



REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 21. november 2023
Udsendt
den 12. december 2023
MDR-2023-00494

Referat af bestyrelsesmøde

i Bolig Syd Vest

21. november 2023 kl. 13.00

Fælleshuset Ågården

Ågården 2
6800 Varde

Inviterede:

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

DAB: Charlotte Snedker Poulsen
Jeppe Andreasen

Øvrige:

1)	Godkendelse af dagsorden	4
2)	Godkendelse af referat	4
3)	Godkendelse af selskabets regnskab	4
4)	Godkendelse af afdelingernes regnskaber	7
5)	Beslutning/godkendelse om brug af Fælleshuset i Schaub Parken (7721)	9
6)	Godkendelse/Beslutning vedrørende udpeget medlem af Grundejerforeningen Ådalens bestyrelse.	12
7)	Godkendelse af igangsættelse af genudbud for projekt Østerbro (7731)	13
8)	Godkendelse af forlængelse af "den 13. måned gratis" i afdeling Ølgod (7730)	13
9)	Godkendelse af stigning af indskuddet i Bolig Syd Vest's afdeling Sønderhaven (7710)	14
10)	Godkendelse af brug af trækningsretten til kloakarbejder i Esbjerg (7720)	14
11)	Beslutning om whistleblowerordning	15
12)	Orientering ved formanden	17
13)	Orientering om indkomne forslag til repræsentantskabsmødet 2023	17
14)	Orientering om nybyggeri Schaub Parken, Esbjerg	18
15)	Orientering om nybyggeri Østerbro (7731) og godkendelse af genudbud	18
16)	Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde	19
17)	Orientering om helhedsplan Engparken/Ingemanns Alle, Esbjerg (7720)	20
18)	Orientering om helhedsplan Varde Midtby, Varde (7701)	21
19)	Orientering om helhedsplan Varde (7706)	22
20)	Orientering om helhedsplan Ølgod (7730)	22
21)	Orientering om helhedsplan Sønderhaven, Varde (7710)	22
22)	Orientering om eventuelt salg af boliger, Lyngparken Varde (7706)	22
23)	Orientering om personale	23
24)	Bestyrelsesmøder 2023 og 2024	23
25)	Eventuelt	24
26)	Emner til drøftelse på kommende møder	24
27)	Orientering udsendt siden sidste møde	25

- | | | |
|----|--|----|
| a) | DAB's anvendelse af digital post | 25 |
| b) | Nyt fra DAB's bestyrelsesmøde den 12. september 2023 | 25 |
| c) | Orientering om særligt huslejetilskud | 25 |

1) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen

Beslutning: Bestyrelsen godkendte dagsordenen

2) Godkendelse af referat

Indstilling: Bestyrelsen godkender referatet af den 19. september 2023 og 24. oktober 2023.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte referatet af den 19. september 2023 og 24. oktober 2023.

3) Godkendelse af selskabets regnskab

Organisationsbestyrelsen blev af Jakob Ribe Baagø orienteret omkring selskabets regnskab på organisationsbestyrelsesmødet den 24. oktober 2023. Regnskabet kunne ikke godkendes på mødet, da revisionsprotokollatet ikke var færdig på daværende tidspunkt.

Selskabet har et underskud 226.832 kroner., underskuddet overføres til arbejdskapitalen.

Administrationsbidraget til DAB udgør eksklusiv moms 2.950 kroner (inklusive moms udgør administrationsbidraget 3.688 kroner) pr. lejemålsenhed.

Bruttoadministrationsudgifterne kan opgøres som følger:

Bruttoadministrationsudgifterne

Bestyrelsesvederlag	68.036
Mødeudgifter m.v.	48.465
Forretningsførelse	4.577.546
Kontorholdsudgifter (inkl. IT-drift)	58.824
Revision	203.462

I alt	4.956.332
--------------	------------------

Selskabet har givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 2.679.550 kroner til:

- Tilskud til afdelinger med tab ved lejeledighed i alt 0 kroner

- Tilskud til afdelinger med tab ved fraflytninger i alt 0 kroner
- Diverse annullerede byggeprojekter inden skema A i alt 2.045.112 kroner
- Tilskud til afdeling Varde vedrørende ydelsesstøtte i alt 576.000 kroner
- Tilskud til afdeling Varde vedrørende bord/bænkesæt i alt 58.438 kroner

Dispositionsfonden udgør herefter 17.555.482 kroner, hvoraf 2.826.994 kroner er disponible svarende til 2.278 kroner pr. enhed. Der skal derfor fortsat opkræves til dispositionsfonden hos afdelingerne.

Dispositionsfonden forventes at blive svækket over en årrække grundet de nuværende udlejningsvanskeligheder i mange af selskabets afdelinger.

Selskabet har givet tilskud fra arbejdskapitalen på i alt 1.082.463 kroner til:

- Tilskud til MYOB i alt 46.466 kroner
- Tilskud til arbejdsmiljøgruppe i alt 16.163 kroner
- Tilskud til personaletur i alt 8.500 kroner
- Tilskud til eseebase i alt 6.224 kroner
- Tilskud til Tjæreborg i alt 485.379 kroner
- Tilskud til Klavs Kaiser i alt 519.731 kroner

Arbejdskapitalen udgør herefter 511.770 kroner, hvoraf blot 5.000 kroner er bundet. Arbejdskapitalen udgør 408 kroner pr. lejemålsenhed, og der skal derfor fortsat opkræves til arbejdskapitalen hos afdelingerne.

