

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
11. marts 2025
udsendt 11. april
2025
MOD-2025-00393

Referat fra bestyrelsesmøde
i Bolig Syd Vest
11. marts 2025 kl. 13.00
Hjertingvej 23, 6700 Esbjerg

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
Jeppe Andreasen

Indholdsfortegnelse

1)	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	4
2)	<u>Godkendelse af referater</u>	4
3)	<u>Godkendelse af selskabets budget 2025-2026</u>	4
4)	<u>Godkendelse af afdelingernes budget 2025-2026</u>	5
5)	<u>Godkendelse af erhvervelse af grundareal, afd. Schaubparken (7721)</u>	6
6)	<u>Beslutning om Erhvervslejemålene Storegade 20 (Lukket punkt)</u>	7
7)	<u>Beslutning om den Boligsocial helhedsplan 2026-2029</u>	10
8)	<u>Godkendelse af håndtering af Bolig Syd Vest's endelige ejendomsvurderinger i 2025</u>	11
9)	<u>Beslutning om byggeadministrationsaftale</u>	14
10)	<u>Godkendelse af indkøb af merchandise</u>	16
11)	<u>Orientering ved formanden</u>	18
12)	<u>Orientering om optimering af tomgangslejemål</u>	19
13)	<u>Orientering om indbringelse af sag for beboerklagenævnet</u>	19
14)	<u>Orientering om nybyggeri Schaubparken, Esbjerg</u>	20
15)	<u>Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod</u>	20
16)	<u>Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde</u>	21
17)	<u>Orientering om helhedsplan Engparken/Ingemanns Alle, Esbjerg (7720)</u>	21
18)	<u>Orientering om helhedsplan Varde Midtby, Varde (7701)</u>	22
19)	<u>Orientering om helhedsplan Varde (7706)</u>	22
20)	<u>Orientering om helhedsplan Ølgod (7730)</u>	22
21)	<u>Orientering om helhedsplan Sønderhaven (7710)</u>	22
22)	<u>Orientering om personaleforhold (Lukket punkt)</u>	23
23)	<u>Bestyrelsesmøder 2025</u>	23
24)	<u>Eventuelt</u>	24

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
11. marts 2025

25) Emner til drøftelse på kommende møder	24
26) Orientering udsendt siden sidste møde	25
27) Bilag	25

1) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte dagsorden.

2) Godkendelse af referater

Indstilling: Bestyrelsen godkender referater.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte referatet.

3) Godkendelse af selskabets budget 2025-2026

Selskabet forventer indtægter fra administrationsbidrag fra afdelingerne for 5.904.000 kr. svarende til selskabets bruttoadministrationsudgifter. Bruttoadministrationsudgifterne består blandt andet af selskabsbestyrelsens mødeaktiviteter og administration samt honorar til DAB og revisor. Bruttoadministrationsudgifterne svarer til, at hver afdeling skal indbetale 4.486 kr. pr. lejemålsenhed næste år.

Honorar til DAB udgør årligt 4.164 kr. pr. lejemålsenhed inkl. moms.

Afdelingerne henlægger 675 kr. pr. lejemålsenhed til selskabets dispositionsfond.

Dispositionsfonden har budgetterede udgifter for i alt 576.000 kr. jf. konto 541.1 – 541.3.

Afdelingerne henlægger 191 kr. pr. lejemålsenhed til selskabets arbejdskapital.

Arbejdskapitalen har budgetterede udgifter for i alt 75.000 kr. jf. konto 541.4.

På mødet medbringes budgetbøger. Budgettet for selskabet ses i bilag 1.

Indstilling: Bestyrelsen godkender selskabets budget.

Beslutning: En enig bestyrelse godkendte selskabets budget.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
11. marts 2025

4) Godkendelse af afdelingernes budget 2025-2026

Selskabets 8 afdelinger:		Lejemåls- enheder	Nuv. leje pr. m2	Ændring jf. budget	Ny leje pr. m2
7701	Bolig Syd Vest - Varde Midtby	255,8	954	2,81%	980
7705	Bolig Syd Vest - Institutionen Vestparken	26,0	857	0,00%	857
7706	Bolig Syd Vest - Varde	388,6	1.050	2,95%	1.081
7710	Bolig Syd Vest - Sønderhaven	107,4	1.044	5,79%	1.105
7720	Bolig Syd Vest - Esbjerg	186,0	771	3,65%	800
7721	Bolig Syd Vest - Schaubparken	122,0	1.129	0,62%	1.136
7730	Bolig Syd Vest - Ølgod	230,4	955	3,40%	988

Generelt kan oplyses, at bidraget til selskabet er steget.

