C er udarbejdet og fremsendes til godkendelse i Varde Kommune. Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At bestyrelsen godkender skema C med ovennævnte beløb.	Skema C ender efter revision med et mindreforbrug på ca. kr. 120.000. Teknisk chef gav en fyldig orientering om afledning af vand, vand i kælder og affaldsproblematikken. Anbefalingen blev godkendt.
16. Nybyggeri, Eilif Krogagersvej, Tjæreborg - 22 boliger. Redegørelse: Se teknisk chefs orientering. Indstilling: At orienteringen tages til efterretning.	Anbefalingen blev godkendt.
17. Nybyggeri i Tjæreborg - 20 nye boliger. Redegørelse: Ingeniørværket fra Esbjerg startede mødet med en gennemgang af forslag til beliggenhed på grund og grundplaner for boligerne. Esbjerg Kommune har meddelt, at vi kan arbejde med en byggelinje, der giver lidt mere plads på grunden, såfremt vi kan nivellere grunden i den ene ende. Skema A er fremsendt til Esbjerg Kommune med maksimum beløb for støttet byggeri i 2020. Indstilling: At bestyrelsen godkender ovenstående.	Ingeniørværket gennemgik deres projektforslag, hvorefter de forlod mødet. Esbjerg Kommune har sagt ja til at vi må opføre 22 boliger på grunden. Årsagen findes i størrelsen på boligerne og at de er ret svære at placere på grunden. Bestyrelsen godkender valg af rådgiver samt opførelse af 22 boliger.
18. Nye byggerier - Varde Kommune og Billund Kommune. Redegørelse: Varde Kommune: Alslev: Ansøgning om opførelse af 21 boliger tilhørende fælleshus: Intet nyt.	Bestyrelsen har tidligere godkendt at vi arbejder videre med Alslev, Oksbøl og Hejnsvig.

Varde: Jordstykke i Varde by til salg til opførelse af en del boliger. Oksbøl: Ansøgning om opførelse af 20 boliger: Intet nyt. Billund Kommune: Hejnsvig: Der er rettet en forespørgsel, om vi kunne være interesserede i at opføre boliger i Hejnsvig. Intet nyt. Esbjerg Kommune: Gredstedbro: Forespørgsel fra privat mand, om vi vil være med til opførelse af boliger i Gredstedbro med delegeret bygherremodel. Indstilling: At bestyrelsen træffer beslutning om, om vi skal arbejde videre med at opføre boliger i Varde by og Gredstedbro.	-270- Bestyrelsen besluttede, at vi afventer Varde Kommunes udmelding omkring grundkapital. Bestyrelsen besluttede at takke nej til dette tilbud. Se ovenfor.
19. Skovlund Boligselskab. Redegørelse: Der er søgt en ny kapitaltilførsel til Skovlund Boligselskab med henblik på at få økonomien på rette vej igen. Det vides endnu ikke i hvilket omfang LBF vil støtte sagen. Fremtid for Skovlund Boligselskab ønskes døftet. Indstilling: At bestyrelsen tager stilling til fremtiden i Skovlund Boligselskab.	Direktøren gav en fyldig orientering omkring status på økonomi og bygningernes tilstand herunder, at både organisation og afdeling er økonomisk dårligt stillet. Bestyrelsen besluttede: Under forudsætning af, at alle bygninger føres op til vedvedligeholdt stand, alle konti tankes op i både selskab og afdeling og at huslejerne sættes til niveau for Skovlund, så vil man gerne forsøge at foretage en fusion.
20. Orientering fra tekniske chef. Redegørelse: Se medsendte orientering. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Deklaration med Evonet om nyt kabel nedgravet ved Vestervold 1, blev underskrevet. Anbefalingen blev godkendt.
21. Persondata - hvilke oplysninger må afdelingsbestyrelsen få omkring beboerne. Redegørelse: BL's overordnede vurdering er, at afdelingsbestyrelserne som udgangspunkt ikke har adgang til beboernes navne. Vi skriver i dag på lejekontrakten, at navnet udleveres til afdelingens formand, så formanden har mulighed for at byde velkommen. Indstilling: At bestyrelsen tager stilling til, om vi fortsat skal skrive i kontrakten at navn udleveres eller om vi skal slette dette. Alternativt oplyse, at der er ny beboer på adressen.	Bestyrelsen besluttede, at vi ophører med at give formanden besked om nye beboere. Ophør foretages i forbindelse med, at vi skriver ud omkring digitalisering efter repræsentantskabsmødet, hvor vedtægterne skal ændres.

22. Orientering fra Boulevard Bebyggelserne og Trivselshuset. Redegørelse: LBF har meddelt, at vi alligevel ikke skal have 2. års eftersynsmøde. Indstilling: At bestyrelsen tager ovenstående til efterretning.	-271- Anbefalingen blev godkendt.
23. Efterretninger. Redegørelse: Afskrevne sager/indgået på tidligere afskrevne til orientering: Oversigt udleveres på mødet. Oversigt over statistik for huslejerykkere og incasso til orientering. Udleveres på mødet. Ledige boliger: 01.12.2019: 11 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 11 boliger. 6 boliger er udlejet pr. 15.12.2019. 01.01.2020: 7 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 9 boliger. 2 boliger er udlejet pr. 15.01.2020. Heraf er 3 familie i Storegade, Krogager. 01.02.2020: 7 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 9 boliger. Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	Anbefalingen blev godkendt.
24. Lukket punkt. Intet at berette.	
25. Eventuelt. Næste bestyrelsesmøde er aftalt til den 25.05.2020 med efterfølgende repræsentantskabsmøde. Til fælles afdelingsbestyrelsesmøde er følgende datoer foreslået: 21. eller 22.04.2020. eller 18.05.2020. Hvad skal emnet være? Til temadag er følgende datoer foreslået: 10., 11. eller 15.06.2020. Hvor skal turen gå hen år?	Erling Pedersen meddelte, at han ikke modtager genvalg til kommende repræsentantskabsmøde. Alle blev bedt om, at tænke tanker om nyt bestyrelsesmedlem. Dato blev: 18.05.2020 Emnet skal være: Indflyvning til de 17 verdensmål fra arbejdsgruppe/firma. Dato blev: 11.06.2020. Turen går i år til: Fredericia og vores egne boliger i øst.

Næstformand

Heidi Nielsen

Anders Linde

Referent