Arbejdskapitalen ventes at blive styrket i de kommende 10 år grundet indbetalinger fra boligafdelingerne.

Selskabet har godkendt tilskud fra egen trækningsret i Landsbyggefonden til Apotekerhaven på 3.008.000 kroner og 2.800.000 kroner til Stationsparken vedr. nye vinduer. Tilskuddet forventes at blive udbetalt i 2023/24 regnskabet.

Selskabets disponible trækningsret udgør 11.106.633 kroner pr. 30. juni 2023.

Trækningsretten forventes at blive styrket over de kommende 10 år, idet to af afdelingerne stadig betaler A- og G-indskud, hvoraf 60 % af denne sum indbetales til trækningsretten.

Revisor skriver følgende i revisionsprotokollatet vedrørende Schaub Parken:

2.8 Byggende afdeling Bolig Syd Vest - Schaubparken

Den nyoprettede afdeling omfatter 122 blandede familie- og ældreboliger. Afdelingen er endnu ikke gået i drift. Dette forventes at ske i primo 2024. Byggeregnskabet forventes, efter det oplyste, aflagt ultimo 2024.

På vores forespørgsel oplyser administrator, at byggearbejderne sker i overensstemmelse med støttebekendtgørelsens regler om "Delegeret bygherremodel" ligesom tilsynet har lagt denne model til grund for sin godkendelse af byggeriet opførsel. Støttebekendtgørelsens § 24 stk. 5. taler om at

"Betaling fra tilsagnsmodtager til den private part for aflevering af byggeriet må kun ske mod fuld og betryggende sikkerhed."

I den anledning har vi forespurgt administrator om, hvordan denne bestemmelse er adresseret henset til, at indregnede udgifter under konto 301: "Ejendommens anskaffelsessum" i et ikke uvæsentligt omfang angår betalinger til entreprenør. Administrator oplyser, at kontrakt-set-uppet er etableret under tidligere administrator samt blåstemplet af advokat; men at set-uppet ikke følger administrators praksis for aftale-set-up, hvorfor nævnte problemstilling vil blive specifikt adresseret.

Vi kan tilslutte os administrators tilgang således, at bygherrerisikoen bliver tydeliggjort, idet dette synes særligt væsentligt henset til, at boligorganisationens spinkle egenkapital skal kunne rumme eventuelle utilsigtede merudgifter, der måtte overstige det godkendte rammebeløb.

I forbindelse med godkendelse af Skema A forlangte Esbjerg Kommune en advokatudtalelse af Bolig Syd Vest's risici. Advokatudtalelsen er vedlagt som bilag.

Bolig Syd Vest's advokat har konkluderet følgende:

"På baggrund af ovenstående redegørelse og med henvisning til Almenboliglovens § 116 stk.1. litra 2, er det min vurdering, at de udarbejdede og underskrevne aftaler er udarbejdet korrekt i forhold til indholdet i de anførte paradigmer, og at Boligorganisationen ved indgåelse af aftalen om en Delegeret Bygherremodel ikke løber unødige risici."

Det samlede regnskab udsendes som bilag, når dette foreligger.

Indstilling: Bestyrelsen godkender selskabet regnskabet.

Bestyrelsen spurgte ind til bevilligede tilskud, der var givet fra arbejdskapitalen. De 16.163 kroner dækker indkøb af 2 pc'er til arbejdsmiljø, personaleturen på 8.500 kroner var til Haderslev og de 6.224 kroner var til digitalplatform til e-syn.

Bestyrelsen havde følgende bemærkninger til revisionsprotokollatet:

- ***"I årsregnskabet for 2019/2020 for afdeling 5001 Boligselskabet BSB Esbjerg, afdeling1 er under konto 307.2: Bankbeholdning indregnet med 993.000 kroner. I modtagne økonomiregistrering fra tidligere administrator fremgår, at beløbet står anført uændret pr. 31. december 2020."***

Bestyrelsen ønsker, at der i indeværende regnskabsår arbejdes på, at denne problemstilling løses, samt undersøge om Bolig Syd Vest har penge til gode ved tidligere administrator.

- ***"På vores forespørgsel oplyser administrator, at boligorganisationens pligtige dispositionsfondsstøtte, i alt 3 mio. kroner til afdeling Bolig Syd Vest – Varde Midtby vedrørende afdelings igangsatte støttede renoveringsarbejder endnu ikke er tilgået afdelingen, uagtet at renoveringsarbejderne, efter det oplyste, i al væsentligt er færdig"***

Årsagen til dette ligger i, at det endelige regnskab (Skema C) ikke foreligger endnu for projektet.

- **På side 71 er der et afsnit, der vedrører *"Bestyrelsens rådighedsbeløb"*, dette omhandler organisationens bestyrelsens rådighedsbeløb.**
- **Side 72: Organisationsbestyrelsen drøftede fejl og mangler i byggesagen Digterparken, hvor Jeppe Andreasen orienterede om statussen i forbindelse med Dansk Boligbyg. Der arbejdes på at få dette afsluttet i indeværende regnskabsår.**

Beslutning: Hele bestyrelsen godkendte herefter selskabets regnskab.

