

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
17. december 2024
udsendt 10. december
2024
MDR-2024-00105

Referat fra bestyrelsesmøde
i Bolig Syd Vest
17. december 2024 kl. 12.30
Fælleslokalet Vestparken
Isbjerg Møllevej 4B
6800 Varde

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 (AFBUD)

Indholdsfortegnelse

1)	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	4
2)	<u>Godkendelse af referater</u>	4
3)	<u>Beslutning om forundersøgelse forud for kloakseparation i Ågården i afdeling Varde (7706)</u>	4
4)	<u>Godkendelse af fordelingsnøgle til brug for regnskab og budget fremadrettet.</u>	5
5)	<u>Godkendelse af personalearrangementer i Bolig Syd Vest</u>	6
6)	<u>Godkendelse af sommerferiesjov 2025</u>	7
7)	<u>Beslutning om udlicitering af vaskeridrft i afdelingerne</u>	7
8)	<u>Beslutning om byggeprojekt i Ølgod</u>	9
9)	<u>Orientering ved formanden</u>	12
10)	<u>Orientering om – Erhvervslejemål (7701) (Lukket punkt)</u>	13
11)	<u>Orientering om målrettet indsats for udlejning i Esbjerg/Varde m.v.</u>	13
12)	<u>Orientering om hærværkssag Tømmerpladsen Varde</u>	15
13)	<u>Orientering om dialogmøder vedrørende sammenlægning</u>	16
14)	<u>Orientering om udlejning af kælder i ejerforeningen Gartnerpassagen 2-4, Ølgod</u>	16
15)	<u>Orientering om nye almene boliger i Varde Kommune</u>	17
16)	<u>Orientering om nybyggeri Schaubparken, Esbjerg</u>	18
17)	<u>Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod</u>	19
18)	<u>Orientering om nybyggeri Lysningen, Varde</u>	19
19)	<u>Orientering om helhedsplan Engparken/Ingemanns Alle, Esbjerg (7720)</u>	20
20)	<u>Orientering om helhedsplan Varde Midtby, Varde (7701)</u>	20
21)	<u>Orientering om helhedsplan Varde (7706)</u>	21
22)	<u>Orientering om helhedsplan Ølgod (7730)</u>	21
23)	<u>Orientering om helhedsplan Sønderhaven (7710)</u>	21

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
17. december 2024

<u>24) Orientering om personaleforhold (Lukket punkt)</u>	<u>21</u>
<u>25) Bestyrelsesmøder 2025</u>	<u>22</u>
<u>26) Eventuelt</u>	<u>22</u>
<u>27) Emner til drøftelse på kommende møder</u>	<u>22</u>
<u>28) Orientering udsendt siden sidste møde</u>	<u>23</u>

1) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

2) Godkendelse af referater

Indstilling: Bestyrelsen godkender referater.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte referatet.

3) Beslutning om forundersøgelse forud for kloakseparation i Ågården i afdeling Varde (7706)

Varde Kommune har pålagt Bolig Syd Vest at gennemføre kloakseparation i Ågården inden juli 2025.

For at kunne præsentere en realistisk huslejeforhøjelse på det kommende afdelingsmøde for afdeling 7706, foreslår driften i Bolig Syd Vest at der igangsættes en forundersøgelse.

Forundersøgelsen vil danne grundlag for, at afdelingsmødet kan træffe beslutning om kloakseparationen på et oplyst grundlag. Forundersøgelsen vil undersøge de tekniske muligheder, omkostninger og tidsrammer for projektet. På baggrund af forundersøgelsen bliver der udarbejdet en plan og præsentere et realistisk budget for lejerne.

Omkostningerne til forundersøgelsen vil maksimalt udgøre 50.000 kr. og vil indgå i de samlede projektomkostninger, som vil påhvile afdeling Varde (7706). Frem til endelig godkendelse på afdelingsmødet vil omkostningen blive bogført på arbejdskapitalen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til en forundersøgelse for kloakseparation i Ågården kan påbegyndes, inden sagen behandles på afdelingsmødet. Ligeledes tages der stilling til, om arbejdskapitalen skal finansiere omkostningen frem til godkendelsen på afdelingsmødet.

Beslutning: Hele organisationsbestyrelsen godkendte, at der anvendes 50.000 kr. til forundersøgelse i forbindelse med kloakseparation i Ågården.