Særligt for afdeling Varde, Sønderhaven og Esbjerg kan oplyses, at der bliver henlagt ekstraordinært til planlagt og periodisk vedligeholdelse, for at styrke afdelingernes likviditet.

For afdelingerne Varde Midtby, Varde, Sønderhaven, Esbjerg og Ølgod har det været nødvendigt at henlægge ekstraordinært til at dække udgifterne til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytning.

Godkendelse af afdeling Schaubparkens budget (7721) er med forbehold godkendelse af budgettet på afdelingsmødet den 25. marts 2025.

Indstilling: Bestyrelsen godkender afdelingernes budget.

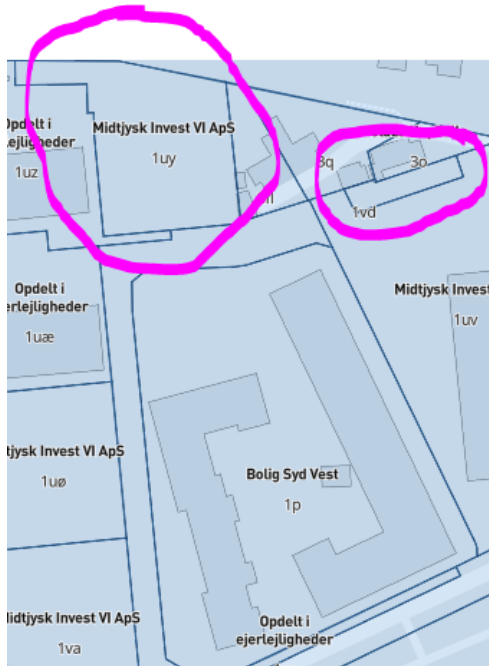
Beslutning: En enig bestyrelse godkendte afdelingernes budget, med forbehold for at afdeling Schaubparkens budget (7721) godkendelse af budgettet på afdelingsmødet den 25. marts 2025.

Efterskrift: Afdelingsmødet i afdeling Schaubparken (7721) godkendte budgettet den 25. marts 2025.

5) Godkendelse af erhvervelse af grundareal, afd. Schaubparken (7721)

I forbindelse med udmatrikulering af grunden på Storegade 88 (Schaubparken), har landinspektøren fremsendt forslag til arealopdeling og matrikelopdeling. Heraf fremgår arealer og matrikler hvor Bolig Syd Vest's parkeringspladser er angivet.

Der har været drøftelse med Junge Byg om, at Bolig Syd Vest erhverver to matrikler (matr. 1uy og 1vd) hvor p-pladser er placeret, med et samlet areal på ca. 1.598 m² ud over det oprindelige areal på 6.305 m².



I grundkøbsaftalen pkt. 3.10 (indsat nedenfor) er der oprindeligt beskrevet, hvordan parkeringsforhold skulle håndteres. Her var der lagt op til at Junge stillede et parkeringsområde til rådighed (ovennævnte to matrikler), og hvor der så blev tinglyst en servitut således, at afdeling Schaubparken på den måde fik dokumenteret brugsretten.

- 3.10 Boligorganisationen og Projektudvikleren er bekendte med, at det for at realisere det påtænkte byggeri på Ejendommen, jf. aftalegrundlaget i pkt. 2.2, vil være nødvendigt at placere nogle parkeringspladser uden for Ejendommen. Projektudvikleren er forpligtet til at sikre, at Boligforeningen ved tinglyst servitut opnår ret til disse parkeringspladser på Hovedejendommen, idet såvel placeringen af parkeringspladserne som servitutens indhold beror på nærmere aftale mellem Boligorganisationen og Projektudvikleren.

Overtagelse af de to matrikler kan økonomisk holdes inden for økonomien i byggesagen jf. orienteringen den 21. november 2023. Bolig Syd Vest vil få en udgift til ejendomsskat for p-arealet, men ellers ville man i forvejen skulle have afholdt udgifter til drift og vedligehold af arealerne. Udgiften til ejendomsskatten forventes at udgøre ca. 45.000 kr.

