



DAGSORDEN

Bestyrelsesmøde
den 18. april 2023
Udsendt
den 26. april 2023
MDR-2023-00335

Referat af bestyrelsesmøde

i Bolig Syd Vest

18. april 2023 kl. 12.30

Hotel Hjedding

Storegade 19

6870 Ølgod

Inviterede:

Bestyrelsen:

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

DAB:

Charlotte Snedker Poulsen
John Jacobsen (Afbud)
Jeppe Andreasen

Øvrige:

1)	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	3
2)	<u>Godkendelse af referat</u>	3
3)	<u>Godkendelse af udskiftning af bilparken i Bolig Syd Vest</u>	3
4)	<u>Orientering ved formanden</u>	6
5)	<u>Orientering om til Ejerforenings- og Grundejerforeningsbestyrelser</u>	7
6)	<u>Orientering bygherrerådgiver – Kuben Management</u>	9
7)	<u>Orientering om nybyggeri Schaub Parken, Esbjerg</u>	9
8)	<u>Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod</u>	9
9)	<u>Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde</u>	10
10)	<u>Orientering om helhedsplan Apotekerhaven, Varde (7701)</u>	11
11)	<u>Orientering helhedsplan Engparken/Ingemanns Alle, Esbjerg (7720)</u>	11
12)	<u>Orientering helhedsplan Varde Midtby, Varde (7701)</u>	12
13)	<u>Orientering helhedsplan Varde (7706)</u>	12
14)	<u>Orientering helhedsplan Ølgod (7730)</u>	12
15)	<u>Orientering helhedsplan Sønderhaven, Varde (7710)</u>	12
16)	<u>Orientering om ikke realiserede byggesager</u>	12
17)	<u>Bestyrelsesmøder 2023</u>	13
18)	<u>Eventuelt</u>	13
19)	<u>Emner til drøftelse på kommende møder</u>	13
20)	<u>Orientering udsendt siden sidste møde</u>	14

1) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen

Godkendt

2) Godkendelse af referat

Der er ikke modtaget bemærkninger til referat fra sidste bestyrelsesmøde.

Indstilling: Bestyrelsen godkender referatet

Godkendt

3) Godkendelse af udskiftning af bilparken i Bolig Syd Vest

Administrationen har arbejdet på, hvad omkostningerne vil være ved at udskifte den eksisterende bilpark til nye varevogne.

Formålet med at udskifte den eksisterende bilpark er, at få en type biler, der passer bedre til de nuværende arbejdsopgaver, hvor det er påkrævet at have mere værktøj med, når der laves vedligeholdelsesopgaver.

De nuværende biler har ikke en hensigtsmæssig indretning i forhold til opgaverne, der løses af ejendomsfunktionærerne.

Bilparken i dag består af 3 Izuzu'er og 1 Fiat, der alle ønskes udskiftes. De 4 biler er blevet vurderet og den forventet samlet salgpris på nuværende tidspunkt udgør 777.500 kroner.

Der er indhentet tilbud og beregnet på 3 forskellige varebiler. Det er en elbil og 2 benzinbiler. Beregninger er lavet inklusiv moms.

I den første af de nedenstående oversigter ses den samlede investering på henholdsvis eDoblo EL, Caddy benzin og en Berlingo benzin. Den største investering vil være ved indkøb af en elbil.

Den anden oversigt viser de samlede årlige omkostninger, ved de forskellige typer af biler. Omkostningerne, der er forbundet med den nuværende bilpark er ligeledes oplyst til sammenligning.

