

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
16. septembers 2025
udsendt 9. oktober
2025
MOD-2025-01303

Referat fra bestyrelsesmøde
i Bolig Syd Vest
16. september 2025 kl. 13.00
Fælleslokalet Vestparken

Inviterede:

Bestyrelsen: Formand Peter Ambs-Thomsen
Næstformand Dorit Høeberg Nielsen
Brian Lykke Pedersen
Flemming Buus
Flemming Larsen
Louise Damm-Jensen
Majbritt Amalie Sejrup

DAB: Charlotte Snedker Poulsen
Michael Duborg Rahr

Indholdsfortegnelse

1)	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	4
2)	<u>Godkendelse af referater</u>	4
3)	<u>Godkendelse af punkter til Nybyggeri Lysning</u>	4
4)	<u>Godkendelse af om den Boligsocial helhedsplan 2026-2029</u>	6
5)	<u>Godkendelse af Boulevardkvarteret - fondsansøgninger</u>	7
6)	<u>Godkendelse af julegaver til personalet</u>	10
7)	<u>Beslutning om delegering af underskriftbemyndigelse til administrator</u>	11
8)	<u>Orientering ved formanden</u>	12
9)	<u>Orientering om Garantisag Digterparken</u>	13
10)	<u>Orientering om Storegade 20, Varde (7701) – LUKKET</u>	15
11)	<u>Orientering om udlejning af Hjertingvej 21, st.th (7720)</u>	17
12)	<u>Orientering om markedsføring på de sociale medier</u>	17
13)	<u>Orientering om fordeling af grundkapital Varde Kommune</u>	19
14)	<u>Orientering om kontrol af håndværker - spørgeskema (LUKKET PUNKT)</u>	21
15)	<u>Orientering om den centrale lokalaftale 2025-2028 for medarbejdere på Funktionæroverenskomst</u>	21
16)	<u>Orientering om tillæg til adm. Aftalen</u>	22
17)	<u>Orientering om beslutning vedr. gæsteværelser i Schaubparken (7721)</u>	22
18)	<u>Orientering om nybyggeri Schaubparken, Esbjerg</u>	23
19)	<u>Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod</u>	24
20)	<u>Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde</u>	24
21)	<u>Orientering om helhedsplan Engparken/Ingemanns Alle, Esbjerg (7720)</u>	24
22)	<u>Orientering om helhedsplan Varde Midtby, Varde (7701)</u>	25
23)	<u>Orientering om helhedsplan Varde (7706)</u>	25
24)	<u>Orientering om helhedsplan Ølgod (7730)</u>	25

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
16. september 2025

<u>25) Orientering om helhedsplan Sønderhaven (7710)</u>	<u>26</u>
<u>26) Orientering om personaleforhold</u>	<u>26</u>
<u>27) Bestyrelsesmøder 2025</u>	<u>26</u>
<u>28) Eventuelt</u>	<u>27</u>
<u>29) Emner til drøftelse på kommende møder</u>	<u>27</u>
<u>30) Orientering udsendt siden sidste møde</u>	<u>28</u>

1) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen.

Bestyrelsen godkendte dagsorden.

2) Godkendelse af referater

Indstilling: Bestyrelsen godkender referater.

Bestyrelsen godkendte referatet.

3) Godkendelse af punkter til Nybyggeri Lysning

I forbindelse med nybyggeri af 35 familieboliger på Lysningen er der en række forhold omkring nedlæggelse, salg og køb af ejendomme der skal godkendes af organisationsbestyrelsen i første omgang, hvorefter det skal godkendes af Varde Kommune.

Det er organisationsbestyrelsen, der har fået kompetencen til at købe og sælge ejendom delegeret af repræsentantskabet, hvorfor punktet er med på organisationsbestyrelsesmødet.

Herudover er der i forbindelse med ændringer i grundejerforhold, behov for at der sker relaksation af den eksisterende belåning ved realkreditinstituttet, det vil sige at pantet frigives fra grunden, samt at den restgæld tinglyses.

Relaksationen skal udover organisationsbestyrelsen og Varde Kommune også godkendes af Udbetaling Danmark.

Nedenfor er oplistet forhold, der indstilles til godkendelse:

Organisationsbestyrelsen:

- Godkender at man vil opføre 35 familieboliger i ny afdeling.
- Godkender at afdeling 7705 sælger matrikel 71ø, 71v og 71æ med bygninger til ny afdeling under stiftelse.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
16. september 2025

