



## REFERAT

Bestyrelsesmøde  
den 15. august 2023  
Udsendt  
den 6. september 2023  
MDR-2023-00492

Referat fra bestyrelsesmøde

i Bolig Syd Vest

15. august 2023 kl. **13.00 (OBS)**

Isbjørn Møllevej 4B

6800 Varde

Inviterede:

Bestyrelsen:

Formand Peter Ambs-Thomsen  
Næstformand Dorit Høeberg Nielsen  
Brian Lykke Pedersen (Afbud)  
Flemming Buus  
Flemming Larsen (Afbud)  
Karin Mølvad Pedersen (Afbud)  
Majbritt Amalie Sejrup

DAB:

Charlotte Snedker Poulsen  
John Jacobsen (Afbud)  
Jeppe Andreasen (Afbud)

Øvrige:

1)	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	3
2)	<u>Godkendelse af referat</u>	3
3)	<u>Godkendelse af udkast til PR/Medie strategi for Bolig Syd Vest</u>	3
4)	<u>Godkendelse af udskiftning af vinduer i Stationsparken (7701)</u>	6
5)	<u>Godkendelse af kollektiv råderet i afdeling Varde Midtby (7701)</u>	7
6)	<u>Godkendelse af Den centrale lokalaftale 2023-2025</u>	8
7)	<u>Beslutning om tilslutning til fælles julegavebestilling til medarbejdere i ejendomsfunktionen via DAB</u>	10
8)	<u>Orientering ved formanden</u>	10
9)	<u>Orientering om nybyggeri Schaub Parken, Esbjerg</u>	11
10)	<u>Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod</u>	12
11)	<u>Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde</u>	12
12)	<u>Orientering om teamchefens tilstedeværelse på servicecenter Varde</u>	12
13)	<u>Bestyrelsesmøder 2023</u>	13
14)	<u>Eventuelt</u>	14
15)	<u>Emner til drøftelse på kommende møder</u>	14

### 1) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen

**Beslutning: Godkendt**

### 2) Godkendelse af referat

Der er ikke modtaget bemærkninger til referat fra sidste bestyrelsesmøde.

Indstilling: Bestyrelsen godkender referatet

**Beslutning: Godkendt**

### 3) Godkendelse af udkast til PR/Medie strategi for Bolig Syd Vest

På Selskabsbestyrelsesmødet den 20. juni 2023 drøftede bestyrelsen indkomne forslag til fremadrettet markedsførings for Bolig Syd Vest. Bestyrelsen besluttede på mødet, at der skulle arbejdes videre med en PR/Medie strategi før der tages beslutning om eventuelle samarbejdspartner i forhold til den fremadrettet markedsføring af selskabet.

En PR/Medie strategi har til formål at øge kendskabet og synligheden af Bolig Syd Vest' boliger. Ved at målrette markedsføringsaktiviteter mod specifikke målgrupper kan Bolig Syd Vest øge bevidstheden om sit brand og differentiere sig fra konkurrenterne. En markedsføringsstrategi hjælper også med at målrette ressourcer, både økonomiske og menneskelige. Ved at have en klar plan og mål kan Bolig Syd Vest optimere sine ressourcer og undgå uhensigtsmæssige investeringer.

En PR/Medie strategi kan også have til formål, at forbedre Bolig Syd Vest' omdømme ved at være tydelig i kommunikationen omkring værdierne, servicekvalitet og beboertilfredshed. Ligeledes kan strategien også fokusere på at kommunikere fordelene ved at bo i almene boliger, såsom rimelige priser, sikkerhed og sociale fællesskaber.

For udarbejdelse af en PR/medie strategi indebærer en række trin og overvejelser, hvorfor nedenstående punkter drøftes.