Fordelen ved at få arealet overdraget er, at Bolig Syd Vest dermed ejer arealet og ikke er afhængig af andre ejere, servitutter mm. fremover, og derved selv kan bestemme.

Forholdet er drøftet med Esbjerg Kommune som ikke har indvendinger til det, men der skal sendes en officiel ansøgning således det formelt kan rettes i den oprindelige ansøgning.

Indstilling: Der indstilles til, at bestyrelsen godkender, at man ønsker at erhverve de to matrikler i forbindelse med byggesagen.

Beslutning: En enig bestyrelse godkendte, at erhverve de to matrikler i forbindelse med byggesagen.

- 6) Beslutning om Erhvervslejemålene Storegade 20 (Lukket punkt)

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
11. marts 2025

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
11. marts 2025

7) Beslutning om den Boligsocial helhedsplan 2026-2029

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 17. september 2024 at tilkendegive, at Bolig Syd Vest er interesseret i, at tiltræde i arbejdet med en kommende helhedsplan.

Den endelige deltagelse besluttet, når økonomien hertil er kendt. Bolig Syd Vest's omkostninger til den Bolig Sociale Helhedsplan vil være i perioden 2026-2029.

Landsbyggefonden er blevet ansøgt for den kommende Bolig Sociale Helhedsplan, og var i den forbindelse på besigtigelse i Varde den 4. februar 2025.

I den nye ansøgning, var der fra Varde Kommune og de 3 boligorganisationer lagt op til, at de bolig sociale tiltag skulle udvides til en større del af Varde by udover Boulevardkvarteret.

Landsbyggefonden har den 26. februar 2025, på baggrund af besigtigelsen, prækvalificeret følgende området. Der var ansøgt om Landsbyggefonds støtte på 10.000.000 kr.

- Varde Bolig Administration – 0410 (Lerpøtparken)
- Arbejdernes Andels Boligforening – 11, Isbjergparken
- Bolig Syd Vest – 7706 Bolig Syd Vest Varde, Vestparken.

Afsat foreløbig støtte: 6.000.000 kr.

Minimum medfinansiering 2.000.000 kr.

Landsbyggefonden har ligeledes givet afslag på en prækvalificering af afdeling 7701 og 7710's deltagelse ved den Bolig Sociale Helhedsplan.

Charlotte Snedker Poulsen har den 27. februar 2025 modtaget et oplæg til budgettet for den kommende Bolig Sociale Helhedsplan. I det budgettet er der lagt

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
11. marts 2025

op til, at Bolig Syd Vest bidrager med 200.000 kr. pr. år i 4 år, i alt 800.000 kr., der finansieres ved dispositionsfonden.

Budgetoplægget er vedlagt som bilag 2 til dagsorden og vil blive gennemgået på mødet.

I den kommende tid vil Varde Kommune og de 3 boligorganisationer have for-handlinger med Landsbyggefonden omkring den endelige økonomi i projektet. Såfremt Landsbyggefonden skal bidrage med yderlig midler, vil dette også kræve en større medfinansiering fra boligorganisationerne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender Bolig Syd Vest deltagelse i den Bolig Sociale Helhedsplan med et bidrag på 800.000 kr., dog maksimalt 1.000.000 kr.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte, at der afsættes 800.000 kr. til deltagelse ved den Bolig Sociale Helhedsplan. Såfremt, at der er ønske om yderligere midler, skal dette godkendes på ny af organisationsbestyrelsen.

Ved kommende budgetudarbejdelse skal en del af de 800.000 kr. indarbejdes i afdeling Vardes (7706) budget.

8) Godkendelse af håndtering af Bolig Syd Vest's endelige ejendomsvurderinger i 2025

På et tidligere møde er I blevet orienteret om de foreløbige ejendomsvurderinger for almene boligejendomme. I skal nu tage stilling, hvordan boligselskabet og boligafdelingerne skal håndtere den kommende proces vedrørende de endelige ejendomsvurderinger.

De endelige ejendomsvurderinger for de almene boligejendomme forventes pt. at blive udsendt i sommer/efterår 2025. Det vil være muligt at komme med indsigelse til den enkelte ejendomsvurdering. Derfor skal I tage stilling til, om I ønsker en juridisk bedømmelse og granskning af, om det er relevant for jeres ejendomme. Bedømmelsen skal i så fald foretages af en ekstern advokat. Det kan I læse mere om her.