4) Godkendelse af afdelingernes regnskaber

Afdelingernes regnskaber fremgår med bemærkninger af årsberetningen.

Tabel: Årets resultat sat i forhold til lejeindtægter:

Afdeling	Årets resultat	Afvigelse op mod årets husleje angivet i %
Bolig Syd Vest - Varde Midtby	-1.000.000	-6%
Bolig Syd Vest - Institutionen Vestpark	88.237	7%
Bolig Syd Vest - Varde	-2.073.325	-8%
Bolig Syd Vest - Sønderhaven	129.182	2%
Bolig Syd Vest - Esbjerg	-672.747	-6%
Bolig Syd Vest - Ølgod	-1.579.625	-10%
I ALT	-5.108.278	

Tabel: Afdelingernes opsparede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelser de sidste to år:

ing	Antal m²	2022/23	Pr. m² 2022/23	2021/22	Pr. m² 2021/22
Syd Vest - Varde Midtby	19.725	5.049.722	256	4.342.064	220
Syd Vest - Institutionen Vestparken	1.515	1.251.340	826	1.154.628	762
Syd Vest - Varde	30.085	4.344.765	144	6.800.175	226
Syd Vest - Sønderhaven	6.752	1.777.612	263	2.289.167	339
Syd Vest - Esbjerg	14.939	12.387.606	829	14.136.837	946
Syd Vest - Ølgod	17.691	3.047.000	172	2.952.000	167
	90.706	27.858.045	307	31.674.870	349

Som det fremgår af ovenstående er alle afdelingernes opsparede henlæggelser, med undtagelse af Institutionen Vestparken og Esbjerg, meget lave. Det resulterer i manglende likvider til at imødekomme afdelingernes udgifter i drifts- og vedligeholdelsesbudgetterne både i indeværende år men især i de efterfølgende år.

Et opnået underskud afvikles over en 3 årig periode, og det anbefales, at der søges om afvikling af underskuddet over 5-10 år. Dette er gældende for afdelingerne 7706 Varde og 7730 Ølgod.

Det samlede regnskab udsendes som bilag, når dette foreligger.

Indstilling: Bestyrelsen godkender regnskabet og at der søges om udvidet underskudsafvikling for afdelingerne 7706 Varde og 7730 Ølgod.

Beslutning: Hele organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne, samt at der søges om udvidet underskudsafvikling for afdelingerne 7706 Varde og 7730 Ølgod.

5) Beslutning/godkendelse om brug af Fælleshuset i Schaub Parken (7721)

Dette notat er udarbejdet af vegne af byggeudvalget for Schaub Parken (7721) og indeholder en række principper for organiseringen og brugen af Fælleshuset i det nye byggeri Schaub Parken i Esbjerg.

Når Fælleshuset er færdigbygget og før det tages i brug, skal der udarbejdes en mere detaljeret husorden.

Grundlæggende tilhører Fælleshuset i Schaub Parken, Bolig Syd Vest's lokale afdeling 7721. Det er til hver en tid afdelingens beboermøde der beslutter, hvem der må bruge lokaliteterne, til hvad og hvordan, samt prissætningen herfor.

Det er også afdelingen, der har ansvaret for drift og vedligeholdelse af Fælleshuset.

Indtil afdelingsbestyrelsen og afdelingen er organiseret, som en selvstændig afdeling, er det Organisationsbestyrelsen i Bolig Syd Vest der har kompetencen til driften af Fælleshuset..

Beboeraktiviteter.

Byggeudvalget syntes det er en god ide at skabe fællesskaber blandt alle beboerne i den nye bebyggelse, både beboere fra den almen bebyggelse, den private udlejning og de privat ejede bebyggelser.

Derudover ønsker vi også muligheden for at beboere i Bolig Syd Vest, afdeling 7720 Esbjerg får muligheden for at kunne indgå i samme fællesskaber.

Deltagelse i disse aktiviteter skal som udgangspunkt være gratis og udgiftsneutrale. De deltagende beboere må selv dække eventuelle udgifter til mad og drikke, materialer og lignende.

Beboeraktiviteter kan fx være: Fælles spisning, strikkeklub, legestue, bytte ting marked, madlavning, gå grupper, spilleaftener, etc.

Udgangspunktet og muligheden for at Schaub Parkens andre beboere, i den private udlejning og i den privat ejede beboelse, kan deltage i fælles beboeraktivi-

teter er, at beboerne i den almene bebyggelse frit kan benytte den fælles tagterasse, legeplads og trappen ved den private udlejning mod Storegade.

Det skal også være mulig at holde møder i forbindelse med beboeraktiviteter og møder i Bolig Syd Vest regi kan afholdes i Fælleshusets lokalteter.

Byggeudvalget ønsker at skelne mellem beboeraktiviteter, udlejning til fester og lignende, samt udlejning af lejligheder til overnatning.

Udlejning til fester.

Byggeudvalget ønsker at begrænse udlejningen af Fælleshuset til fester til beboere i Schaub Parken og Bolig Syd Vest afdeling 7720 Esbjerg. (Estimeret 435 boenheder).

Årsagen til begrænsningen er at forebygge, at der hver weekend er fest i Fælleshuset, som ligger midt i den almene bebyggelse og kan være til gene for dem, der bor tæt på.