Afdelingsbestyrelsen for afdeling Varde (7706) var ikke bekendt med forslaget, og det blev på mødet aftalt, at driften fremadrettet orientere om lignende forslag på et kvartalsmøde.

4) Godkendelse af fordelingsnøgle til brug for regnskab og budget fremadrettet.

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 24. oktober 2023 den fordelingsnøgle, som Bolig Syd Vest fremadrettet skal anvende i forbindelse med regnskab og budget.

En enig bestyrelse besluttede, at den fremtidige fordelingsnøgle er beregnet på lejemålsenheder.

Fordelingsnøglen pr. 1. januar 2024 var som følgende:

Afdeling	Enheder	Procent
7701 Varde Midtby	254,80	20,53%
7705 Vestparken	26,00	2,09%
7706 Varde	437,60	35,26%
7710 Sønderhaven	107,40	8,65%
7720 Esbjerg	185,00	14,90%
7730 Ølgod	230,40	18,56%
	<u>1.241,20</u>	<u>100,00%</u>

I løbet af 2024 har der været flere faktorer, der gør at ovenstående fordelingsnøgle skal revideres. Dette skyldes, at afdeling Schaubparken tages i brug pr. 1. januar 2025 og afdeling Varde har solgt 49 boliger.

Den nye fordelingsnøgle, der også er beregnet pr. lejemålsenhed, pr. 1. januar 2025 forslås som følgende:

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
17. december 2024

Afdeling	Enheder	Procent
7701 Varde Midtby	255,80	19,43%
7705 Vestparken	26,00	1,98%
7706 Varde	388,60	29,52%
7710 Sønderhaven	107,40	8,16%
7720 Esbjerg	186,00	14,13%
7721 Schaubparken	122,00	9,27%
7730 Ølgod	230,40	17,50%
	1.316,20	100,00%

Indstilling: Bestyrelsen godkender, at anvende en fordelingsnøgle til både budget og regnskab, der tager udgangspunkt i fordeling via lejemål med baggrund i tilgang og afgang af boliger i afdelingerne.

Beslutning: Hele organisationsbestyrelsen godkendte, at en ny fordelingsnøgle kan anvendes fremadrettet. Fordelingsnøglen tager udgangspunkt i en fordeling via lejemål.

5) Godkendelse af personalearrangementer i Bolig Syd Vest

Organisationsbestyrelsen godkendte den 19. marts 2024 et budget til brug på personalearrangementer i 2024.

Medarbejderne i Bolig Syd Vest ønsker gerne at der også er personale arrangementer i fremtiden.

Formandskabet i Bolig Syd Vest forslår, at der i fremtiden afholdes følgende arrangementer for medarbejderne.

Et grill-arrangement, hvor der grilles på kontoret en fredag efter fyraften.

Et heldagsarrangement, hvor der er et faglig indhold frem til kl. 15.00, herefter en social aktivitet, der afsluttes med en middag.

Julefrokost, hvor der bestilles mad udefra.

Arrangementerne finansieres via personaleudgifter og fordeles i afdelingerne efter fordelingsnøglen. Udgifterne til arrangementerne skal være rimelige.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender at der fremadrettet godkendes 3 årlige personalearrangementer.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte, at Bolig Syd Vest kan afholde 3 personalearrangementer i et regnskabsår. Dette bestående af et grill-, hel-dags- og en julearrangement.

Bestyrelsen besluttede, at timer der anvendes på arrangementerne, hvor det er den sociale del er "egne timer". Forplejning hertil betales af Bolig Syd Vest.

6) Godkendelse af sommerferiesjov 2025

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 16. januar 2024, at Bolig Syd Vest ville lægge indkørsel (Isbjerg Møllevej 4B), til Varde Kommunes Sommerferiesjov, samt betale for indkøb af pølser og brød til grillen. Der blev afsat 1.300 kr. til dette.

Efter nogle vellykket dage i sommeren 2024 har administrationen modtaget en forespørgsel fra Varde Kommunes SSP-konsulent, om Bolig Syd Vest er interesseret i at være med igen i til sommeren 2025. Det vil sige, at de må bruge Bolig Syd Vest's indkørsel og græsarealer til deres aktiviteter, samt at afsætte ca. 1.500 kr. til indkøb af pølser og brød.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender at Sommerferiesjov må bruge arealerne ved Isbjerg Møllevej 4B, samt sponsorere 1.500 kroner til indkøb af pølser og brød.