Alle priser er incl. moms	eDoblo EL	Caddy benzin	Berlingo Benzin
Anskaffelssum	331.239	275.637	293.519
Ekstra udstyr:			
Reol	18.750	18.750	13.750
Folie	6.250	6.250	6.250
Anhængertræk	9.000	8.548	9.000
Bund og sider	4.375	4.375	4.375
Blink	7.500	7.500	7.500
Nummerplade	1.180	1.180	1.180
Leverings omkostninger	3.800	3.100	3.800
Opladningskabler	4.375	-	
Total for ekstra udstyr	55.230	49.703	45.855
Totale anskaffelses- omkostninger pr. bil	386.469	325.340	339.374
Totale anskaffelses- omkostninger for 4 biler	1.545.876	1.301.360	1.357.496

Alle priser er incl. moms	eDoblo EL	Caddy benzin	Berlingo Benzin	Izusu diesel
Årlige omkostninger:				
Service	1.000	3.000	3.000	7.500
Vedligehold	4.000	4.000	4.000	7.000
Brandstof (EL/BENZIN)	4.000	10.140	10.140	18.000
Forsikring inkl. vejhjælp	4.500	5.200	5.200	5.200
Vægtafgift	740	1.280	1.280	11.256
Totale omkostninger pr. år. pr. bil	14.240	23.620	23.620	48.956
Totale omkostninger pr. år. For 4 biler	56.960	94.480	94.480	195.824

Der er i beregningerne taget udgangspunkt i at Bolig Syd Vest skal have de nye biler i 6 år, hvorefter de skal skiftes. Efter 6 år vil der være en restværdi på bilerne mellem 88.000 kroner og 100.000 kroner.

Besparelsen ved udskiftning af bilerne vil være at finde i de samlede driftsomkostninger i forhold til den nuværende bilpark. Dette skyldes blandt andet, at højere vægtafgift og vedligehold.

Nedenstående oversigt viser, at den samlede omkostning ved valg af de respektive varebiler. Den største investering her og nu vil være køb af elbiler, men efter 6 år vil det være elbilen, der har de samlede laveste omkostninger. Dette skyldes to ting. Det første er, at restværdien vil være højere og den anden er, at de årlige driftsomkostninger er lavere.

Oversigt over omkostningerne for 4 biler	Anskaffelse	Forbrug i alt 6 år	Total omkostning for 6 år.	Forventet rest værdi efter 6 år.	Total efter 6 år inkl. restværdi for bil	Bemærkning
eDoblo EL	1.545.876	341.760	1.887.636	405.240	1.482.396	Leveringstid: 8-12 uger
Caddy	1.301.360	566.880	1.868.240	341.144	1.527.096	Leveringstid: 4 kvartal 2023 / 1. kvartal 2024
Berlingo	1.357.496	566.880	1.924.376	355.860	1.568.516	Leveringstid: 4 kvartal 2023 / 1. kvartal 2024

Finansiering

En eventuel udskiftning af bilparken skal ikke finansieres af selskabet, men af afdelingerne med fordelingsnøgle.

Til finansieringen kan hverken dispositionsfonden eller trækingsretten anvendes.

Fordelingen af udgiften til investeringen vil fordele sig på afdelingerne som vist i nedenstående skema. Anskaffelsesprisen er fratrukket 777.500 kroner, som er den forventet salgsindtægt af den nuværende bilpark.

Alle priser er incl. moms	eDoblo EL	Caddy benzin	Berlingo Benzin	Fordelingsnøgle
7701 - Varde Midtby	155.926	106.307	117.699	20,3%
7705 - Institutionen Vestparken	16.789	11.446	12.673	2,2%
7706 - Varde	283.861	193.530	214.268	36,9%
7710 - Sønderhaven	70.368	47.975	53.116	9,2%
7720 - Esbjerg	122.341	83.409	92.347	15,9%
7730- Ølgod	119.097	81.198	89.899	15,5%
Anskaffelses pris	768.382	523.865	580.001	100%

Det kan overvejes om arbejdskapitalen kan bidrage til udgiften, dog har selskabet ikke så mange penge at gøre godt med. Arbejdskapitalen har et disponibelt beløb på 464.000 kr. pr. 30. juni 2023, hvis regnskabet går, som beregnet på nuværende tidspunkt.

Administrationens vurdering er, at afdelingerne selv skal betale for udskiftning af bilerne.

Indstilling: Bestyrelsen drøfter en eventuel udskiftning af den eksisterende bilpark.

Såfremt bestyrelsen godkender udskiftning af bilparken, skal bestyrelsen beslutte, hvilken af de 3 varebiler, der skal indgå i driften i stedet for de nuværende biler.