Vi tænker fester som dåb, konfirmationer, bryllupper, fødselsdage, familiefester, etc.

Vi ønsker ikke, at der skal kunne udlejes til fødselsdage for personer, der fylder mellem 18 – 20 år, polteraftener og studenterfester.

Derudover ønsker vi en differentieret pris for udlejningen. Beboerne i den lokale afdeling i Schaub Parken skal betale den laveste pris, herefter beboere i Bolig Syd Vest til en højere pris og slutteligt andre beboerne i Schaub Parken til den højeste pris.

Hvis udlejningen af Fælleshuset bliver en stor belastning for afdelingen eller beboerne tæt ved Fælleshuset, kan de ansvarlige begrænse udlejningen.

Der vil være krav om at lejerne selv tilfredsstillende rydder op efter sig og gør rent.

Der vil være de nødvendige rengøringsmidler og rekvisitter til rengøringen til stede i Fælleshuset.

I de tilfælde de ansvarlige ikke finder oprydningen eller rengøringen tilfredsstillende, vil lejerne blive pålagt betaling for professionel rengøring.

Der vil også være krav om erstatning af ødelagte genstande.

Der skal forudbetales et despotisum, der rimeligt dækker ovenstående.

Udlejning af overnatningslejligheder.

Udlejningen af overnatningslejlighederne har samme målgruppe og prissætning, som ved udlejning af Fælleshuset til fester.

Udlejning af lejlighederne begrænses til **max X dage**.

Gæsterne skal selv sørge for sengelinned, håndklæder, toiletpapir og lign.

Der vil være krav om at lejerne selv tilfredsstillende rydder op efter sig og gør rent.

Der vil være de nødvendige rengøringsmidler og rekvisitter til rengøringen til stede i Fælleshuset.

I de tilfælde de ansvarlige ikke finder oprydningen eller rengøringen tilfredsstillende, vil lejerne blive pålagt betaling for professionel rengøring.

Der vil også være krav om erstatning af ødelagte genstande.

Der skal forudbetales et despotisum, der rimeligt dækker ovenstående.

Afrunding.

Organisationsbestyrelsen udpeger en ansvarlig person, der står for brugen af Fælleshuset indtil den kommende afdeling og afdelingsbestyrelsen konstituerer sig.

Bolig Syd Vest administrator står for den regnskabsmæssige opgave.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reglerne for anvendelse af Fælleshuset.

Frem til at afdeling Schaub Parken er taget i drift og har afholdt det første afdelingsmøde, er det organisationsbestyrelsen der har ansvaret for fælleshuset i Schaub Parken. Organisationsbestyrelsen har med baggrund i dette udarbejdet nærværende retningslinjer for anvendelse af fælleshuset.

Bestyrelsen vil tydeliggøre følgende:

Vi ønsker ikke, at der skal kunne udlejers til fødselsdage for personer, der fylder mellem 18 – 20 år, polteraften'er og studenterfester.

Organisationsbestyrelsen blev enig om, at udlejning af værelser til overnatning må maksimalt være 3 overnatninger. Prissætning for værelsesudlejning skal følge principperne for udlejning af fælleshuset.

Derudover skal der udarbejdes en husorden for brug af fælleshuset og værelserne, hvoraf det vil fremgå, hvilke arrangementer og tidsrum, som fælleshuset kan anvendes til, samt rengøring med videre.

Ligeledes vil fælleshuset også kunne anvendes til Bolig Syd Vest's egne møde aktiviteter.

Frem til afdelingen har sin egen afdelingsbestyrelse vil Peter Ambs-Thomsen gerne være ansvarlig for Fælleshuset. I tilfælde af fravær vil Brian Lykke Pedersen være afløser.

Beslutning: Hele organisationsbestyrelsen godkendte reglerne for anvendelse af Fælleshuset.

6) Godkendelse/Beslutning vedrørende udpeget medlem af Grundejerforeningen Ådalens bestyrelse.

På mødet den 18. april 2023 blev organisationsbestyrelsen præsenteret for en opdateret oversigt over repræsentanterne i de respektive ejerforeninger og grundejerforeninger.

Administrationen er blevet bekendt med, at der er en fejl i denne oversigt. I oversigten fremgår det, at Flemming Buus deltager som repræsentant for Bolig Syd Vest i forbindelse med Grundejerforeningen Ådalen.

Dette er ikke muligt jævnfør Grundejerforeningens vedtægter § 6, hvoraf det fremgår, at *"Er medlemmet en forening eller et selskab, skal en af personerne være den til enhver tid i den pågældende forening lovlig valgte formand eller næstformand"*

Da Flemming Buus i kraft af sit formandskab i afdeling Varde (7706) har kendskab til området, forslås det, at Bolig Syd Vest fremadrettet repræsenteres ved formand Peter Amps-Thomsen, og Flemming Buus deltager i møderne sammen med administrationen.

Indstilling: Bestyrelsen godkender, at både organisationsformanden og formanden for afdeling Varde (7706) deltager i møderne i Grundejerforeningen Ådalen, sammen med en repræsentant fra administrationen.

Beslutning: Hele bestyrelsen godkendte, at både formandskabet, der er repræsenteret ved næstformanden, samt formanden for afdeling Varde (7706) deltager i møderne i Grundejerforeningen Ådalen, sammen med en repræsentant fra administrationen. Det er formandskabet, der er stemmeberettiget på vegne af Bolig Syd Vest.