Mål for PR/Medie strategien:

1. Hvad ønsker Bolig Syd Vest at opnå med en PR/Medie strategi?

2. Hvordan måles udbyttet af PR/Medie strategien?

Budskabet:

”Dit liv, dit hjem”

Målgruppeanalyse:

3. Hvem er de primære interessenter for Bolig Syd Vest?

- a. Aldersgrupper
- b. Indtægtsgrupper
- c. Andre

4. Hvilke kanaler og medier bruger de primære interessenter?

- a. Aviser
- b. TV/radio
- c. Hjemmeside
- d. Sociale medier (SOME eller medarbejderne)

PR-aktiviteter:

5. Hvilke aktiviteter skal Bolig Syd Vest anvende i fremtiden?

- a. Månedens bolig på de sociale medier
- b. Fokus på hjemmesiden
- c. Pressemeddelelser
- d. Interviews
- e. Events og deltagelse ved arrangementer
- f. Andet

Tidsplan:

6. Hvor lang tid skal den planlagte PR/Medie strategi aktiviteter udmøntes over?

7. Hvornår skal der laves en evaluering og redigering af PR/medie strategien?

### Budget:

I regnskabet 2021/2022 er der på annonceringer og markedsføring brugt 197.076,16 kroner, hvoraf de 101.783,33 kroner er på annoncer i trykte medier. Regnskabet for 2022/2023 foreligger ikke endnu, på nuværende tidspunkt er der opgjort et forbrug på 50.050 kr.

Der er i budgettet for 2023/2024 afsat 90.000 kroner til annonceringer og tryksager.

Indstilling: Bestyrelsen drøfter de ovenstående punkter og beslutter den kommende PR/Medie strategi på baggrund af drøftelserne på mødet.

Efterfølgende renskrives drøftelserne og fremlægges til godkendelse på et senere møde.

**På mødet drøftede bestyrelsen følgende punkter i forbindelse med en kommende mediestrategi.**

### Branding af logo og værdi:

- Hvem er vores primære interessenter? Er det singler med eller uden børn? Er det unge par med eller uden børn? Er der familier, seniorer eller ældre?
- Hvilke tiltag gøres der for at få nye lejere?
- Hvad skal den kortsigtede (1-2 år) strategi være i forhold til tomgang og ledige lejemål?
- Udarbejdelse af en langsigtet strategi i forhold til de nuværende lejere, hvad ser de af kvaliteter ved Bolig Syd Vest?
- Langsigtet i forhold til kommende lejere i fremtiden og i forhold til boligmassen af både nye og ældre boliger.
- Attraktivitet er det billige boliger eller korte ventelister?

**Forslag til indsatser og måling af igangværende indsatser måles ved beboerne ved hjælp af spørgeskemaer. Der skal senere tages stilling til frekvensen af spørgeskemaundersøgelser blandt beboerne i Bolig Syd Vest.**

**Herefter drøftede bestyrelsen, hvilke tiltag, der er iværksat såsom banner, flag og infostander.**

**Selskabsstyrelsen blev enig om, at før der kan udarbejdes en mediestrategi for Bolig Syd Vest, vil bestyrelsen redigere den eksisterende strategi for Bolig Syd Vest. Processen for redigering af Bolig Syd Vest's Strategi**

**vil være et arbejdsmøde i selskabsbestyrelsen, herefter et møde med driftschefen og teamchefen. Selskabsbestyrelsen vil herefter afholde en eftermiddag med alle ejendomsfunktionærerne, med henblik på at strategien er praktisk muligt og give ejerskab til alle medarbejderne.**

**Det undersøges ved DAB om der er udarbejdet en PR-/formidlingsstrategi i forbindelse med udlejning af ledige boliger.**

**Når den eksisterende strategi er revideret, undersøges følgende sammen med IT:**

- **Hvilken alder har vores beboer i de respektive afdelinger**
- **Hvilke afdelinger har flest familier, hvilke har flest unge, hvilke afdelinger har flest boliger med kun en på adressen?**

**Bestyrelsens beslutning blev, at frem til den endelige strategi foreligger gøres "som vi plejer" i forhold til lejeledighed, samt igangsættelse af "månedens bolig", ud fra det tilbud, der blev præsenteret på mødet den 20. juni 2023.**

**Selskabsbestyrelsen vedtog enstemmigt, at igangsættelse af Lokal News tilbud om månedens bolig, samt redigering af Bolig Syd Vest' strategi.**

#### 4) Godkendelse af udskiftning af vinduer i Stationsparken (7701)

På et ekstraordinær afdelingsmøde i afdeling 7701 Varde Midtby den 24. maj 2023 var følgende punkt til afstemning.