- Godkender at afdeling 7706 sælger grundareal på henholdsvis 3.085 m² (7) og 949 m²(6) fra matrikel 71q, 574 m² fra hele matrikel 47u samt 1.955 m²(4) fra matrikel 71y, alle tilhørende afdeling 7706.
- Godkender at nuværende afdeling 7705 nedlægges og likvideres.
- Godkender at den nye afdeling understiftelse køber matriklerne 71ø, 71v og 71æ med bygninger på.
- Godkender at den nye afdeling under stiftelse køber grundareal på henholdsvis 3.085 m² (7) og 949 m²(6) fra matrikel 71q, 574 m² fra hele matrikel 47u samt 1.955 m²(4) fra matrikel 71y, alle tilhørende afdeling 7706.
- Godkender at matriklerne 71ø, 71v og 71æ med adresserne Lysning 9, 11 og 13 sammenlægges med det tilkøbte grundareal fra afd. 7706 (6.563 m²) således, at det nye samlede grundareal udgør ca. 12.711 m²
- Godkender at eksisterende bygninger nedbrydes i den nye afdeling.
- Godkender at der kan ske relaxsation af lån vedrørende arealer der overføres fra afdeling 7706 (3.085 m² og 949 m² fra matrikel 71q, 574 m² fra hele matrikel 47u samt 1.955 m² fra matrikel 71y)

Der er vedlagt bilag fra landinspektør over arealer der berøres i forbindelse med opførelse af byggeriet af de 35 boliger. Der tages forbehold for endelig opmåling, hvorfor m² kan afvige ved endelig opmåling.

Ejendommene er vurderet af Nordicals erhvervsmæglere for henholdsvis de arealer, der købes af afdeling 7706 samt de tre matrikler, der købes af afdeling 7705. Vurderingerne fra Nordicals er vedlagt som bilag.

Indstilling: Bestyrelsen godkender punkterne for den videre sagsbehandling.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte køb og salg af de i sagsfremstillingen nævnte matrikler.

4) Godkendelse af om den Boligsocial helhedsplan 2026-2029

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 17. september 2024 at tilkende give, at Bolig Syd Vest er interesseret i, at tiltræde i arbejdet med en kommende helhedsplan. På organisationsbestyrelsesmødet den 11. marts 2025 blev det besluttet, at der afsættes 800.000 kr. til deltagelse ved den Bolig Sociale Helhedsplan, samt at hvis der er ønske om yderligere midler, skal dette godkendes på ny af organisationsbestyrelsen.

Det blev på mødet den 11. marts 2025 besluttet, at det endelig tages stilling til deltages i projektet, når økonomien hertil er kendt. Der er i den endelige ansøgning til Landsbyggefonden ikke ændret på medfinansieringen fra Bolig Syd Vest, hvilket er 800.000 kr.

Det endelige arbejde med udformning af den Bolig Sociale Helhedsplan for 2026-2029 er nu tilendebragt og fremsendt til Landsbyggefonden. De fremsende dokumenter er vedlagt som bilag til dagsorden.

Den endelige ansøgning indeholder blandt andet en Strategisk samarbejdsaftale, delaftaler for hvert af indsatsområderne, et samlet budget for den 4-årige periode, en beredskabsplan samt en milepælsplan.

I den Bolig Sociale Helhedsplan arbejdes der med fire delaftaler, der er som følgende:

- Beskæftigelse
- Kriminalitetsforebyggelse
- Sammenhængskraft og medborgerskab
- Uddannelse og Livschancer

Forud for den endelige godkendelse ved Landsbyggefondens bestyrelse kræver det godkendelse ved organisationsbestyrelserne i de respektive selskaber, samt kommunal godkendelse.

Landsbyggefonden har behandlet ansøgningen administrativ, og har givet følgende tilbagemelding på ansøgningen:

"Så har den kommende boligsociale helhedsplan været drøftet med fondens administrative ledelse.

Der var mange gode og spændende drøftelser på mødet, og ledelsen glæder sig til at følge indsatsen.

Landsbyggefondens ledelse står derved bag at den boligsociale helhedsplan behandles i boligorganisationerne og Varde Kommune."

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender Bolig Syd Vest deltagelse i den Bolig Sociale Helhedsplan, samt godkender den afsatte økonomi på 800.000 kr.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte Bolig Syd Vest' deltagelse ved den Bolig Sociale helhedsplan, der blev forelagt, samt den afsatte økonomi hertil.

Der var anerkendelse af, at tre boligforeninger kan gå sammen om den Bolig Sociale Helhedsplan.

5) Godkendelse af Boulevardkvarteret - fondsansøgninger

Bolig Syd Vest har deltaget i udarbejdelse af den Strategiske Udviklingsplan for Boulevardkvarteret sammen med Varde Bolig Administration, AAB Varde og Varde Kommune. Formand Peter Ambs-Thomsen og Teamchef Charlotte Snedker Poulsen har deltaget i Styregruppemøderne. Teamchef Charlotte Snedker Poulsen har deltaget i arbejdsgruppen.

Organisationsbestyrelserne for de tre Boligorganisationer blev inviteret til et orienteringsmøde om projektforslaget den 25. august 2025, hvor Peter Ambs-Thomsen, Flemming Buus, Flemming Larsen og Majbritt Sejrup deltog.