I tilfælde af godkendelse om udskiftning af bilerne, skal der ligeledes tages beslutning om finansieringen af de nye biler.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at udskifte den eksisterende bilpark med indkøb af fire eDoblo EL varebiler, da de varebiler passer bedre til ejendomsfunktionærernes opgaver. Bestyrelsen lagde i beslutningen vægt på medarbejdernes arbejdsforhold, klima og en bedre økonomi ved indkøb af fire eDoblo.

Finansieringen vil være en fordeling af anskaffessummen på 768.382 kroner, der skal fordeles ud på afdelingerne efter fordelingsnøgle.

Bestyrelsen ønsker på næste møde et forslag til forskellige fordelingsnøgler. Det skal være fordelingsnøgle på afdelingerne opstillet efter: lejemålsenheder og driftsforbrug. Herefter vil bestyrelsen tage endelig beslutning for finansiering af de kommende varebiler.

4) Orientering ved formanden

Formand Peter Ambs-Thomsen orienterer på mødet.

Indstilling: Orientering gives

Formanden orienterede om, at han siden sidste bestyrelsesmøde har deltaget i følgende møder:

**Møde med Claus Fjeldgaard den 11. april 2023, der er direktør for Social & Sundhed ved Varde Kommune. På mødet blev der drøftet den boligso-
ciale helhedsplan, som Bolig Syd Vest ikke er en del af. Varde Kommune
ønsker at afholde bilaterale møder med Bolig Syd Vest således boligfor-
eningen er orienteret om de tiltag, der arbejdes med.**

Derudover blev Ejerforeningen Lyngparken drøftet, og Claus Fjeldgaard udtrykte at Varde Kommune var meget interesseret i at overtage boligerne.

Den 11. april var der også møde med Britta Bech Jørgensen fra Varde Kommune. Britta er tilsynsmyndighed for almene boliger i Varde Kommune.

Esbjerg Kommune afholdte den 12. april 2023 møde nummer 2 vedrørende den kommende boligpolitik. Teamchefen deltog i mødet på vegne af Bolig Syd Vest.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5) Orientering om til Ejerforenings- og Grundejerforeningsbestyrelser

Oversigt over Bolig Syd Vests engagement i ejer- og grundejerforeninger med opdatering af repræsentanter fra Bolig Syd Vest, samt administrator:

Overzicht over ejerforeninger og grundejerforeninger

Forening	Afdeling	Repræsentant fra Bolig Syd Vest	Administrator
Digelau	7706 - Varde	Drift (Gunner) der er ingen økonomi relevant for BSV	Ingen oplysninger
Bofællesskab Humlehaven	7706 - Varde	Peter Ambs-Thomsen og Charlotte Poulsen	Ingen administrator pt. Tidligere var det Aunbøl, men de har meddelt i 2022 at de ikke ønsker at administrerer ejerforeningen. Søren Dueholm har tilbudt betaling af regninger mod betaling.
Bofællesskab Kærhøgevej	7706 - Varde	Peter Ambs-Thomsen og Charlotte Poulsen	Ingen administrator pt. Tidligere var det Aunbøl, men de har meddelt i 2022 at de ikke ønsker at administrerer ejerforeningen. Søren Dueholm har tilbudt betaling af regninger mod betaling.
Grundejerforening Ådalen	7706 - Varde	Flemming Buus Og Jeppe Fjand Andreasen	Tage Majgaard Sørensen, Tømmerpladsen 24, 1. th, 6800 Varde. Mail: tms@imts.dk Tlf.: 27810959
Gartnerpassagen	7730 - Ølgod	Peter Ambs-Thomsen, Charlotte Poulsen og Jeppe Fjand Andreasen	DAB
Gartnercenteret	7730 - Ølgod	Peter Ambs-Thomsen, Charlotte Poulsen og Jeppe Fjand Andreasen	DAB
Storegade-centeret	7730 - Ølgod	Peter Ambs-Thomsen, Charlotte Poulsen og Jeppe Fjand Andreasen	DAB
Rådhus-stræde	7701 - Varde midtby	Majbritt Sejrup, Charlotte Poulsen og Jeppe Fjand Andreasen	Vogel og Gammelby er administrator, men Aunbøll har betalt regningerne. Aunbøll har også trukket sig i denne.
Lyngparken	7706 - Varde	Dorit Høeberg Nielsen, Flemming Buus, Gunner Lykkeskov, Jeppe Fjand Andreasen og Charlotte Poulsen	Ingen administrator pt. Tidligere var det Aunbøl, men de har meddelt i 2022 at de ikke ønsker at administrerer ejerforeningen. Michael fra AAB Varde tilbudt at bistå betalinger af faktura.
Vejfonden	7720 - Esbjerg	Brian Lykke og Jeppe Fjand Andreasen	Der er ingen administrator officielt valgt, dog har Jeppe med DAB håndteret administrator rollen grundet det minimale omfang i vejfonden
Amalievej/Sofievej (Sig)	7706 - Varde	Peter Ambs-Thomsen, Flemming Buus og Charlotte Poulsen	Ingen oplysninger

