

VARDE BOLIG ADMINISTRATION

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 31. august 2021, kl. 14.00 på Ortenvej 53, 6800 Varde.

Varde, den 31. august 2021

Indkaldt til mødet:

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

Afbud fra: Irma Sørensen.

Formanden bød velkommen til mødet.

1. Godkendelse af referat fra den 27.05.2021.	
Redegørelse: Referat fra sidste bestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde er fremsendt til bestyrelsen umiddelbart efter sidste møde. Ingen kommentarer fremkommet. Indstilling: At bestyrelsen godkender sidste møders referater.	Anbefalingen godkendt.
2. Orientering fra formanden.	
Redegørelse: Der er reserveret overnatning på Hotel Papirfabrikken, Silkeborg til arbejdsweekend, 29.10.-30.10.2021. Orientering fra diverse møder. Mødereferat fra Danske Bank vedhæftet. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Formanden opfordrede bestyrelsen til at komme med gode forslag til punkter, der skal arbejdes med på arbejdsweekenden. Det kan bl.a. være: God Almen ledelse. Visioner og fremtid i VBA Kvalitet i materialer i byggeri og renoveringer Formanden orienterede fra diverse møder. Anbefalingen godkendt.
3. Orientering fra direktøren.	
Redegørelse: Selskabets økonomi – kort orientering – herunder evt. obligationskøb/salg, afkast rapport eller budgetafvigelser. - Det datalæk der tidligere er orienteret om, er nu afsluttet hos Datatilsynet. Det undersøges, om der kan tilkøbes et lognings system til fremtidige læk. Skal der sendes information ud til medlemmer, lejere, bestyrelser, medarbejdere m.fl.? - BL: Der er udarbejdet vederlagsanalyse blandt direktører i den almene sektor. Vedhæftes til orientering.	Bestyrelsen besluttede, at vi skal informere om datalækket på vores hjemmeside.

Indstilling: At der træffes beslutning om, der skal udsendes information i forbindelse med datalæk og at BL orientering tages til efterretning. Redegørelse: Personalesituationen. Orientering gives på mødet. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-316- Og tager BL orientering til efterretning. Peter skal have ny hofte ultimo september 2021 og vi skal derfor undvære ham et stykke tid. Bestyrelsen ønsker pris oplyst for sundhedsforsikring til bestyrelsen. Anbefalingen godkendt.
4. Dispositionsfond. Redegørelse: Oversigt over dispositionsfonden vedhæftes. Kan der afsættes midler til graveudgifter til el lade standere i afdelingerne? Forskønnelse: Se oversigt over dispositionsfonden. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten og tager beslutning om afsætning af midler til el lade standere.	Bestyrelsen besluttede, at der kan afsættes kr. 500.000 om året til gravearbejde i forbindelse med lade standere i afdelingerne samt at det entres med eksisterende firmaer ang. standere og køb af el. Vi laver et nyhedsbrev, som skal på vores hjemmeside. Anbefalingen godkendt.
5. Egen trækningsret. Redegørelse: Oversigt over egen trækningsret vedhæftes. Indstilling: At bestyrelsen godkender oversigten.	Anbefalingen godkendt.
6. Effektiv drift. Redegørelse: Handleplaner og effektiv drift: Handleplan for de kommende 4 år medtages på arbejdsweekend. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Ny effektiviserings aftale går bl.a ud på, at der laves fælles indkøb. I den forbindelse har vi fået en henvendelse på fælles indkøb af forbrugsmålere. Bestyrelsen bakker op om fælles indkøb. Der arbejdes lige nu på nyt udbud for vintervedligehold, som forventes udbudt inden længe. Anbefalingen godkendt.
7. 17 verdensmål. Redegørelse: Lene Jæger Klausen fra firmaet GELB Kommunikation er bestilt til 22.09.2021, kl. 13.00 til ny opstart af emnet Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
8. Sammenlægning af afd. 901 med afd. 0101 i drift Redegørelse: Nye boliger under opførelse i Vamdrup hedder afd. 901 under opførelse og skal sammenlægges med afd. 0101, og dermed hedde afd. 0101 når de går i drift. Er godkendt på afdelingsmøde i september 2020.	