Der er behov for at udskifte vinduer i Stationsparken (Torvegade 20-28, Jernbanegade 2-6 og Engdraget 2-4), da vinduerne i bebyggelsen er i dårlig forfatning, der medfører øget omkostninger til vedligehold. Ligeledes er det også til stor gene for lejerne, da der er stort varmetab og træk i lejemålene.

Nye vinduer vil medføre mindre vedligeholdelsesomkostninger, øget komfort og energi/varme besparelser i lejemålene, og forventes udført som træ/aluminium vinduer.

Den samlede anlægssum er budgetteret til 7.768.000 inklusiv rådgivning og finansieringsomkostninger.

Selskabsbestyrelsen er tidligere blevet forelagt det forløbelige projekt og har besluttet at søge Landsbyggefonden om, at der ydes et tilskud fra egen trækningsret på 2.800.000 kroner til delvis finansiering af arbejdet, herefter vil den årlige ydelse ved optagelse af et 30 årigt realkreditlån udgøre 314.521 kroner, svarende

de til en huslejestigning på 4,19%. Dog vil huslejestigningen ikke blive pålagt lejemålene i Digterparken. Projektet vil kræve 100% kommunal garanti.

Den årlige kvadratmeterleje vil herefter udgør 821 kroner i gennemsnit.

Arbejdet skal udbydes i licitation ligesom der skal indhentes konkrete lånetilbud på finansiering af arbejdet, og først licitationen er afholdt, kan lånetilbuddet indhentes.

Administration vil i samarbejde med afdelingsbestyrelsen arbejdes videre med projektet. Såfremt licitation og låneomkostninger medfører mere end 10% på huslejeændringen, vil der blive holdt et nyt afdelingsmøde for godkendelse af projekt og økonomi.

Projekt, økonomi og lejeforhøjelse skal godkendes af Selskabsbestyrelsen og Esbjerg Kommunen forinden arbejdet kan igangsættes.

Projektet og finansiering blev godkendt på ekstraordinære afdelingsmøde. Dog fremgår det ikke tydeligt af referatet, at det udelukkende er de boliger, der får nye vinduer, der vil blive pålagt en huslejestigning.

Projektet skal ligeledes godkendes ved kommunen.

Indstilling: Bestyrelsen godkender projektet og finansiering af udskiftninger af vinduer i Stationsparken.

**Beslutning: Selskabsstyrelsen godkendte enstemmigt udskiftningen og finansieringen af vinduer i Stationsparken. Stigningen i huslejen vil kun påvirke den del af afdeling Varde Midtby (7701), hvor der udskiftes vinduer.**

### 5) Godkendelse af kollektiv råderet i afdeling Varde Midtby (7701)

På et ekstraordinær afdelingsmøde i afdeling 7701 Varde Midtby den 24. maj 2023 var følgende punkt til afstemning.

*Kollektiv råderet – forbedringer du betaler over huslejen*

*Kollektiv råderet betyder, at afdelingen optager et fælles lån til at forbedre køkkener, badeværelser eller andet. De beboere der bruger ordningen, betaler deres del af lånet tilbage over huslejen.*

Det foreslås, at der lejerne i afdelingen fremover kan anvende den kollektive råderet til udskiftninger af køkkener, der er mere end 15 år gamle. (Der er 15 års

afskrivning). Ligeledes vil det være muligt, at udskifte slidte køkkener i lejligheder ved fraflytninger under den kollektive råderet.

Afdelingsmødet godkendte anvendelse af den kollektive råderet under nedenstående forudsætningerne, hvorefter Selskabsstyrelsen og Varde Kommune ligeledes skal godkende forslaget.