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen spurgte ind til, om administrator for Rådhusstræde var gået konkurs, da man mente, at have læst dette i JV.

I JV den 12. april 2023 var der en artikel om, at arkitektfirmaet Grønne & Jessen i Varde var taget under konkursbehandling. Administrationen har ligeledes været i kontakt med Advokatfirmaet Vogel og Gammelby, der oplyser at de ikke er under konkursbehandling.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6) Orientering bygherrerådgiver – Kuben Management

Intet nyt siden sidste orientering den 21. marts 2023.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

7) Orientering om nybyggeri Schaub Parken, Esbjerg

Kuben Management orienterer om, at byggesagen kører som planlagt.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Byggeudvalget for byggeriet i Schaub parken skulle have været indkaldt til byggeudvalgsmøde i maj, dette møde er blevet udskudt. Administrationen kontakter Kuben for en dato for et kommende byggeudvalgsmøde.

Byggeudvalget består af; Peter Ambs-Thomsen, Dorit Høeberg Nielsen og Brian Lykke Pedersen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

8) Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod

Arbejdet med ansøgningen til Landsbyggefonden pågår, der er udarbejdet noter og fremsendt materiale til revisor til brug for udarbejdelse af revisorerklæring, som afventes.

Varde Kommune har henvendt sig via deres advokat til Bolig Syd Vest's advokat (Andersen Partners) i forbindelse med at Varde Kommune har forespurgt om, at der tinglyses en deklaration på matr.nr. 2X Østbæk by, Ølgod til sikring af den tilbagekøbsret, som parterne har aftalt.

Deklarationen afviger ikke fra de tidligere indgåede aftaler mellem Bolig Syd Vest og Varde Kommune, men er til brug for tinglysning af, at Varde Kommune har en tilbagekøbsret i tilfælde af at projektet ikke gennemføres. (Det er aftalt at kommunen skal tilbagekøbe i tilfælde af at projektet ikke kan gennemføres, men det kan i dag ikke ses via tinglysningen)

Der er som udgangspunkt ingen indvendinger imod det, da det ikke afviger fra de tidligere indgåede aftaler, men at det alene er en tinglysning af en servitut, der henviser til den indgåede aftale. I det nuværende udkast er der nogle formuleringer, som skal ændres for at undgå misforståelser, hvorfor vi afventer den endelige fra kommunens advokat.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

9) Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde

Kuben Management har indhentet følgende oplysninger vedrørende Varde Kommunes opsigelse af lejemålet Lysningen.

§ 3

Lejemålets begyndelse og varighed

Ovennævnte 3 lejemål får en fælles lejekontrakt, som afløser de tre bestående kontrakter. Den nye fælleskontrakt påbegyndes den 01. april 2005

Lejeaftalen kan når alle lån, som er optaget i afdelingen er udamortiseret, opsiges af lejer med 6 måneders varsel til en 1. januar. Udlejer kan kun ophæve aftalen ved misligholdelse.

Lejer er dog berettiget til at opsige lejemålet på et tidligere tidspunkt betinget af, at belåningen indfries, efter nærmere forhandling med udlejer.