Sådan foregår den eksterne håndtering

Når Vurderingsstyrelsen har udsendt den endelige ejendomsvurdering, er der to faser:

1. Juridisk bedømmelse af den endelige ejendomsvurdering samt evt. udarbejdelse af formel indsigelse
2. Indbringelse af klagesag over den endelige ejendomsvurdering

DAB har i flere år haft et tæt samarbejde med advokat/partner Peter Lorentzen hos advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius ("K&A"), som er specialiseret i nicheområdet beskatning af fast ejendom. Det vil være K&A, som håndterer boligselskabets sager, hvis I godkender det i selskabsbestyrelsen.

K&A har ud fra de to faser udarbejdet en honorarmodel, som er det boligselskab skal tage stilling til.

Det er i de to faser ikke muligt at aftale en afregning efter "no cure no pay" princippet (kun honorarbetalning hvis advokatydelsen giver klienten en økonomisk gevinst), som nogle boligselskaber tidligere har fået håndteret ejendomsvurderinger efter. Baggrunden er, at klagesagsarbejdet ikke vil medføre en større økonomisk udbetaling med det samme, men derimod have en længere fremtidig økonomisk og juridisk effekt for ejendommene. Den kan ikke vurderes på forhånd, og dermed kan I ikke afregne efter honorarmodellen "no cure no pay".

Fase 1: Juridisk bedømmelse af den endelige ejendomsvurdering

Inden den endelige ejendomsvurdering udsendes af Vurderingsstyrelsen, modtager boligselskabet en såkaldt deklarationsskrivelse, som er et partshøringsbrev. Af deklarationsskrivelsen vil det fremgå, hvilke overordnede fakta, forudsætninger og principper der lægges til grund for den endelige ejendomsvurdering for hver enkelt ejendom.

K&A vil i fase 1 gennemgå deklarationsskrivelsens indhold for den enkelte ejendom og vurdere, om der er fejlagtige oplysninger og forudsætninger i deklarationsskrivelsen. Hvis det er tilfældet, vil K&A udarbejde en formel indsigelse mod deklarationsskrivelsen til Vurderingsstyrelsen og sagsbehandle indsigelsessagen, som en del af fase 1.

I fase 1 er der ingen nedre beløbsgrænse for at indgive en formel indsigelse, modsat en senere klage over den endelige ejendomsvurdering i fase 2. I fase 2 skal værdien af en klage have en økonomisk betydning på 20 procent (bagatel-

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
11. marts 2025

grænse). Af denne grund af fase 1 en stor betydning for indholdet af den endelige ejendomsvurdering. Samtidig kan forhold fra gennemgangen og vurderingen i fase 1 naturligt have betydning for antallet af relevante klagesager i fase 2, og advokatens arbejde/granskning kan desuden genbruges under fase 2, hvis klagesagen bliver aktuel der.

Fase 1 omfatter desuden en screening af den endelige ejendomsvurdering, når den efterfølgende bliver udsendt. K&A vurderer her, hvorvidt der er forhold i ejendomsvurderingen, som giver anledning til at indgive en formel klagesag. Selve indbringelsen af den konkrete klagesag hører til fase 2.

K&A kan tilbyde at udføre ovenstående arbejde i fase 1 til en pris på 3.542,55 kroner inklusive moms pr. kommunalt ejendomsnummer for boligselskabet. Prisen er fastsat under særlig hensyntagen til den store mængde ejendomme, som DAB administrerer. Herudover har K&A grundet selskabets ejendomssammen-sætning, herunder ejerskab af flere parcelhuse, givet selskabet en lavere særpris sammenholdt med de øvrige boligselskaber.

Fase 2: Indbringelse af klagesag over den endelige ejendomsvurdering

Fase 2 består af at indbringe og behandle en formel klagesag hos Vurderingsstyrelsen over den endelige ejendomsvurdering pr. kommunalt ejendomsnummer, hvis K&A vurderer det er aktuelt, og selskabet kan godkende det. Selve arbejdet med screeningen af den endelige ejendomsvurdering, og vurderingen af hvorvidt en konkret klagesag overhovedet er aktuel, er som tidligere nævnt en del af fase 1.