Udarbejdelse af det endelige udviklingsprojekt for Boulevardkvarteret er sket i samråd med Realdania. Det endelige projekt er vedlagt som bilag.

I Kvarterudviklingsplanen arbejdes der med tre dogmer, der er klima, natur og mennesker. Disse dogmer er grundelementerne for hovedgrebene, der er blomsterne træer, Varder og oplevelseshubs.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
16. september 2025



Realdania har sendt følgende til Varde Kommune den 1. september 2025.

Kære Jørgen

Jeg håber at I nyder den dejlige sensommer i Varde!

Jeg skriver fordi vi nu har haft lejlighed til at drøfte den færdiggjorte udviklingsplan for Boulevardkvarteret.

Først og fremmest vil jeg blot gentage, at det er en fornøjelse at se den store kvalificering der er sket af projektet.

Vores samarbejde med jer om Boulevardkvarteret rækker jo en del år tilbage efterhånden. Det betyder også, at vores bevilling til udviklingsplanen blev givet under vores forrige strategiperiode.

Fra nytår har vi fået ny strategi, og der er bl.a. fokus på at vi bliver endnu skarpere på at projekter vi støtter skal have eksempelvis værdi, og dermed kan medvirke til at skabe en forandring i feltet. Vurderingen fra vores side er, at projektet

er sympatisk og givetvis vil medvirke til at skabe en positiv forandring lokalt i Boulevardkvarteret og de nære omgivelser.

Samtidig er vurderingen, at projektet vil have vanskeligt ved at opnå substantiel støtte herfra, idet projektet trods alt introducerer kendte greb og virkemidler – om end på et kvalitetsmæssigt højt niveau.

Vi vil derfor opfordre til, at en evt. ansøgning om realiseringsstøtte ikke overstiger 5 mio. kr.

Den næste fase for kvarterudviklingsplanen er fondsansøgninger, hvor udover Realdania påtænker man ansøgninger til følgende:

- Lokale- og anlægsfonden
- Friluftsrådet
- Velux-medarbejderfonden
- Villum fonden
- Norlys Vækstpulje
- Statens Kunstfond
- Region Syddanmark
- Den Jyske Kunstfond
- Poul Erik Bech fond
- Bikuben fonden.

Før næste fase kan påbegyndes, kræver det, at de tre boligorganisationer godkender det udarbejdede projektforslag. Denne godkendelse indebærer ikke en forpligtelse til at gennemføre elementerne i den Strategiske Kvarterudviklingsplan, men betyder, at planen kan anvendes, i samarbejde med de øvrige boligorganisationer og Varde Kommune, som grundlag for fondsansøgninger.

Eventuel gennemførelse af elementerne i udviklingsplanen vil blive forelagt organisationsbestyrelsen på ny, når den endelige økonomi, inklusive resultater af fondsansøgninger, er kendt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender Bolig Syd Vest deltagelse i fondsansøgninger for den Strategiske Kvarterudviklingsplan.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen godkendte Bolig Syd Vest's deltagelse i fondsansøgninger for den Strategiske Kvarterudviklingsplan, så længe den er uden økonomiske binding for Bolig Syd Vest. Såfremt, der skal afsættes økonomi til initiativer i forbindelse med projektet, skal dette forelægges bestyrelsen på ny.

6) Godkendelse af julegaver til personalet

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at der skal indkøbes julegaver til medarbejderne, og medarbejderne ønskede, at dette blev håndteret som et fællesindkøb gennem DAB.

I forbindelse med sammenlægningen af DAB og Lejerbo, er der nu truffet beslutning om den fremadrettede julegaveordning. Direktionen har besluttet at videreføre den tidligere Lejerbo-model, hvor den enkelte medarbejder vælger sin julegave individuelt via en gaveshop.

Organisationsbestyrelsen skal derfor tage stilling til, om Bolig Syd Vest ønsker at overgå til den nye model – eller om Bolig Syd Vest selv ønsker at stå for julegaver til medarbejderne i ejendomsdriften fremover.

Medarbejderne ved Bolig Syd Vest er blevet spurgt om, hvad de ønskede, og de har tilkendegivet, at de gerne vil overgå til den nye DAB-Lejerbo-model.

Den økonomiske omkostning til julegaver vil være uændret.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender at julegaver til personalet indkøbes gennem DAB-Lejerbo ordningen.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen godkendte at julegaver til personalet indkøbes gennem DAB-Lejerbo ordningen. Firmaet, der leverer julegaverne hedder Metz.

7) Beslutning om delegering af underskriftbemyndigelse til administrator

For at lette arbejdet for de underskriftsberettigede i organisationens bestyrelse og af hensyn til en smidig arbejdsgang i forhold til underskrifter af dokumenter, foreslår administrationen en ændring.