7) Godkendelse af igangsættelse af genudbud for projekt Østerbro (7731)

For projektet Østerbro i Ølgod har Bolig Syd Vest's rådgiver for at komme videre med udvidelse af rammebeløbet fremskrevet det oprindelige licitationsresultat som man fik ved første udbud med udviklingen i prisindekset, for at se om det kan holdes inden for den økonomi vi har til rådighed.

Denne model er ikke blevet godkendt af LBF og revisor, da man i sin tid annullerede udbuddet.

Rådgiverne har derfor drøftet muligheden for at lave et genudbud, så vi kan få dokumentationen på plads. Ingeniør'ne har vurderet denne omkostning til et udbud vil ligge på ca. 100.000 kroner.

Genudbuddet vil nok kunne nås i indeværende år, så Bolig Syd Vest i starten af januar har et licitationsresultat.

Indstilling: Bestyrelsen godkender igangsættelse af et genudbud.

Beslutning: Hele organisationsbestyrelsen godkendte igangsættelse af et genudbud.

8) Godkendelse af forlængelse af "den 13. måned gratis" i afdeling Ølgod (7730)

På mødet den 17. januar 2023 besluttede bestyrelsen, at nye indflyttere i etageboligerne i afdeling Ølgod (7730) tilbydes en huslejefri måned, når de har boet i afdelingen i 12 måneder.

Det var gældende for ny indflyttere, der flyttede i en etagebolig i afdelingen i 2023. Den forløbelig omkostning i 2023 udgør 113.789 kroner.

Indstilling: Bestyrelsen godkender, at ordningen med huslejefritagelse i den 13. måned også skal gælde for nye indflytter i etageboligerne i afdeling Ølgod (7730) i 2024.

Beslutning: Hele organisationsbestyrelsen godkendte, at ordningen med huslejefritagelse i den 13. måned også skal gælde for nye indflytter i etageboligerne i afdeling Ølgod (7730) i 2024.

9) Godkendelse af stigning af indskuddet i Bolig Syd Vest's afdeling Sønderhaven (7710)

Organisationsbestyrelsen gennemgik den 19. september 2023 indskuddene i afdelingerne Varde Midtby (7701), Varde (7706) Esbjerg (7720) og Ølgod (7730) med henblik på at skabe ensartethed i indskuddene i hele Bolig Syd Vest.

På mødet besluttede organisationsbestyrelsen, at der forud for eventuelle ændringer i afdeling Sønderhaven (7710) skulle afdelingens indskud gennemgås med formanden.

Administrationen har nu afholdt et møde med formanden og næstformanden, hvor der indstilles følgende indskud til organisationsbestyrelsen godkendelse.

- Boliger på 29 m² stiger til 200 kroner pr. m² i indskud.
- Boliger på 47 m² stiger til 230 kroner pr. m² i indskud.
- Boliger på 60 m² stiger til 230 kroner pr. m² i indskud.
- Boliger på 74 m² stiger til 230 kroner pr. m² i indskud.
- Boliger på 83 m² stiger til 230 kroner pr. m² i indskud.
- Boliger på 101 m² stiger til 230 kroner pr. m² i indskud.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender ovenstående indskud.

Beslutning: Hele organisationsbestyrelsen godkendte de kommende indskud for afdeling 7710.

10) Godkendelse af brug af trækningsretten til kloakarbejder i Esbjerg (7720)

Kloakken i afdeling 7720 Engparken er i meget ringe stand. Udfordringen består dels i et kloaksystem, der har udtjent dens levetid og stigende grundvand, hvilket medfører store driftsomkostninger for afdelingen.

I perioden august 2022 til november 2023 har der været afholdt udgifter relateret til kloakken på 342.415 kroner. Kloakken har været henskudt til helhedsplanen i flere omgange, for at sikre at den efterfølgende reetablering af belægningen ikke skulle omforandres ved helhedsplanen.

Hele kloaknettet vurderes i dårlig stand, men særligt en blok er problematisk, dette er Engparken 14-16-18. Hele området er ramt af stigende grundvand, hvilket resulterer i vand og fugt i kældrene.

Der er ved at blive kortlagt en tilstandsrapport for hele kloakken i Engparken, men dette er med henblik på at lave et projekt for hele Engparken, som dog kan opdeles i etaper. I projektet tages der højde for andre installationer i terræn som vandstik og varmeledninger, som kan regnes i projektet.

På nuværende tidspunkt vurderes projektet til kr. 7.000.000 hvor kloak arbejdet vil udgøre omkring kr. 3.500.000.

På organisationsmødet den 21. marts 2023 blev der givet en hensigtserklæring til, at man fra trækningens retten vil støtte kloakarbejder med 25%. Dette betyder en trækning på 875.000 kroner.

Indstilling: Der indstilles til at organisationsbestyrelsen afsætter midler fra trækningens retten på 25% af kloakarbejderne i Engparken (7720).

Jeppe Andreasen orienterede om projektet. Afdelingsformanden mente, at Forsyningen på et tidspunkt skulle have tilkendegivet, at ville bidrage til projektet på grund af en tværledning. Dette undersøges nærmere.