Prisen for den enkelte klagesag pr. kommunalt ejendomsnummer vil afhænge af de konkrete forhold, og K&A vil for de klagesager, der viser sig at være aktuelle, udarbejde et konkret pristilbud. Tilbuddet vil herefter blive forelagt selskabet, ud fra den bemyndigelsesmodel selskabet beslutter for fase 2 nedenfor.

Mulighed for at undtage ejerboliger fra gennemgangen i fase 1 og fase 2

Almene boligselskabers ejendomme er skattemæssigt enten kategoriseret som erhvervsboliger eller ejerboliger. Størstedelen af de almene ejendomme er efter de nye skatteregler kategoriseret som erhvervsboliger. Det er netop for disse, at der gælder helt nye skatteregler/vurderingsnormer, hvorfor der kan være et større udsving og/eller sandsynlighed for fejl.

Boligselskabet har også ejendomme, som er kategoriseret som ejerboliger. Ejerboliger har ikke på samme måde behov for en dybdegående gennemgang af de

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
11. marts 2025

nye ejendomsvurderinger, idet skatteprincipperne for ejerboliger ikke på samme måde er ændret væsentligt. Vurderingerne for ejerboliger kan dog stadig være fejlbehæftet. Det er muligt at undtage disse ejendomme fra K&A's gennemgang, hvis boligselskabet ønsker det, for eksempel ud fra et risikosynspunkt eller økonomi.

Stillingtagen vedrørende boligselskabets ejendomme

K&A's gennemgang af alle kommunale ejendomsnumre tilknyttet boligselskabet i fase 1 udgør samlet 166.500 kroner inklusive moms.

K&A's gennemgang i fase 1, hvor ejerboligerne er undtaget, udgør samlet 129.600 kroner inklusive moms.

Indstilling: Bestyrelsen godkender, at advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius forestår arbejdet i fase 1 med en samlet udgift på 166.500 kroner, som finansieres af boligselskabets dispositionsfond.

Bestyrelsen godkender, at ejendomme kategoriseret som ejerboliger skal være omfattet af ordningen.

Bestyrelsen godkender, at advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius' konkrete pristilbud for håndtering og behandling af en aktuel, konkret klagesag i fase 2 behandles ved en godkendelse af formandskabet for selskabet.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte en samlet udgift til fase 1 på 129.600 kr. inkl. moms for gennemgang af afdelingernes ejendomsvurderinger, dog undtaget vurdering af ejerbolig.

Bestyrelsen besluttede, at konkrete klagesag i fase 2 godkendes af hele bestyrelsen.

9) Beslutning om byggeadministrationsaftale

DAB's bestyrelse har den 10. september 2024 besluttet tilpasning af DAB's politik for byggesagsadministration. Beslutningen har været uploadet på bestyrelsesportalen som orientering.

Ændringerne for DAB's formelle rammer for administration af byggesager er:

- at der indgås en konkret byggeadministrationsaftale pr. sag
- at der sker en ændring af honorarberegningen med tilpasning af trappe-modellen
- at der foretages årlige opkrævninger
- at der indføres registrering af tidsforbrug for sagerne for sikring af det kostægte honorar.

I administrationsaftalen mellem selskabet og DAB er det forudsat, at DAB er byggeadministrator for selskabet. Det bemærkes, at det er valgfrit, om selskabet ønsker DAB eller en anden byggeadministrator. Hvis selskabet vælger at indgå aftale med en anden byggeadministrator, er der fortsat nogle nødvendige DAB ydelser, der ikke er omfattet af det almindelige administrationshonorar, og som der derfor skal betales honorar for. Det gælder bl.a. opgaver i forhold til kontraktsindgåelse med den eksterne byggeadministrator og ydelser ved snitflader i forhold til arbejdet. Dette arbejde afregnes efter DAB's timetakster.

Fremtidig byggeadministrationsaftale

Når selskabet vælger DAB som byggeadministrator, vil der fremover blive indgået en særskilt byggeadministrationsaftale for hver sag. Herved tydeliggøres, hvad DAB's rolle og ansvar vil være under byggesagen. Desuden har DAB's bestyrelse revurderet hvilke opgaver, der varetages af projektlederen i Byg og Renovering. F.eks. er det besluttet, at projektlederen fremover bliver på sagen i forhold til både 1 og 5 års eftersynene.

Aftalen skal anvendes til både større og mindre renoveringssager og nybyggerisager.