Som det er nu, er det administrationen, der på vegne af boligselskabet underskriver diverse almindelige og sædvanlige aftaler, mens det er formand og næstformand, der underskriver dokumenter, der skal tinglyses. Det kan f.eks. være pantebreve, når der optages lån i en boligafdelings ejendom. Denne tegningsret (underskriftsregel) fremgår af vedtægterne, som angiver, at alternativt kan hele organisationsbestyrelsen underskrive, men ellers underskriver formandskabet sammen med de tegningsberettigede fra administrationen – altså fire underskrifter.

Mulig bemyndigelse

Der er mulighed for, at selskabet også bemyndiger administrator til at kunne underskrive på dokumenter, der skal tinglyses. Muligheden fremgår også af jeres vedtægter, hvor der står i § 12, stk. 4, at der kan meddeles et forretningsførende selskab fuldmagt til at forpligte selskabet og de enkelte afdelinger.

Overvejelser

Fordelen ved den nuværende ordning med formands- og næstformandsunderskrifter er, at det giver formandskabet et vist kendskab til alle dispositioner og retshandler i selskabet.

Fordelen ved at ændre til en bemyndigelse til administrationen, vil være en lettelse af formandskabets arbejdsbyrde. Desuden vil det give en hurtigere og mere effektiv arbejdsgang for administrationen til gavn for løsningen af sagerne. I forhold til kendskabet til dispositioner og retshandler kan vi bemærke, at administrationen kun gennemfører forhold, som selskabet allerede har godkendt. F.eks. at selskabet har godkendt lånoptagelse til et renoveringsprojekt, hvorefter et pantebrev skal tinglyses. Der vil altså ikke blive foretaget dispositioner fra administrators side, som selskabet ikke har kendskab til.

Godkender bestyrelsen indstillingen betyder det dermed, at selskabsbestyrelsen beslutter, at DAB-Lejerbo, som administrator, kan tegne (underskrive for) sel-

skabet og de enkelte afdelinger i situationer, hvor lånedokumenter fra realkredit-institutter/banker, servitutter, skøder med videre skal underskrives i tinglysningssystemet.

Økonomi

Ændringen af tegningsretten (bemyndigelsen til at underskrive) vil ikke have nogen økonomisk betydning for selskabet. Honorar til administrator påvirkes ikke af ændringen. Udgiften til tinglysning til tinglysningsretten vil fortsat skulle dækkes af selskabet eller dets afdelinger.

Den videre proces

Hvis bestyrelsen godkender indstillingen, vil administrator oprette Prokura til selskabet via en formular for tinglysningsdelen (Meddelelse om prokura til Den Digitale Tingbog). Dette sker på medarbejderniveau og vil skulle underskrives af de tegningsberettigede. Desuden skal bemyndigelsen registreres hos realkredit og bank. Der vil derfor være nogle prokura-erklæringer (fuldmagter), der skal underskrives af formand og næstformand, inden ændringen kan træde i kraft.

Indstilling: Organisationen meddeler i medfør af vedtægternes § 12 stk. 4 hermed DAB-Lejerbo, som forretningsførende selskab og administrator, en fuldmagt til at forpligte selskabet og de enkelte afdelinger i de konkrete situationer, hvor lånedokumenter fra realkreditinstitutter/banker samt skøder og servitutter med videre i tinglysningssystemet skal underskrives.

Beslutning: Bestyrelsen drøftede fordele og ulemper ved forslaget om delegering af underskriftbemyndigelse til administrator. Hele bestyrelsen var enig om ikke at delegere bemyndigelsen til administrator.

8) Orientering ved formanden

Formand Peter Ambs-Thomsen orienterer på mødet.

Indstilling: Orientering gives på mødet.

Formanden orienterede om deltagelse ved følgende møder siden sidste møde i organisationsbestyrelsen:

Den 21. maj 2025 – Byggeudvalgsmøde Schaubparken

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
16. september 2025

Den 22. maj 2025 – FU møde med de øvrige boligforeninger i Esbjerg Kommune

Den 23. maj 2025 – Rejsegilde Østerbro

Den 2. juni 2025 – Møde med Dorit i Varde

Den 2. juni 2025 – Varde Kommune

Den 11. juni 2025 – Kvartalsmøde i afdeling 7720

Den 2. juli 2025 – Byggeudvalgsmøde Østerbro

Den 1. august 2025 – Afskedsreception Ole Bak

Den 12. august 2025 – Orientering om kloakrenovering 7720

Den 14. august 2025 – Møde med Esbjerg Kommune om almene boliger

Den 25. august 2025 - Fællesmøde med organisationsbestyrelserne og Helene Plet om Kvarterets-udviklingsplanen

Den 3. september 2025 - Kvartalsmøde i afdeling 7720

Den 10. september 2025 – Byggeudvalgsmøde helhedsplanen i afdeling 7701

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9) Orientering om Garantisag Digterparken

Den 24. juni skrev Driftschef Jeppe Fjand Andreasen og Teamchef Charlotte Snedker Poulsen til organisationsbestyrelsens medlemmer vedrørende garantisa-gen i Digterparken.