Beslutning: Hele bestyrelsen godkendte at Sommerferiesjov må bruge arealerne ved Isbjerg Møllevej 4B, samt sponsorere 1.500 kroner til indkøb af pølser og brød.

7) Beslutning om udlicitering af vaskeridrft i afdelingerne

I de fem afdelinger i Bolig Syd Vest er der mange små vaskerier, hvor en del af maskinerne står overfor, at skal udskiftes i nærmeste fremtid.

Det har i andre afdelinger i selskaber administreret af DAB vist sig, at man med fordel kan udlicitere driften af vaskerierne.

I den forbindelse har ejendomsmester Gunner Lykkeskov og Teamchef Charlotte Snedker Poulsen afholdt en række møder med de 2 førerne udbyder af vaskerier. Dette er Nortec og Miele.

De to selskaber er blevet forelagt de behov som Bolig Syd Vest har, hvor der

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
17. december 2024

blandt andet er blevet lagt vægt på følgende:

- Tilgængelig brug af maskinerne for ældre og handicappede.
- Mulighed for support til lejerne.
- Sæbeopfyldning af maskinerne.
- Kontrakt længde og mulighed for frikøb af kontrakt.

Det er afdelingsmødet, der er beslutningsdygtig i forhold til et nyt vaskeri, hvor begge selskaber gerne vil deltage på de kommende møder og præsentere deres produkter.

Med udgangspunkt i den struktur Bolig Syd Vest har, vil det være en fordel, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvilke af de to selskaber driften skal arbejde videre med forud for afdelingsmøderne.

Det ene af selskaberne havde en del rettelser til deres materiale, hvilket betyder at driften ikke har modtaget et endelig tilbud endnu. Dette er lovet afleveret den 13. december 2024, og organisationsbestyrelsen vil på mødet den 17. december 2024 blive præsenteret for de to tilbud, hvor de kan sammenlignes.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter om der skal arbejdes videre med udlicitering af vaskerierne i afdelingerne, samt hvilke af de to selskaber, der skal arbejdes med.

Beslutning: Ejendomsmester Gunner Lykkeskov deltog i behandling af punktet.

På mødet blev bestyrelsen præsenteret for en gennemgang af alle vaskerierne, samt en oversigt over, hvilke services med videre, der er med i de to tilbud, som Bolig Syd Vest har fået.

Der blev blandt andet spurgt ind til følgende:

- **Er det en nødvendighed, at der skal være automatisk sæbepåfyldning?**
- **Der skal være en evaluering af antallet af maskiner, hvornår kan det blive?**
- **I tilfælde af, at maskinantalet ændres, hvordan påvirker det aftalen?**
- **Hvordan inddrages afdelingsbestyrelsen i dette?**
- **Kan der sættes antal gange på, hvor mange bookinger den enkelte lejer må have?**

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
17. december 2024

- **Hvad sker der med de gamle maskiner, der hvor maskinerne udskiftes. Får Bolig Syd Vest en kompensation for dette?**
- **Hvordan er udskiftning af maskiner på nuværende tidspunkt indarbejdet i DV-planerne? Dette medtages ved budgetmøderne med afdelingsbestyrelserne.**
- **Er det muligt, at finde frem til de omkostninger, som afdelingerne har haft på reparationer de sidste 3 år?**
- **I forslaget fra Nortec, skal der ændres til "husholdningsmaskiner", hvor det er muligt.**

Næste hele organisationsbestyrelsen var enig om, at der skal arbejdes videre med tilbuddet fra Nortec. Valget på Nortec skyldes, at der er en bedre åbningstid på servicecenteret, samt at de genanvender maskinerne.

Et medlem ønskede ikke at afgiv en stemme.

8) Beslutning om byggeprojekt i Ølgod

Bolig Syd Vest har den 7. november 2024 modtaget en henvendelse fra Lars Peter Larsen, ejer af matriklen, der tidligere har været udlejet til Fakta i Ølgod.