I aftalen er det tydeliggjort, at DAB's ydelser som byggesagsadministrator som udgangspunkt vil være de ydelser og det arbejde, der er nødvendigt og sædvanligt som byggesagsadministrator. Samtidigt pointeres det, at byggesagshonoraret skal fastsættes kostægte, og at det ikke er muligt i forhold til byggesagshonorar at overføre princippet om solidaritet mellem de administrerede selskaber i forhold til ens administrationshonorar for DAB's administration. Eventuelle fordyrende ressourcekrævende hændelser i den konkrete sag, må ikke belaste fællesskabet, men skal dækkes af den konkrete sag, når der er tale om byggesagsadministration. Derfor er der i aftalen listet nogle situationer, hvor der vil skulle betales tillægshonorar.

Med i aftalen er der også nogle forudsætninger om Bygherreydelser, som selskabet skal sørge for:

- nedsætte et byggeudvalg
- fastlægge en forretningsorden for kompetencefordelingen mellem selskab og byggeudvalg
- deltage i opstartsmøde for at være klædt på til opgaven som bygherre
- opnormere i driften, f.eks. via ansættelse af en beboerkoordinator

Vedlagt er bilag 3 med uddybning af baggrunden og betydningen. Desuden er selve byggeadministrationsaftalen vedlagt som bilag 4.

Der vil være mulighed for, at selskabet kan principbeslutte at anvende DAB som byggeadministrator. Hvis det er tilfældet, kan de konkrete aftaler indgås ved formands underskrift, når en sag eller behovet opstår. Selskabet kan også vælge at ville tage konkret stilling hver gang, der måtte være en bygge- eller renoverings-sag.

Indstilling: Bestyrelsen principbeslutter at ville anvende DAB som byggeadministrator.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte, at DAB kan anvendes som byggeadministrator, og noterede sig, at der formentlig på sigt bliver nye muligheder for at placere en byggeadministrator i Jylland, såfremt fusion med Lejerbo bliver en realitet. Noterede sig videre, at der fremover vil ske en tidsregistrering i forbedrings-sager, så der ikke længere sker en procentvis afregning, men en afregninger efter faktisk timeforbrug for DABs medarbejdere.

Bolig Syd Vest anvender stadig Kuben som bygherrerådgiver på nuværende sager.

10) Godkendelse af indkøb af merchandise

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at der skulle indhentes tilbud på følgende merchandise:

- Tasker med logo
- Nøgleringe til indkøb

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
11. marts 2025

- Nøglesnor (kort model), der udleveres i forbindelse med indflytninger. Hvis der er muligt må telefon og e-mail gerne fremgå på snoren.
- Kuglepenne

Der er indhentet priser på indkøb af muleposer, nøgleringe, keyhangers og kuglepenne fra Mogens Daarbak.

	Enheder/stk.	Stk. pris	Total pris	Enhedspris i 2020
Mulepose med kort hank, Blue Navy BSV 2 farvet tryk på en side (den vi har i dag)	50	92,50	4.625,00	31,50
	100	68,75	6.875,00	
Rund nøglering Ø33 ens tryk på begge sider	500	10,94	5.470,00	3,00
	1000	6,88	6.880,00	
Keyhanger kort model inkl. tekst	500	6,88	3.440,00	
	1000	5,94	5.940,00	
Kuglepen "Raja" (den BSV bruger i dag)	500	12,13	6.065,00	6,10
	800	11,00	8.800,00	
Kuglepen "S45 hvid"	500	6,56	3.280,00	
	800	5,81	4.648,00	

Priserne i 2020 er på baggrund af indkøb af 500 tasker, 1000 nøgleringe og 1000 kuglepenne.

I Bilag findes billeder af produkterne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, hvad der skal indkøbes af merchandise.

Beslutning: Bestyrelsen drøftede, hvem målgruppen for merchandise er, er det kommende indflyttere eller er det noget, der skal gives væk som reklame?

Bestyrelsen besluttede, at der skulle indkøbes keyhanger med polet. På snoren skal mailadresse og telefonnummer til Bolig Syd Vest påføres.

Der ønskes indhentet flere tilbud fra andre leverandør, hvor opstartspriserne også indgår.

Bestyrelsen ønskede også priser på en "let" mulepose med tryk, samt prisen på en Raja kuglepen i mindre antal.