Følgende blev sendt på mail:

Der er kommet ny status på garantisagen i Digterparken.

Jeppe og jeg vurderer, at dette ikke kan afvente, da Bolig Syd Vest evt. kan mi-ste sit godkendte krav.

Vil I have mulighed for en tilbagemelding til mig fredag formiddag.

Har I spørgsmål, må I meget gerne ringe til Jeppe senest torsdag middag, hvorefter han går på ferie.

Digterparken

Der er anmeldt mangel krav til garantiselskabet Atradius for i alt 3.310.871 kr. i forbindelse med en række bygningsmæssige forhold i Digterparken efter at entreprenøren Dansk Bolig Byg blev erklærede konkurs. Kravene relaterer sig til en byggegaranti med en samlet værdi på 2.733.600 kr., hvilket udgør 2% af anlægssummen. Det vil sige, at Bolig Syd Vest reelt kun kan gøre krav 2.733.600 kr., men har forsøgt anmeldt 3.310.871 kr. til konkursboet.

Afviste krav:

Flere af de anmeldte mangler fremgår af Byggeskadefondens rapport af 14. december 2020, herunder:

- Manglende inddækninger ved øverste altaner
- Rustdannelse på altanvanger
- Manglende vedhæftning af klinker (gulv og væg) på badeværelser
- Fejlagtig gennemføring af ventilationsinstallation i tag

Atradius har vurderet, at disse forhold er forældede, idet der gælder en selvstændig 3-årig forældelsesfrist i forhold til garantien, regnet fra seneste tidspunkt, hvor manglerne burde være erkendt – i dette tilfælde senest 23.06.2023. Kravene er anmeldt til entreprenøren.

Atradius vurderer derfor at de forældede mangler ikke er dækket af garantien. Det betyder, at eventuel udbedring af disse forhold vil skulle finansieres af midler fra BSV dispositionsfond. Dette er afsat i depositionsfonden jf. revisor udtalelse i forbindelse med regnskab 2023/2024.

Godkendte krav:

Atradius har godkendt prissætning af følgende to forhold, som ikke er forældede:

- Nedgravet affaldsløsning er ikke korrekt forankret i undergrunden
- Acodræn er kollapsede som følge af forkert montering og valg af belastningsklasse

Der er godkendt en samlet udbetaling på 284.371,33 kr.

Driftschef Jeppe Fjand Andreasen anbefaler Bolig Syd Vest at modtage den godkendte erstatning.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
16. september 2025

Erstatningen udbetales til afdeling og nedskrives i det afsatte beløb i dispositionsfonden.

Indstilling til bestyrelsen:

Godkende modtagelse af erstatningsbeløbet på 284.371,33 kr.

Organisationsbestyrelsen godkendte erstatningsbeløbet på 284.371,33 kr., hvilket blev meldt til Atradius den 8. juli 2025.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10) Orientering om Storegade 20, Varde (7701) – LUKKET

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
16. september 2025

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11) Orientering om udlejning af Hjertingvej 21, st.th (7720)

Den 19. juni 2025 blev teamchef Charlotte Snedker Poulsen kontaktet af Bonnie Gottlieb Fyhr, som varetager udlejningen af boligorganisationens erhvervslokaler. Bonnie skrev følgende:

Lejer Frisør Avantgarde, Hjertingvej 21, st. th. Esbjerg – 7720-0113-14 ønsker at få tilføjet en kompagnon til sin lejekontrakt.

Hun forventer at det bliver pr. 1. oktober 2025.

Den 11. juni 2025 blev der meldt tilbage til Bonnie, at Charlotte havde drøftet henvendelsen med formanden afdelingen (7720), samt formandskabet for Bolig Syd Vest.

Alle tre var enig om, at tilføjelse af kompagnon til lejekontrakten var en god ide med henblik på den fortsatte udlejning.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12) Orientering om markedsføring på de sociale medier

Hen over sommeren er der fastholdt et tryk på vore lokale online markering indsatser efter modellen Push/Pull, hvor vi bruger to forskellige værktøjer med hver deres formål:

Facebook-annoncer:

Her sørger vi for at skubbe (Push) vores budskaber ud om ledige lejligheder og opskrivning til venteliste for forskellige selskaber og afdelinger ud til brugere i et område med en radius på 28 km ud fra Esbjerg Lufthavn, der dækker som på kortet forneden. Her rammer vi brugerne med billed-og videoannoncer, der skal skabe synlighed og opmærksomhed til brugere i de tre forskellige målgrupper som beskrevet forneden. Vi rammer altså både brugere der er aktivt i markedet for en lejebolig, brugere der potentielt eller på sigt kommer i markedet for samme. Dog rammer vi også brugere, der p.t. ikke er i markedet, men her er opgaven at brande vores selskaber og afdelinger.