Beslutning: Hele organisationsbestyrelsen var enig om at afsætter midler fra trækningens retten på 25% af kloakarbejderne i Engparken (7720).

11) Beslutning om whistleblowerordning

Alle boligselskaber med 50 eller flere medarbejdere skal fra december 2023 have en whistleblowerordning. For selskaber som DAB med over 250 medarbejdere trådte reglerne i kraft december 2021. Dette skyldes loven om oprettelse af whistleblowerordninger.

Der er mulighed for frivillig tilmelding til whistleblowerordningen.

Formålet med ordningen er at give medarbejdere og andre relevante parter mulighed for at rapportere om lovovertrædelser og andre alvorlige forhold uden at frygte for deres ansættelsesforhold.

Fælles brancheløsning

Landsbyggefonden (LBF) har sørget for en fælles brancheløsning, som kan omfatte alle almene boligselskaber uanset størrelse.

DAB har valgt, at vi vil bruge brancheløsningen og har selv tilmeldt os.

DAB anbefaler løsningen til alle administrerede selskaber, også selvom kun få selskaber er pligtige at have en whistleblowerordning. På nuværende tidspunkt

er der 39 tilmeldte selskaber ud af de 50 selskaber, DAB administrere, og tre der har takket nej.

Økonomi

LBF afholder alle udgifter til Kromann Reumert i forbindelse med etablering og løbende administration af boligorganisationens whistleblowerordning.

DAB vil varetage dialogen med Kromann Reumert, og DAB's arbejde med ordningen vil være indeholdt i det almindelige administrationshonorar.

Hvis undersøgelserne i en indberetningssag nødvendiggør brug af revisor- eller advokatundersøgelse, vil boligselskabets ledelse få et oplæg forelagt med et overslag for udgifterne hertil.

Hvem kan indberette?

Lovgivningen forudsætter, at det er ansatte, der er beskyttede og kan indberette i fortrolighed.

LBF har udvidet kredsen af de, der kan indberette, til tillige at omfatte valgte beboerdemokrater og alle beboerne. Den, der indberetter, vil kun være kendt af Kromann Reumert. DAB's betroede medarbejdere vil under tavshedspligt blive bedt om at undersøge indberetningerne.

Hvad kan der indberettes om?

Whistleblowerordningen kan benyttes til at indberette viden om eller begrundet mistanke om alvorlige forhold eller ulovligheder begået af boligselskabets medarbejdere eller andre, der handler på vegne af boligselskabet.

Hvis der konstateres ulovligheder eller lignende, vil ledelsen af boligselskabet blive underrettet, og der kan blive tale om iværksættelse af oprydningsarbejde, ansættelsesretlige sanktioner, politianmeldelse eller andre aktioner afhængig af den konkrete sag.

Indstilling: Bestyrelsen træffer beslutning, om selskabet og alle dets afdelinger skal tilmeldes branchens løsning for whistleblowerordningen.

Beslutning: Hele organisationsbestyrelsen var enig om at Bolig Syd Vest og afdelingerne skal tilmeldes branchens løsning for whistleblowerordningen.

12) Orientering ved formanden

Formand Peter Ambs-Thomsen orienterer på mødet.

Indstilling: Orientering gives

Peter Ambs-Thomsen orienterede om, hvilke møder han har deltaget i siden sidste møde.

- **FU mødet i Ribe**
- **Møde med Andersens advokater vedrørende vedtægter for grundejerforeningen Schaub Parken**
- **Den 4. oktober 2023, byggeudvalgsmøde for helhedsplanen i afdeling Esbjerg (7720)**
- **Den 5. oktober 2023, generalforsamling i Ejerforeningen Torvet 3**
- **Den 6. november 2023, byggeudvalgsmøde for helhedsplanen i afdeling Esbjerg (7720)**
- **Den 9. november 2023, møde med Charlotte Snedker Poulsen vedrørende kommende dagsorden til organisationsbestyrelsesmødet**
- **Den 20. november 2023, deltagelse i 2. samtale til kommende medarbejder i Bolig Syd Vest.**

Beslutning: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13) Orientering om indkomne forslag til repræsentantskabsmødet 2023

Organisationsbestyrelsen orienteres om indkomne forslag til repræsentantskabsmødet den 30. november 2023.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Administrationen har ikke modtaget indkomne forslag til repræsentantskabsmødet den 30. november 2023.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14) Orientering om nybyggeri Schaub Parken, Esbjerg

Der har været afholdt rejsegilde den 14. august på byggeriet, og byggesagen forløber planmæssigt i forhold til tidsplanen. Det forventes, at der er en prøvelejlighed klar omkring 1. februar 2024.

Husnumre er afklaret med Esbjerg kommune, vedtægterne for ejerforeningen er færdiggjort og der arbejdes med aftale omkring ladestandere til elbiler. Herudover arbejdes der med tilpasning af matrikler i forhold til de parkeringspladser som Bolig Syd Vest skal have rådighed over.

Renterne er steget væsentligt over det sidste år som tidligere oplyst, men der er god dialog i forhold til at få løst udfordringen sammen så rammebeløbet overholdes.