Forudsætninger:

- Afdelingen styrer byggesagen
- Bestilling af materialer foretages af ejendomskontoret. Ejendomskontoret og administrationen foretager en samlet bestilling og styrer forløbet med bestilling, pålægning og gennemgang af fejl og mangler af det udførte arbejde.
- Afdelingen betaler udgifterne til arbejdet, og der udarbejdes et kontrakttillæg med et lejetillæg på 15 år. Kontrakttilægget skal underskrives af lejereren før arbejdet igangsættes.
- Arbejdet igangsættes individuelt efter beboernes ønske.
- Investering i pr. køkken må maksimum være kr. 80.000. Maksimumbeløbet opskrives hvert år i takt med udviklingen i pristallet. Lejeforhøjelsen beregnes individuelt for det enkelte lejemål, alt afhængig af de arbejder, der er udført. Lejeforhøjelsen beregnes på vilkår til et optagelse af et fastforrentet 15 årigt obligationslån, men en kurs på 87,083 og 1,51% i rente. Det svarer til en årlig ydelse på 6,79%. Beregningen kan ændres i takt med kurs og rentestigninger på lånetidspunktet, men ligger fast i afviklingsperioden.
- Arbejdet vil medføre en månedlig forhøjelse af huslejen på 467 kroner.
- Forhøjelsen falder væk efter 15 år.
- Såfremt afdelingens økonomi tillader det, optages der ikke et realkredit lån, men udgiften finansieres midlertidigt ved et udlæg af afdelingens egne midler. Lejeforhøjelsen beregnes ens overfor lejerne, uanset om realkreditlånet hjemtages.

Indstilling: Bestyrelsen anvendelse af den kollektive råderet i afdeling Varde Midtby (7701).

**Beslutning: Selskabsbestyrelsen godkendte enstemmigt anvendelse af den kollektive råderet i afdeling Varde Midtby (7701).**

## 6) Godkendelse af Den centrale lokalaftale 2023-2025

Den centrale lokalaftale, som er vedlagt som bilag 1, gælder for de ejendomsfunktionærer, der er ansat i selskabet, og den supplerer overenskomstens bestemmelser.



Den centrale lokalaftale er nu forhandlet på plads, og den gælder ligesom overenskomsten for en 2 årig periode. Nedenfor fremhæves hovedtrækkene i aftalen:

### **Vejrligsovervågning**

Vagt: Honoraret til den medarbejder, som har vejrligsovervågningen øges, således at det svarer til det beløb, som de kollegaer som tilkaldes. Det ydes et vagt-tillæg på kr. 175 pr. dag for hverdage og på kr. 350 pr. dag lørdag, søndag og helligdage til vagthavende.

Bagvagt: Flere steder er der i dag udfordringer med at få tilstrækkeligt med kollegaer til at foretage fx snerydning i store afdelinger. Derfor er der opstået lokale løsninger med bagvagter. Dette ryddes der op i, så det nu er en del af den centrale lokalaftale efter fastlagte regler:

Den ledende ejendomsfunktionær kan beslutte, at der skal indarbejdes én eller flere bagvagter i vagtplanen. Dette gælder særligt, hvis områderne er meget store, eller hvis afstandene er lange. Bagvagterne skal stå til rådighed og være de første, der tilkaldes, hvis der er behov for snerydning og saltning.

Bagvagten honoreres med kr. 95 pr. dag i hverdage og kr. 190 pr. dag i lørdag, søndag og helligdage for at stå til rådighed.

### **Tilkøb af 2 ekstra fridage**

Der var et stort ønske om at kunne tilkøbe 2 ekstra fridage blandt ejendomsfunktionærerne.

Overenskomstens bestemmelser om fritvalgs lønkonto, § 12, stk. 7, suppleres derfor så det er muligt at tilkøbe 4 fridage i stedet for overenskomstens 2 dage. Der trækkes 0,5% fra fritvalgs lønkontoen pr. fridag. Muligheder gælder ikke medarbejdere, der er omfattet af omsorgsdage eller seniorordning.

Bestemmelsen gælder fra næste valgperiode i 2024.

### **Frugtordning, bisidder og klubtilskud**

Derudover er der indskrevet nogle mindre ændringer i form af en frugtordning, ret til bisidder ved særlige samtaler samt et øget klubtilskud.

Indstilling: Bestyrelsen godkender den centrale lokalaftale.