Google-annoncer:

Her skaber vi synlighed over de organiske søgeresultater, når så brugerne uanmodet eller på baggrund af vores Facebook-annoncer så aktivt søger efter en lejlighed på Googles søgemaskiner. Vi trækker dermed (Pull) på deres aktive interesse og forsøger at målrette annoncer med indhold og budskaber ud fra de forskellige søgeord, som brugerne anvender i søgemaskinerne. Dette kombineres med en tilsvarende Push-kampagne på Google, hvor vi samtidig søger for mange visninger af vores annoncer på en meget bred mediedækning fra websider til nyhedssider og mobil apps.

Målgrupper:

1. Annoncegruppe Unge:

Her forsøger vi at ramme primært unge i alderen 18-24 år med annoncer for studieboliger og ungdomsboliger med fokus på faciliteter og beliggenhed ift. uddannelser, byliv mm.

2. Annoncegruppe Børnefamilier:

Her er vores fokus familier med og uden børn i alderen 25-54 år med annoncer for familieboliger med mere plads, børneværelser og grønne arealer og god afstand til skoler, institutioner mm.

3. Annoncegruppe Ældre:

Her henvender vi os mere til aldersgruppen 55+ med budskaber om seniorlivet og boligtyper med moderne og attraktive omgivelser og bekvemmeligheder.

Vi sørger løbende for at udskifte kampagner og budskaber efter, hvad der må være af sæsonbetonede omstændigheder som eks. studiestart her i august og september.

Formålet med kampagnerne er udover at skabe synlighed også at drive trafik til de enkelte afdelingssider på Internettet, hvor vi herfra kan opsamle tilkendegivelser som leje eller opskrivinger og samtidig synliggøre yderligere information og skabe nem adgang til vores kontaktinformationer.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der var en drøftelse af Easybase, og det undersøges, hvornår det arbejde forventes afsluttet.

Under drøftelses af punktet blev der stilles forslag om, at undersøge muligheden for en praktikant/studerende, der har speciale i hjemmesider.

Det blev besluttet, at Maria Skøtt og Louise Damm-Jensen sammen kikke på Bolig Syd Vest' nuværende hjemmeside, med henblik på optimeringer. De respektive formænd kan eventuel byde ind med forslag til rettelser omkring egen afdeling.

Når vejret tillader det, skal opgaven om nye drone billeder af alle bygningsafsnit prioriteres.

Der var fra bestyrelsen en opfordring til DAB-Lejerbo, at der snart kommer en ny hjemmeside.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13) Orientering om fordeling af grundkapital Varde Kommune

Varde Kommune skrev nedenstående ud til boligorganisationerne den 23. juni 2025.

"Under henvisning til Strategi for Almene Boliger i Varde Kommune anmodes boligorganisationerne om at fremsende eventuelle forslag til nye byggeprojekter, der ønskes opført i henhold til Lov om Almene Boliger med udbetaling af kommunale grundkapitallån i budgetperioden 2025 - 2028.

Det kan oplyses, at afsat budget til grundkapitallån i perioden 2025-2028 er heraf disponeret til og med 2027 til tidligere fremsendte byggeprojekter. Midler til disponering til nye projekter er ledige i 2028. Der er således et beløb for perioden 2025-2028 på i alt 5,3 mio. kr., som endnu ikke er disponeret, og det udelukker ikke, at Byrådet ved den aktuelle budgetlægning kan afsætte yderligere budgetbeløb til grundkapitallån.

Der henvises til Almen Strategien samt variable principper for ansøgning om kommunale grundkapitallån.

På den baggrund anmodes om en kort beskrivelse og prisoverslag for eventuelle nye projekter. Forslag til nye projekter fremsendes snarest og senest onsdag den 4. august 2025 og kan sendes direkte til undertegnede."

Efter aftale med formandskabet i Bolig Syd Vest blev der på vegne af boligorganisationen fremsendt følgende svar.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
16. september 2025

"Bolig Syd Vest er ikke interesseret i øvrige projekter med nye almene boliger i perioden 2025-2028 udover de 2 projekter, hvor der er givet tilsagn til.

De 2 projekter er 33 familieboliger i Ølgod og 35 familieboliger i Lysningen i Varde, hvor kommunen har opsagt institutionslejemålet.

På vegne af Organisationsbestyrelsen ønsker Bolig Syd Vest at gøre opmærksom, at boligorganisationen har en bekymring for antallet af nyopførte boliger i kommunen.

Derfor anbefaler Bolig Syd Vest, at der ikke afsættes yderligere grundkapital udover de projekter, som Boligorganisationerne i Varde Kommune allerede har fået afsat grundkapital til."

De øvrige boligorganisationers ansøgninger om kommunal grundkapital kan ses i sin helhed, der er vedlagt som bilag.

Den 17. august meddelte Varde Kommune følgende:

Forvaltningen har drøftet forslagene og foreslår at projekterne til fortætning indstilles til prioritering. Der er et grundkapitalbehov på 6,6 mio. kr. men de afsatte midler fra afdel. 6 i AAB foreslås om disponeret og anvendes til de øvrige projekter der er søgt om.