Der arbejdes med at optimere tidsplanen og opdele byggesagen i etaper, så der kan ske indflytning i etaper. Det gør at slutfinansieringen kan hjemtages i etaper, hvilket reducerer renteomkostningen i byggesagen.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om hensigtserklæringen, aftalesedlerne og grunden med p-pladserne.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15) Orientering om nybyggeri Østerbro (7731) og godkendelse af genudbud

Status på sagen er, at revisorerklæringen blev fremsendt til Varde Kommune, som efterfølgende videresendte den til fonden.

Landsbyggefonden vendte sidst i august tilbage og har udbedt sig supplerende materiale i forbindelse med ansøgningen, da de ikke mener materialet opfylder betingelserne i bekendtgørelsen (dette dog uden at forklare nærmere, hvad de mangler).

For at komme videre, har Kuben Management haft møde med Ingeniør'ne, hvor man på baggrund af rammebeløbet for 2023 + 20% har fremskrevet det oprindelige licitationsresultat som man fik ved første udbud med udviklingen i prisindekset, for at se om det kan holdes inden for den økonomi, der er til rådighed.

Under forudsætning af at prisudviklingen holder, ser det ud til at rådgiverne kan få økonomien til at hænge sammen, når man helt eller delvis indarbejder de besparelser, der var foreslået i forbindelse med det første udbud. Det lader også til at markedssituationen gør, at entreprenørerne er lidt mere medgørlige.

Det er nødvendigt at lave et nyt udbud, så man kan få aktuelle priser at arbejde med og dermed dokumentationen på plads i forhold til revisor, Varde Kommune og Landsbyggefonden. Ingeniør'ne er kommet med en pris på udbuddet, da ekstraudbud kommer ud over deres aftale, hvor det forventes at ligge i niveauet 100.000 kroner plus moms.

Genudbuddet forventes at kunne nås i indeværende år, så rådgiverne i starten af januar har et licitationsresultat, som Bolig syd Vest kan forholde os til.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender at sagen genudbydes.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og alle godkendte at sagen genudbydes.

16) Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde

Der er afholdt byggeudvalgsmøde den 9. oktober 2023, hvor tilbagemeldingen fra ejendomsmægleren (Nordicals) blev drøftet. På mødet blev man enige om, at man i byggesagen ønskede at erhverve det nødvendige areal fra naboafdelingen (7706), så den nye afdeling ikke skal til at lave leje og administrationsaftaler mv., som skal håndteres og administreres fremadrettet.

Udgiften til køb af grundareal var ikke med i det oprindelige projekt, så udgiften til grundkøb skal findes i byggeøkonomien til projektet.

I forlængelse af afklaring omkring grundforhold er arbejdet med lokalplanen sat i gang igen. Geopartner er ved at tilpasse materialet inden det sendes til Varde Kommune for færdiggørelse af lokalplanen inden den sendes ud i høring.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

På nuværende tidspunkt pågår Ingeniør'nes afklaring af omfang og igangsætning af de supplerende undersøgelser.

Der har været afholdt møde med Landsbyggefonden, og der pågår dialog med henblik på afklaring af fondens støttemuligheder.

Udarbejdelse af LBF-screeningsrapport pågår.

Der har været afholdt første byggeudvalgsmøde. Byggeudvalget indkaldes løbende i helhedsplansprocessen.

Byggeudvalget har besluttet, at der ikke for nuværende skal opføres fortætningsboliger i Engparken.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beboerrepræsentanterne i byggeudvalget bestående af Flemming Larsen, Brian Lykke Pedersen og Peter Ambs-Thomsen har udarbejdet følgende notat til kommende byggeudvalgsmøde med rådgiverne.

Ekstraordinært Byggeudvalgsmøde med de tre beboerrepræsentanter fra Byggeudvalget.

Tirsdag d. 31. november 2023. Fælleslokalet på Hjertingvej / Engparken.

Tilstede: Brian Lykke Pedersen, Flemming Larsen og Peter Ambs-Thomsen.

Opgaven var at komme med en række input til Ingeniørernes arbejde med helhedsplanen for Esbjerg afdelingen, som vi ikke kunne træffe beslutning om på sidste Byggeudvalgsmøde.

Nedenstående beslutning skal enten tilføjes sidste referat eller medtages på dagsorden til det kommende Byggeudvalgsmøde d. 5. december 2023.

Vedrørende elevatorer:

Vi ønsker at der arbejdes videre med en løsning, hvor de lukkede altaner for enden af to af blokkene på Hjertingvej, omdannes til elevatorer til de fire lejligheder, der er placeret for enden af blokkene. Det vil sige 2 elevatorer, til 8 lejligheder. Ved at inddrage de lukkede altaner til etableringen af elevatorer tages der

mindst mulige kvadratmeter fra boligen, hvilket betyder at huslejeindtægten påvirkedes mindst muligt. Der skal derefter etableres en anden kælderindgang.

Vedrørende ny tæt / lav bebyggelse på boldbanerne ved Hjertingvej / Engparken:

Vi ønsker på nuværende tidspunkt IKKE at bygge tæt / lav byggeri på boldbanerne i forbindelse med helhedsplanen og der skal derfor ikke bruges tid på det projekt. Vi mener også det vil forsinke helhedsplanen yderligere, hvilket vi ikke ønsker.