Nye priser kan rundsendes til bestyrelsen på mail for endelig godkendelse.

11) Orientering ved formanden

Formand Peter Ambs-Thomsen orienterer på mødet.

Indstilling: Orientering gives

Formanden orienterede om deltagelse i følgende møder:

- **Møde vedr. Ejerforeningen Torvet 3**
- **2 møder vedr. ejerforeningerne i Ølgod**
- **Pro Varde på Hodde kro**
- **Dialogmøde ved DAB angående sammenlægning med Lejerbo**
- **Byggekursus afholdt ved BSV**
- **Schaubparken – påskønnelse arrangement**
- **Afdelingsmøder i alle afdelingerne**
- **Byggeudvalgsmøder; 7701 Varde Midtby, 7731 Østerbro og 7707 Lysningen**
- **Møde med Varde Kommunes byråd**
- **FU med øvrige boligorganisationer i Esbjerg Kommune**
- **Møde med Varde Kommune vedr. Boulevardkvarteret**
- **Møde med Anders Holmgren vedr. Bolig Syd Vest's aftale**

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12) Orientering om optimering af tomgangslejemål

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. januar 2025 blev det besluttet at iværksætte en undersøgelse af tomgangslejemål med henblik på at optimere disse og fremme udlejningen. Som opfølgning herpå er der planlagt besigtigelser i afdeling Ølgod (7730) den 10. marts 2025 og afdeling Varde (7706) den 13. marts 2025.

Besigtigelserne vil fokusere på fraflyttede eller tomgangslejemål. I Ølgod vil afdelingsbestyrelsesformanden og driften blandt andet undersøge lejemål på Enghavevej, Gartnerpassagen, Mejerivej, Nørregade, Storegade og Tistrup, mens afdelingsbestyrelsesformanden og driften i Varde blandt andet vil koncentrere sig om Vestparken, Hornelund og Agerbæk.

Den endelige plan for besigtigelserne vil blive afstemt med formanden for de respektive afdelinger.

Umiddelbart efter besigtigelsen i Ølgod den 10. marts 2025 vil der på organisationsbestyrelsesmødet den 11. marts 2025 blive præsenteret et oplæg med de indledende tanker og observationer.

På organisationsbestyrelsesmødet i maj vil der blive fremlagt konkrete forslag til forbedringer og ændringer i de undersøgte boliger, baseret på resultaterne fra besigtigelserne og de efterfølgende drøftelser.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: På næste organisationsbestyrelsesmøde orienteres bestyrelsen om konkrete forslag, samt økonomisk overblik på initiativerne på forslagene. Dette er gældende for afdeling Varde (7706) og Ølgod (7730).

Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

13) Orientering om indbringelse af sag for beboerklagenævnet

På organisationsbestyrelsesmødet vil bestyrelsen blive orienteret om sag, der er indbragt for beboerklagenævnet den 25. februar 2025.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14) Orientering om nybyggeri Schaubparken, Esbjerg

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

Plankeværket forventer at blive monteret i slutningen af marts.

På nuværende tidspunkt er der udlejet 114 boliger, af de 122 boliger.

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.

Der er stiftende afdelingsmøde den 25. marts 2025.

I forbindelse med at flere og flere er indflyttet i Schaubparken kan det konstateres, at der er lidt udfordringer med at få parkeringsforhold og affaldshåndtering til at fungere. Der er forsøgt med ekstra information og skiltning. Der stilles til forslag på det kommende afdelingsmøde, at parkeringsbåsene op males med hvide streger, så det er tydeligere, hvor p-båsene er. Ligeledes vil regler for affald og parkering blive gennemgået på det kommende møde.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15) Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod

Byggeriet i Ølgod er i gang, der sat fundament og 1. sal.

Der har siden sidste orientering været afholdt 2 byggeudvalgsmøder, hvor der blandt andet er valgt mursten, tag og vinduer.

På sidste byggeudvalgsmøde deltog en El-ingeniør fra Ingeniør'ne, der gennemgik El med byggeudvalget. Der blev på mødet lavet små justeringer.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16) Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde

Lokalplanen er nu godkendt i af Varde Kommunes byråd.

Sagen har været længe undervejs af forskellige årsager, men særligt vejforløbet igennem bebyggelsen har været en udfordring at få løst. Varde Kommune og Politiet har modsat sig at trafikken igennem området skulle gå fra Isbjerg Møllevej via bebyggelsen og til Ortenvej.