Følgende forslag med fortætning:

Det er forvaltningens vurdering at følgende projekter til fortætning prioriteres:

12 boliger - Fortætning (Ortenvej/Vestre Landevej) i 2026 – grundkapital 2,0 mio. kr.

8 boliger Fortætning (Ringkøbingvej) i 2027 – grundkapital 1,8 mio. kr.

8 boliger Fortætning (Skansen/Østergade) i 2028 – grundkapital 1,8 mio. kr.

4 boliger Fortætning (Vestervold) i 2028 – grundkapital 0,962 mio. kr.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14) Orientering om kontrol af håndværker - spørgeskema (LUKKET PUNKT)

15) Orientering om den centrale lokalaftale 2025-2028 for medarbejdere på Funktionæroverenskomst

Den centrale lokalaftale, som er vedlagt som bilag, gælder for alle medarbejdere, der er ansat i selskabet på Funktionæroverenskomsten, og den supplerer overenskomstens bestemmelser.

Den centrale lokalaftale er nu forhandlet på plads, og den gælder ligesom overenskomsten for en 3 årig periode. Nedenfor fremhæves hovedtrækkene i aftalen:

Fritvalgs lønkonto – køb af to dage

Det er fra 2026 muligt at tilkøbe 2 årlige fridage. Det sker ved at anvende 1% af lønnen fra fritvalgs lønkontoen. Det gælder dog ikke medarbejdere, som er omfattet af reglerne om børns omsorgsdage eller seniordage.

Tilskud til medarbejderarrangementer

Der er fastsat et tilskud på 250 kr. pr år pr. omregnet fuldtidsmedarbejder (FTE) til brug for medarbejderarrangementer.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16) Orientering om tillæg til adm. Aftalen

Den 28. maj 2025 skrev kvalitetschef Ulla Gregor til Organisationsbestyrelsen for Bolig Syd Vest:

Kære alle i organisationsbestyrelsen for Bolig Syd Vest

Med henvisning til den godkendte sammenlægning af DAB og Lejerbo sendes vedhæftet tillæg til administrationsaftalen og databehandleraftalen med oplysning om, at administrationsorganisationen pr. 1. juni 2025 hedder DAB-Lejerbo.

Jeres garantikapital på kr. 5.000 vil blive overført til jeres egenkapital i løbet af efteråret 2025.

Jeres kontaktpersoner hos administrationen vil fortsat være de samme.

Tillægget til administrationsaftalen og databehandleraftalen er vedlagt som bilag.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17) Orientering om beslutning vedr. gæsteværelser i Schaubparken (7721)

Der er på baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning sendt følgende til afdeling Schaubparken (7721).

Organisationsbestyrelsen godkendte en sæt midlertidige regler for udlejning af fælleshuset i Schaubparken tilbage i 2023.

Disse regler blev endelig godkendt på afdelingsmødet den 24. marts 2025.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
16. september 2025

Afdelingsbestyrelsen i Schaubparken har efter mødet den 4. juni 2025 indstillet til organisationsbestyrelsen, at priserne for gæsteværelserne.

Organisationsbestyrelsen har været enig om at efterkomme afdelingsbestyrelsens ønske om ændret priser for udlejning af gæsteværelser. De nye priser skal endelig godkendes på først kommende afdelingsmøde i afdeling Schaubparken.

De kommende priser for udlejning af gæsteværelserne er som følgende:

Udlejning af værelser til	1 nat	2 sammenhængende nætter (weekend-pris)	Depositum
Lejer ved Bolig Syd Vest Afd. 7721	400 kr.	600 kr.	200 kr.
Lejer ved Bolig Syd Vest samt andre beboere i området Schaubparken	600 kr.	800 kr.	200 kr.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18) Orientering om nybyggeri Schaubparken, Esbjerg

Byggesagen er afsluttet, og opfølgninger på fejl og mangler i projektet er næsten til ende bragt. Driften og rådgiver er i dialog med Junge Byg omkring de sidste fejl og mangler.

Kuben er påbegyndt arbejdet med det afsluttende byggeregnskab, og i den forbindelse skal Bolig Syd Vest sikre, at alle fakturer, der henhører til projektet medtages i projektet. Det endelige byggeregnskab (Skema C) kan dog først fremsendes til kommunal godkendelse når tinglysningen har behandlet købet af p-arealerne.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19) Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod

Byggeriet i Ølgod er godt i gang, og den overordnede tidsplan forventes på nuværende tidspunkt at kunne overholdes. Arbejdet skrider planmæssigt frem, og der er nu opsat både altaner og svalegange.

Prøvelejligheden blev færdigmeldt den 2. september 2025 og vil fremover fungere som reference for det resterende byggeri.