Varde kommune har ret til med 1 års forudgående varsel at overtage den samlede ejendom. Overtagelsessummen fastsættes i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler om salg af almene boligorganisationers ejendomme, idet overtagelsessummen dog mindst skal svare til restgælden på de lån, som på overtagelsestidspunktet er optaget mod pant i ejendommen.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

10) Orientering om helhedsplan Apotekerhaven, Varde (7701)

Kuben Management afventer tilbagemelding fra Landsbyggefonden i forhold til ansøgning om forhøjelse af egen trækningsret.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

11) Orientering helhedsplan Engparken/Ingemanns Alle, Esbjerg (7720)

Der er indkaldt til opstartsmøde med INGENIØR'NE den 13. april 2023.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

12) Orientering helhedsplan Varde Midtby, Varde (7701)

Der er indkaldt til opstartsmøde med INGENIØR'NE den 13. april 2023.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

13) Orientering helhedsplan Varde (7706)

Der er indkaldt til opstartsmøde med INGENIØR'NE den 13. april 2023.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

14) Orientering helhedsplan Ølgod (7730)

Der er indkaldt til opstartsmøde med INGENIØR'NE den 13. april 2023.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

15) Orientering helhedsplan Sønderhaven, Varde (7710)

Der er indkaldt til opstartsmøde med INGENIØR'NE den 13. april 2023.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

16) Orientering om ikke realiserede byggesager

Intet nyt siden sidste orientering den 21. marts 2023.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

17) Bestyrelsesmøder 2023

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

Mødeplan kommende møder 2023:

Tirsdag den 16. maj 2023 kl. 12.30

Dagsorden med driftspunkter. Mødet afholdes ejendomskontoret i Varde.

Oplæg til en ny fordelingsnøgle af medarbejdertimer jævnfør drøftelserne ved gennemgang af afdelingernes økonomi.

Tirsdag den 20. juni 2023 kl. 12.30

Åbningstider på ejendomskontoret i Varde og eventuelle driftspunkter.

Indstilling: Bestyrelsen drøfter temaer og mødested for de planlagte møder.

Bestyrelsen besluttede, at på det kommende møde den 16. maj, at få alternative fordelingsnøgler for finansiering af indkøb af ny bilpark gennemgået, samt træffe endelig beslutning om fordelingsnøgle.

Mødet den 16. maj afholdes på ejendomskontoret.

På mødet den 20. juni skal kommende møder for efteråret 2023 planlægges.

18) Eventuelt

Under eventuelt var der en drøftelse af SSP-konsulentens henvendelse vedrørende Sommerferiesjov i Varde Kommune, og der blev nikked til, at sponsorer 2.000 kroner til dette.

19) Emner til drøftelse på kommende møder

Schaub parken som en del af afdeling 7720 eller som en selvstændig afdeling
Udlejningstiltag

Reglementer og boligernes standard ved ind- og udflytning

Individuel modernisering af køkkener og badeværelser (kollektiv råderet)

Opgradering af boliger med hvidevarer – finansiering

God selskabsledelse

Whistleblowerordning

Selskabets hjemmeside

Bolig Syd Vests boligsociale indsats og boligsocial vicevært

Vision og strategi (herunder administrativ bureaukrati)

20) Orientering udsendt siden sidste møde

Der har siden sidste møde den 21. marts 2023 blevet udsendt følgende orientering fra DAB til bestyrelsesportalen:

DAB indkalder til repræsentantskabsmøde og garantforsamling onsdag den 10. maj 2023 kl. 17.00 - 19.00. Tilmelding er nødvendig, og dagsorden er vedhæftet.

Mødet afholdes på Radisson Blu Scandinavia Hotel på Amager.

Tilmelding er nødvendig for at deltage. Tilmeldingen bedes være senest den 17. april 2023.

Indkomne forslag:

Forslag fra medlemmerne, der ønskes behandlet på repræsentantskabsmødet, skal være DAB i hænde senest to uger før mødet, det vil sige senest den 26. april 2023 kl. 17.00 til kvalitetschef i DAB Ulla Gregor på ug@dabbolig.dk.

“DAB’s anvendelse af digital post”

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/download-File/296227>

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Mødet sluttede kl. 15.35.