Vedrørende beboerlokaler ved Storegade / Ingemanns alle:

Vi ønsker IKKE at nedlægge de to erhverslejemål i Storegade for at etablere fælleslokaler til beboerne. Hvis lokalerne på et tidspunkt bliver ledige, vil vi hellere etablere lejligheder. Beboerne har fælleslokalet på Hjertingvej til rådighed og vi ønsker at arbejde for at alle beboere i Bolig Syd Vest vil få adgang til de kommende fælleslokaler i Schau Parken.

Vedrørende altaner ved Hjertingvej / Engparken:

Vi ønsker IKKE at ændre de lukkede altaner til åbne altaner.

Referent: Peter Ambs-Thomsen

Beslutning: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Der er afholdt møder med INGENIØR'NE, der mobiliserer ressourcer til opgaven, herunder tidsplan, oplæg til omfang af supplerende undersøgelser mv.

Udarbejdelse af LBF-screeningsrapport pågår.

På nuværende tidspunkt pågår INGENIØR'NEs afklaring af omfang og igangsætning af de supplerende undersøgelser. Herunder er INGENIØR'NE for nuværende i gang med udarbejdelse af tilstandsrapport for Rådhusstræde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen drøftede helhedsplanen for afdeling Varde Midtby (7701), og der var enighed om, at der skulle indkaldes til et byggemøde i starten af 2024. Beboerrepræsentanterne for helhedsplanen er; Majbritt Amalie Sejrup, Flemming Buus, Dorit Høeberg Nielsen og Peter Ambs-Thomsen.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19) Orientering om helhedsplan Varde (7706)

Der er afholdt møder med INGENIØR'NE, der mobiliserer mandskab til opgaven, herunder tidsplan, oplæg til omfang af supplerende undersøgelser mv.

INGENIØR'NE har udført besigtigelser i forbindelse med LBF-screening. Udarbejdelse af LBF-screeningsrapport pågår.

På nuværende tidspunkt pågår INGENIØR'NEs afklaring af omfang og igangsætning af de supplerende undersøgelser.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20) Orientering om helhedsplan Ølgod (7730)

Der er ingen ny orientering vedrørende helhedsplanen i Ølgod.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21) Orientering om helhedsplan Sønderhaven, Varde (7710)

Der er ingen ny orientering vedrørende helhedsplanen i Sønderhaven.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22) Orientering om eventuelt salg af boliger, Lyngparken Varde (7706)

Bolig syd Vest og Varde Kommune er i tæt dialog omkring materialet, der skal danne grundlag for Varde Kommune byråds beslutning omkring købet af Lyngparken.

Indstilling: Bestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen blev orienteret omkring status for salget af Lyngparken, herunder købsaftalen, henlæggelser og brandanlæg.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23) Orientering om personale

Orientering gives på mødet.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Orientering blev givet på mødet.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24) Bestyrelsesmøder 2023 og 2024

Bestyrelsen har besluttet, at afholde bestyrelsesmøde den tredje tirsdag i hver måned kl. 13.00.

Mødeplan kommende møder 2023:

19. december 2023 – Mødet afholdes på Isbjerg Møllevej

På mødet den 15. august besluttede bestyrelsen, at der skal afholdes 3 møder, hvor der arbejdes med redigering af strategien.

For arbejdet med redigering af strategien forslås der følgende møder:

- Organisationsbestyrelsen afholder et møde i januar
- Organisationsbestyrelsen, teamchef og driftschef afholder et møde i februar
- Organisationsbestyrelsen afholder et møde med alle medarbejderne i marts

Derudover skal organisationsbestyrelsen drøfte mødefrekvens og mødekalender for organisationsbestyrelsesmøder i 2024.

Indstilling: Bestyrelsen drøfter mødekalender for 2024, samt møderække for redigering af Bolig Syd Vest's strategi.

Beslutning. Organisationsbestyrelsen besluttede at fortsætte mødefrekvensen i 2024 med afholdelse af møder den tredje tirsdag, hver måned kl. 13.00, dog med undtagelse af juli, hvor der er mødefri.

Peter Ambs-Thomsen, Dorit Høeberg Nielsen og Charlotte Snedker Poulsen sender forslag ud til datoer for arbejdet med strategien. Ligeledes undersøges det om Lisbeth Jacobsen kan facilitere processen.

Mødekalender for 2024 er som følgende:

Den 16. januar 2024

Den 20. februar 2024

Den 19. marts 2024

Den 16. april 2024

Den 14. maj 2024

Den 18. juni 2024

Den 20. august 2024

Den 17. september 2024

Den 15. oktober 2024

Den 19. oktober 2024

Den 17. december 2024

25) Eventuelt

Charlotte Snedker Poulsen orienterede om henvendelsen fra Esbjerg Kommune, hvor Sundhed & Omsorgsudvalget har spurgt om en fremvisning af boliger i Schaub Parken.

Herefter var der en drøftelse af de mange gode artikler i DAB's nyhedsbreve.

26) 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. Det er ikke muligt pt. at få Hanna til at komme og fortælle om projektet.
- God selskabsledelse

- Fælles personalepolitik
- Evaluering af åbningstiderne i januar eller februar 2024.

27) Orientering udsendt siden sidste møde

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

a) **DAB's anvendelse af digital post**

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/downloadFile/306113>

b) **Nyt fra DAB's bestyrelsesmøde den 12. september 2023**

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/downloadFile/305984>

c) **Orientering om særligt huslejetilskud**

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/downloadFile/305845>