**Beslutning: Selskabsbestyrelsen godkendte enstemmigt den centrale lokalaftale.**

### 7) Beslutning om tilslutning til fælles julegavebestilling til medarbejdere i ejendomsfunktionen via DAB

Mange selskaber ønsker at anerkende deres medarbejdere ekstra, ved at give en julegave og sørger selv for dette, mens andre overlader det til afdelingerne, om de ønsker at markere julen for medarbejderne. Mange selskaber har formaliseret dette allerede i en nedskrevet gavepolitik, eller har i forbindelse med "God selskabsledelse" drøftet emnet, mens andre har behandlet det ad hoc.

DAB har i gennem de seneste år være behjælpelige med at indkøbe julegaver til enkelte selskabers medarbejdere. Dette breder vi nu ud, så alle selskaber får mulighed for at opnå samme fordele. DAB giver deres medarbejdere en julegave og har på grund af kvantiteterne mulighed for at opnå mængderabatter og dermed få mere for pengene.

Julegaven indeholder en gave/gaver, samt noget spiseligt, chokolade, knas mv. Gaverne er ens for alle og kan ikke tilpasses individuelt, men indeholder ikke alkohol eller svinekød.

Julegaven har en værdi á kr. 900 inkl. moms, og holder sig dermed på den skattemæssige grænse for 2023.

Ønsker I at slutte jer til fælles julegavestilling, skal bestyrelsen beslutte deltagelsen for alle afdelinger i selskabet. For jeres selskab gælder det, at I har 8 medarbejdere, hvilket vil betyde en samlet udgift på kr. 7.200 kroner.

For at kunne deltage i det fælles julegaveindkøb for 2023, skal selskabet have truffet beslutningen senest den 20. september 2023. Gaverne forventes at være klar ultimo november og vil blive leveret samlet til ét ejendoms kontor i selskabet, som aftales nærmere mellem driftschef og ejendomsdriften.

**Indstilling: Bestyrelsen beslutter tilslutning til fælles julegavebestilling til medarbejdere i ejendomsfunktionen for hele selskabet via DAB og at selskabets gavepolitik opdateres tilsvarende med beslutningen.**

**Beslutning: Selskabsbestyrelsen besluttede enstemmigt at sende beslutningen ud til afstemning ved medarbejdende, og vælge den model, der er flertal for.**

### 8) Orientering ved formanden

Formand Peter Ambs-Thomsen orienterer på mødet.

Indstilling: Orientering gives

**Formanden orienterede om, at der ikke har været møder siden sidste møde i selskabsbestyrelsen, dog har der været administrative opgaver. Formanden orienterede om følgende:**

- **Artikel i JV om projektet i Ølgod.**
- **Orientering om fakturahåndtering i ejerforeningen Kærhøgevej/Humlehaven.**
- **Underskrift på tilbagekøbsaftalen på grunden i Ølgod, dette er i forhold til at få aftalen tinglyst.**
- **Orientering om det afholdte rejsegilde i Schaub Parken.**
- **Orientering om byggemødet for projektet Lysningen i forbindelse med lokalplansudarbejdelse.**
- **Arbejdet i arbejdsgruppen, der er nedsat i forbindelse med udarbejdelse af husordenregler for Schaub Parken.**

## 9) Orientering om nybyggeri Schaub Parken, Esbjerg

Der afholdes rejsegilde for projektet den 14. august 2023, hvor Borgmester Jesper Frost Rasmussen vil holde tale.

På selskabsbestyrelsesmødet den 20. juni 2023 blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe, der skal arbejde med husordensreglerne. Arbejdsgruppen er indkaldt til første arbejds møde den 17. juli 2023.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen drøftede brugen af fælleshuset i forhold til, hvem der kan benyttes sig af faciliteterne. Herunder at der skal indregnes udgifter til husets løbende drift og henlægges til vedligeholdelse.**

**Det blev besluttet at byggeudvalget laver et udkast til godkendelse i selskabsbestyrelsen.**

**Bestyrelsen tog herefter orienteringens til efterretning.**

## 10) Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod

Revisorerklæringen for udvidelse af rammen med 20% er modtaget den 11. juli 2023 og sendt til Varde Kommune samme dag for videre behandling.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 11) Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde

Udkastet til den nye lokalplan for Lysningen er indsendt til forvaltningen i Varde Kommune til granskning, - herunder er de trafikale forundersøgelser gennemgået af trafikrevisor. Kuben Management forventer snart tilbage melding.