Indstilling: At bestyrelsen godkender sammenlægningen.	-317- Anbefalingen godkendt.
9. Fusion af Markvangen, Skovlund Boligselskab med afd. 0106. Redegørelse: Skovlund Boligselskab er på møde opløst, og Borbergade 2-6 sættes til salg og Markvangen 2 skal fusionere med andet boligselskab. Det er besluttet i Skovlund Boligselskab, at de gerne vil fusionere ind i Varde Bolig Selskabs's afd. 0106. Det medtages på afdelingsmøde i afd. 0106 24.08.2021 og forventes godkendt på mødet. Indstilling: At bestyrelsen godkender fusion/sammenlægning af Markvangen med afd. 0106.	Sammenlægning blev enstemmigt godkendt på afdelingsmødet, den 24.08.2021. Anbefalingen godkendt.
10. 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: Ingen. Kommende renoveringer med huslejestigning: Afd. 0108, Ryttervænget 95 A-D, Glejbjerg: Intet nyt siden sidste møde. Kontrakter, der er underskrevet siden sidste møde: Ingen Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
11. Afd. 0120, Helhedsplan, Buen (blokkene), Vamdrup. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Der er pt støttede merudgifter på ca. 2 mio.kr. Det er clearret af med LBF. Det er bl.a. følgearbejder på stål i bærelinjer og bortskaffelse af miljøaffald. Anbefalingen godkendt.
12. Afd. 0156, Helhedsplan, Storegade 3 og 10, Krogager. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Sagen afventer afsluttende økonomi, hvilket kan forventes på næste møde. Anbefalingen godkendt.

13. Afd. 0401, Helhedsplan, Aavej, Dr. Thorsensvej, Ebbe Brydesvej, Kalkovnsvej, Varde. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-318- Anbefalingen godkendt.
14. Afd. 0412, Helhedsplan, Savvænget, Varde. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde 01.09.2021, hvor beslutning skal træffes om stabilitet samt evt. nye badeværelser. Stabilitetssag: Skema A: Støttet del: kr. 11.563.000 Ustøttet del: kr. 7.000.000 Kapitaltilførsel fra LBF er fremkommet og følgende til godkendelse: 1/5 ordning: kr. 500.000 / kr. 100.000 til VBA. Investerings-/fællespuljetilskud: kr. 1.220.000. Egen trækningsret: kr. 410.000. Fritagelse pligtmæssige bidrag: kr. 68.000. Fritagelse for indbetaling til dispositionsfond: kr. 354.000. Huslejestigning pr. bolig: kr. 0,00. Nye badeværelser i forbindelse med stabilitetsudbedring: Forventet total pris for badeværelser: kr. 5.600.600 Forbrug af henlagte midler: kr. 600.000. Egen trækningsret: kr. 500.000 Optagelse af kreditforeningslån: kr. 4.500.600. Huslejestigning pr. bolig pr. måned i gennemsnit kr. 422,00, svarende til 6,93% i gennemsnit pr. bolig. Indstilling: At bestyrelsen godkender de nævnte beløb i kapitaltilførselssagen samt optagelse af lån og huslejestigning til nye badeværelser.	Anbefalingen godkendt.
15. Afd. 0410, Helhedsplan, Lerpøtparken, Varde. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. LBF har prækvalificeret oplæg som skal godkendes på afdelingsmøde, når udmelding om kapitaltilførsel er i hus. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
16. Afd. 0124, Ø. Vedsted, Renovering inde og ude samt ombygning ungdomsboliger. Redegørelse: Afd. 0124, Granly 1-47, Ø. Vedsted: Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen, som opfordrer	-5-