Der er fremsendt driftsberegninger til rådgiver med henblik på udarbejdelse af den endelige huslejberegning. Denne beregning foretages af rådgiver på baggrund af materiale tilsendt fra landinspektøren. Det pågældende materiale er dog endnu ikke færdiggjort.

På seneste møde i byggeudvalget blev de sidste ændringer til fælleshuset besluttet, herunder en ændring af facadebeklædningen.

Driftschef Michael Rahr er desuden i tæt dialog med den nærmeste nabo til byggeriet, som gentagne gange har oplevet støjgener fra byggepladsen.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20) Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde

Se punkt 3.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21) Orientering om helhedsplan Engparken/Ingemanns Alle, Esbjerg (7720)

Der har været afholdt et byggeudvalgsmøde siden sidste orientering. Dette møde blev afholdt den 9. april 2025.

Der har ligeledes været afholdt 2 møder med gruppen for udearealer. Resultaterne fra udeareal gruppen forsøgs nu indarbejdes i materialet, der skal fremsendes til Landsbyggefonden. Der var i gruppen enighed om, at der ikke skulle laves

arkitekttegninger af udeområderne før Landsbyggefonden fremsender ønske om dette.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22) Orientering om helhedsplan Varde Midtby, Varde (7701)

Status på helhedsplanssagen er, at der pågår dialog med landsbyggefonden, da de ønskede supplerende materiale er fremsendt. Der er fremsendt materiale vedrørende badeværelser, tilgængelige boliger og fælleslokale.

Fonden har givet en foreløbig tilbagemelding, hvad der skal arbejdes videre med inden endelig afklaring af de omtalte punkter.

Der pågår og planlægges supplerende undersøgelser, for det videre arbejde med helhedsplanen.

Seneste byggeudvalgsmøde blev afholdt den 30. april og næste møde er den 10. september 2025.

Beslutning: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23) Orientering om helhedsplan Varde (7706)

Afklaringer i forhold til helhedsplanen for Varde 7706 sættes på pause, således at fremdriften for de øvrige projekter sikres.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24) Orientering om helhedsplan Ølgod (7730)

Der er ingen ny orientering omkring helhedsplan for afdeling Ølgod (7730).

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25) Orientering om helhedsplan Sønderhaven (7710)

Der er ingen ny orientering omkring helhedsplan for afdeling Sønderhaven (7710).

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26) Orientering om personaleforhold

Eventuelle orienteringer gives på mødet.

Indstilling: Bestyrelsen tager orientering til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27) Bestyrelsesmøder 2025

Organisationsbestyrelsen besluttede den 17. december 2024 nedenstående møderække for 2025.

Mødeplan for kommende møder i 2025:

Tirsdag den 4. november 2025 – regnskabsmøde

Tirsdag den 16. december 2025 – almindelig møde og julefrokost

Repræsentantskabsmødet afholdes den onsdag den 26. november 2025.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

I forbindelse med planlægning af møderækken for 2026 lægger bestyrelsen vægt på, at der ikke går mere end 2 måneder mellem møderne, gerne 6-7 uger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28) Eventuelt

Der er den 4. september 2025 udsendt invitation til Kredskonference i 7. kreds . Arrangementer afholdes på hotel LEGOLAND.

Strategipuljen lukkes pr. 1. juni 2025. Det sker som følge af, at beboerdemokratiet har stemt ja til en sammenlægning af DAB og Lejerbo.

Den nye fælles bestyrelse skal først konstituere sig, hvorefter der skal træffes beslutning om, hvilke udvalg der eventuelt skal nedsættes fremover.

Information om strategiudvalget og strategipuljen vil derfor midlertidigt blive fjernet fra DAB's hjemmeside den 28. maj.

På mødet blev bestyrelsen orienteret om diverse afgørelser i Beboerklagenævnet.

29) Emner til drøftelse på kommende møder

På organisationsbestyrelsesmødet den 17. december 2024 besluttede bestyrelsen nedenstående temaer for kommende møderne i 2025.

Udlejning og tomgang i afdelingerne:

- Reglementer og boligernes standard ved ind- og udflytning, gerne på mødet i november 2025.
- Vedligeholdelsestandard og vedligeholdelsesreglement.
- Selskabets hjemmeside i forhold til formål, pris, opbygning og administration.
- Møbler, skal Bolig Syd Vest investere i et sæt mere? Dette vil kunne gøres for ca. 15.000 kr.

Bolig Syd Vest's hjemmeside – herunder en arbejdsgruppe

God selskabsledelse

Opdeling af afdeling Varde Midtby (7701) og Varde (7706), der startes med afdeling Varde 87706), hvor der i efteråret 2025 undersøges mulighederne for en opdeling.

Besøg af Michael Wulff fra DAB fællesskaber

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30) Orientering udsendt siden sidste møde

Følgende orienteringer er udsendt fra DAB til bestyrelsesportalen siden sidste møde:

Ingen nye udsendelser siden sidste møde.

Mødet blev afsluttet kl. 16.05