Byggeudvalget har i forbindelse med lokalplansudarbejdelse været indkaldt til et orienteringsmøde. På mødet blev de nuværende skitesetegninger gennemgået, samt de kommende udfordringer, der er på baggrund af det foreliggende materiale.

Deltagerne i byggeudvalget vurderede, at lokalplansudarbejdelse vil påvirke afdeling Varde (7706) væsentlig. Herefter afholdte byggeudvalget et nyt møde, hvor formand for afdeling Varde (7706) Flemming Buus deltog.

Flemming Buus ønsker efter mødet, at genindtræde i byggeudvalget. Byggeudvalget består herefter af; Peter Ambs-Thomsen, Flemming Buus, Dorit Høeberg Nielsen og Majbritt Amalie Sejrup.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**På mødet blev det oplyst, at man afventer landinspektøren i forhold til køb af jord og leje af jord, dette er i forhold til prisfastsættelse.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 12) Orientering om teamchefens tilstedeværelse på servicecenter Varde

Orientering gives på mødet.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Orienteringen blev givet på mødet, og denne blev taget til efterretning.**

**Under punktet blev der ligeledes drøftet boligrådgivning på kontoret i Varde. Bestyrelsen vil vurdere, hvor meget, der er brug for ved fysisk tilstedeværelse på kontoret i Varde, også set i forhold til de ændrede åbningstider.**

**Forslag om, at der laves et "postkort" med direkte kontaktoplysninger til udlejningen, samt guidning til hjemmesiden.**

### 13) Bestyrelsesmøder 2023

Bestyrelsen har besluttet, at afholde bestyrelsesmøde den tredje tirsdag i hver måned kl. 12.30. Formand/næstformand aftaler, hvor møderne afholdes, samt tidspunktet for mødestart.

Mødeplan for kommende møder i 2023:

19. september 2023 – mødet afholdes i Stationsparken

21. november 2023 – Mødet afholdes i Ågården

19. december 2023 – Mødet afholdes på Isbjerg Møllevej

Indstilling: Bestyrelsen drøfter temaer for mødet den 19. september 2023.

**På dagsorden til mødet den 19. september 2023 vil følgende punkter blive behandlet.**

- **Ændringer af indskuddet i de øvrige afdelinger. Materialet sendes ikke ud, men medbringes på mødet.**
- **Hvilket ord skal, der anvendes i fremtiden. Er det selskabsstyrelse eller en organisationsbestyrelse?**
- **Gennemgang af administrationsaftalen og tillægget.**
- **Den Boligsociale helhedsplan.**
- **Husorden for Schaub Parken**

**Strategimødet, der skal afholdes i november afholdes i Engparken.**

#### 14) Eventuelt

**Under eventuelt blev der drøftet kollektiv råderet for køkkener og bad i afdeling Varde (7706) på henholdsvis 80.000 kroner og 100.000 kroner. Det ønsker bestyrelsen bliver medtaget til afdelingsmødet i februar/marts.**

**Bestyrelsen diskuterede ligeledes de kommende arrangementer, som de har mulighed for at deltage i. Dette var arrangementet den 9. september omkring fællesskaber i boligafdelinger og Kredskonferencen, der afholdes den 27. og 28. oktober.**

**Bestyrelsen var enig om, at ved fremtidige ansættelser i Bolig Syd Vest, skal formand og næstformand have mulighed for at deltage i ansættelsesudvalget samt godkende stillingsannoncen.**

#### 15) Emner til drøftelse på kommende møder

Reglementer og boligernes standard ved ind- og udflytning, drøftes på et fællesmøde med ejendomsfunktionærerne

Selskabets hjemmeside i forhold til formål, pris, opbygning og administration

BSV's boligsociale indsats og den Boligsociale helhedsplan for Vestparken, med mulighed for præsentation ved Hanna Lund

God selskabsledelse

Whistleblowerordning

Fælles personalepolitik

Evaluerings af åbningstiderne i januar eller februar 2024.

Mødet sluttede kl. 16.15.

Formand Peter Ambs-Thomsen

Referent Charlotte Snedker Poulsen.