til at vi arbejder videre med sagen. Ingeniørværket er sat på opgaven. Der skal foretages renoveringer inde i boligerne, ude i fællesområderne samt 5 ungdomsboliger skal sammenbygges til 2. Økonomi og oplæg til renovering drøftes på mødet. Der skal afholdes afdelingsmøde samt Esbjerg Kommune skal give tilladelse til nedlæggelse af 3 boliger samt optagelse af lån og huslejestigning. Indstilling: At bestyrelsen godkender projekt, økonomi, huslejestigning samt nedlæggelse af 3 lejemål.	-319- Bestyrelsen besluttede at: Godkende foreløbige projekt og økonomi. Nedlægge 3 lejemål og ombygge til to lejemål. Stabilitet, udvendig og indvendig forskønnelse betales med optagelse af kreditforeningslån, hvor de årlige ydelser betales af dispositionsfonden. Godkende huslejestigning på næste møde.
17. Nybyggeri i Tjæreborg – 22 boliger, etape 2. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Peter Madsen nævnte en merpris på materiale indkøb. Åbent hus dato meldes snarest ud. Anbefalingen godkendt.
18. Nybyggeri af 2 boliger på Kongeåvej 3+5, Vamdrup. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Se også teknisk chefs orientering. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
19. Nybyggeri i Alslev – 21 boliger med fælleshus. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Se også teknisk chefs orientering. Nyt projektforslag har været til drøftelse i grundejerforeningen i Alslev. Det af grundejerforeningen "godkendte" forslag er fremsendt til udvalget for Plan og Teknik i Varde Kommune til godkendelse. Herefter skal skema B godkendes af Byrådet med ændring, da det tidligere ansøgte beboerhus nu ikke medtages i det nye projekt. Der ansøges stadig om 21 boliger, såfremt det er muligt at købe mere jord. Ny situationsplan vedhæftet. Indstilling: At bestyrelsen godkender det nye planforslag uden beboerhus samt køb af mere jord.	Ny høring udsendes af Varde Kommune i indværende uge. Uge 38 skal høringssvar behandles og efterfølgende skal det nye projekt godkendes i Plan og Teknik Udvalg. Vi satser på godkendelse 14.10.2021. Da beboerhus er slettet i det nye projekt, skal sagen forelægges for Udvalg for Økonomi til godkendelse. Vi satser på godkendelse 25.10.2021. Udkast til købsaftale af ekstra jord er under udarbejdelse af vores advokat. Anbefalingen godkendt.
20. Nybyggeri i Hejnsvig. Redegørelse: Sidste nyt gives på mødet. Se også teknisk chefs orientering. Betinget købsaftale er fremsendt til sælger. Vi afventer kommentarer derfra.	Vores advokat er ved at korrigere betinget købsaftale. Ingeniørværket har været på grunden for at besigtige evt. fundamenter. Der kan ligge skjulte skinner fra gammel bane i jorden. Men det tjekker vi op på lidt senere i forløbet.

Indstilling: At punktet tages til efterretning.	-320- Anbefalingen godkendt.
21. Kommende nybyggerier. Redegørelse: Der er fremsendt ønske om opførelse af 10 boliger i Næsbjerg og 20 boliger i Oksbøl. Varde Kommune har meddelt, at AAB, Varde skal opføre boliger i Næsbjerg og at alle kan sende projektforslag ind på boliger i Oksbøl på et senere tidspunkt. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Anbefalingen godkendt.
22. Orientering fra teknisk chef. Redegørelse: Orientering er vedhæftet dagsorden. Indstilling: At punktet tages til efterretning.	Vedr. Enghavevej, så har vores advokat præsenteret forligsforslag fra naboerne for forsikring og Ingeniørgruppen. Der er ikke indgået forlig endnu. Mere herom, når der er nyt. Anbefalingen godkendt.
23. Orientering fra Boulevard Kvarteret. Redegørelse: Orientering gives på mødet. Budget for den nye helhedsplan for 2022-2025 betyder, at VBA skal betale kr. 200.000 for de 4 år og samtidig have kr. 100.000 for administration for de 4 år. Budget vedhæftet. Indstilling: At bestyrelsen godkender budget og dermed andel af betaling for helhedsplanen.	Fællesmøde med AAB den 25.10.2021, hvor Hanna kommer og fortæller om den nye helhedsplan. Anbefalingen godkendt.
24. 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: 01.01.2021: 13 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 14 boliger. 5 heraf er forbeholdt genhusning 01.02.2021: 8 familie, 0 ældre og 2 ungdoms = 10 boliger. 2 heraf er forbeholdt genhusning 01.03.2021: 9 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 9 boliger. 4 heraf er lejet ud. 01.04.2021: 7 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 7 boliger. 4 (måske 5) heraf er lejet ud og 1 er til genhusning. 01.05.2021: 2 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 2 boliger. 01.06.2021: 3 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 3 boliger. 01.07.2021: 3 familie, 0 ældre og 1 ungdoms = 4 boliger. 01.08.2021: 6 familie, 0 ældre og 0 ungdoms = 6 boliger. 3 heraf er lejet ud.	

Indstilling: At bestyrelsen tager punktet til efterretning.	-321- Anbefalingen godkendt.
25. Eventuelt. Dato for næste bestyrelsesmøde fastsættes.	Næste møde blev aftalt til 22.11.2021 Kl. 16.00 med efterfølgende repræsentantskabsmøde kl. 18.00 på Arnbjerg Pavillonen.

Formand

Referent

Anders Linde

Heidi Nielsen