Grund og ejerforhold skal ændres, da der i projektet er tale om at den eksisterende afdeling skal nedlægges og der skal etableres en ny afdeling på samme placering, samtidig med, at der skal tilkøbes et areal fra naboafdelingen.

Varde Kommune har genlejet lejemålet beliggende Lysningen 9 frem til september 2025. Dette skyldes, at en af kommunens andre børnehaver skal renoveres.

Byggeudvalget blev den 24. februar 2025 orienteret omkring status på sagen og de kommende tiltag.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Der har ikke været afholdt byggeudvalgsmøde siden sidste orientering.

Der arbejdes for nuværende med forskellige ventilationsløsninger, og byggeudvalget indkaldes snarest til drøftelse herom. Byggeudvalget skal forlægges der forskellige muligheder for ventilationsløsninger, samt fordele og ulemper ved de respektive løsningsmodeller.

Beslutning heraf skal indarbejdes i budgetarkene. Der pågår stadig en løbende dialog med Landsbyggefonden med henblik på afklaring af fondens støttemuligheder.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18) 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, fælleslokale og forespørgsel ifm. evt. fremskudt arbejde for vinduesudskiftningen. Fonden har givet en foreløbig tilbagemelding, 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 28. januar 2025, hvor der blandet andet blev drøftet forskellige løsningsmodeller for placering af tilgængelige boliger.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19) 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.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20) Orientering om helhedsplan Ølgod (7730)

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

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21) Orientering om helhedsplan Sønderhaven (7710)

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

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22) Orientering om personaleforhold (Lukket punkt)

Michael Rahr bliver præsenteret på mødet.

Eventuelle orienteringer gives på mødet.

Indstilling: Bestyrelsen tager orientering til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23) Bestyrelsesmøder 2025

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

Mødeplan for kommende møder i 2025:

Tirsdag den 11. marts 2025 – budgetmøde, ønskes afholdt i Schaubparken

Tirsdag den 20. maj 2025 – almindelig møde, revidering af de 4-årige mål

Tirsdag den 16. september 2025 – almindelig møde, drøftelse af afdeling 7706 og en opdeling af afdelingen.

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.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24) Eventuelt

Lisbeth Jacobsen har den 13. februar 2025 udsendt orientering vedrørende ny lovgivning om bankospil i afdelingerne. Orienteringen er sendt til formændene for afdelingsbestyrelserne.

DAB Landskab har den 17. februar 2025 udsendt; Bo med Natur 2025 – Biodiversitetsstrategi til afdelingsformændene.

DAB Direktionssekretariatet har den 24. januar 2025 udsendt opfølgning på Formand/næstformandsseminar sammen med fuldmagter til kommende repræsentantskabsmøde. Dette er sendt til Selskabernes formand og næstformand.

DAB Direktionssekretariatet har den 24. januar 2025 udsendt orientering om "ændret vilkår ved nye forsikringsleverandør" Dette er sendt til organisationsbestyrelsen og afdelingsformænd.

25) Emner til drøftelse på kommende møder

På organisationsbestyrelsesmødet den 17. december 2024 besluttede bestyrelsen nedenstående temaer for kommende møderne i 2025. Listen er revideret efter mødet den 21. januar 2025:

Udlejning og tomgang i afdelingerne:

- Reglementer og boligernes standard ved ind- og udflytning
- 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

Revidering af Bolig Syd Vest's 4-årige mål

God selskabsledelse

Opdeling af afdeling Varde Midtby (7701) og Varde (7706)

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
11. marts 2025

- Hvordan gør man det?
- Hvordan skal delingen være?
- Hvordan vil opdelingsproces være?
- Hvad er der af økonomiske konsekvenser?
- Hvordan håndteres det juridisk?
- Skal BL/LBF involveres?
- Er der erfaringer fra andre afdelinger?

Besøg af Michael Wulff fra DAB fællesskaber

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26) Orientering udsendt siden sidste møde

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

Orientering fra DAB's bestyrelsesmøde den 23. januar 2025:

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/download-File/334156>

27) Bilag

Produkt	Billede
---------	---------

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
11. marts 2025

Mulepose	
Rund nøglering	
Keyhanger kort	

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
11. marts 2025

Kuglepen	
"Raja chrome"	
"S45 hvid"	