Lars Peter Larsen skriver følgende:

"Ejendommen/grunden kan have jeres interesse for fremtidig boligbebyggelse hvorfor, hvis det har, så er jeg klar til at finde en aftale herom.

Sidst har ejendommen være udlejet til Fakta, men pga beliggenheden håber jeg og tror at den fremtidige anvendelse af grunden alene bliver til boligbebyggelse.

Det skal bemærkes, at der har været taget initiativ til Varde Kommune for denne anvendelse og der har kun været positive tilkendegivelser herfor.

En forespørgsel for projekt med 1 1/2 samt 2 1/2 etage (ialt 14 til 16 boliger) har været forelagt.

En bebyggelsesprocent vil kommunen endnu ikke lægge sig fast på, men står åben herfor, alt afhængigt af endelig projekt.

Uanset så forventes det at der skal laves en lokalplan.

Ellers er data for grunden:

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
17. december 2024

Mejerivej 1, 6870 Ølgod.

Grundareal på 2.685 m²

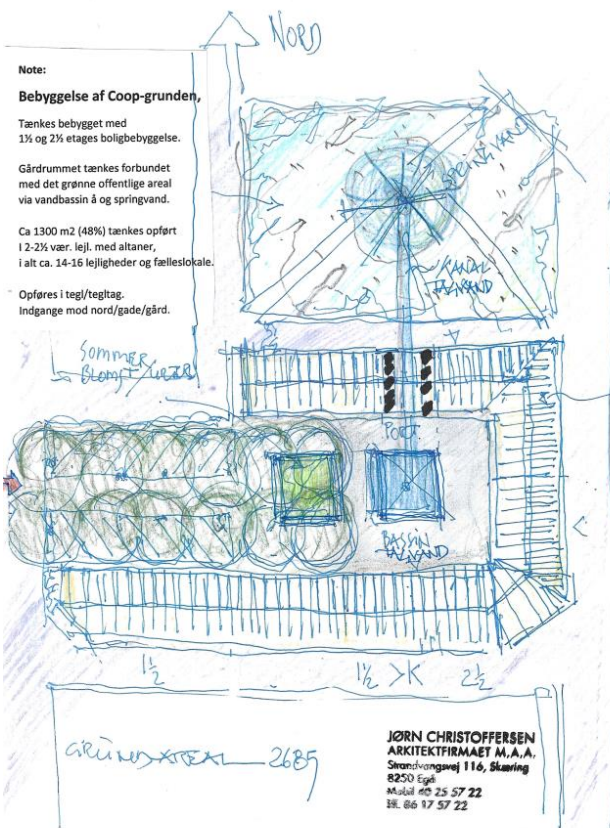
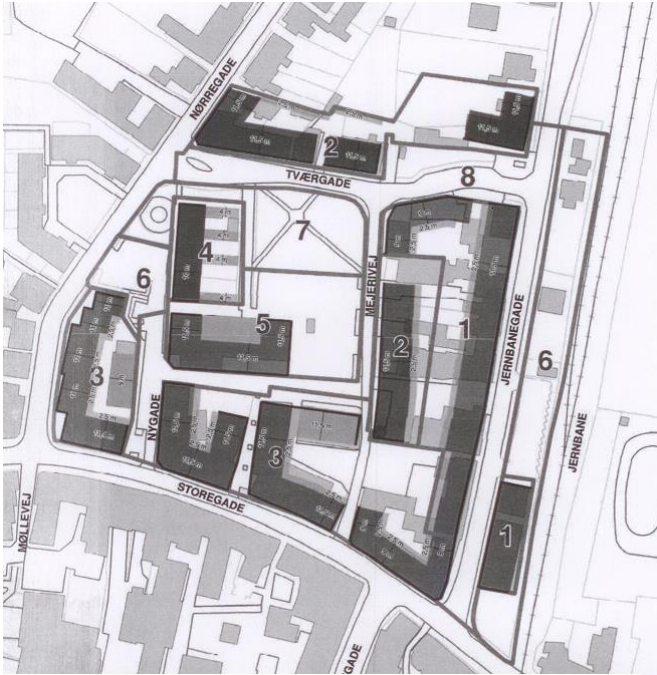
Matr nr. 7z Ølgod by

Jeg vedlægger såvel situationsplan som et skitseprojekt med forslag for anvendelse uden at dette skal eller være retningsgivende herfor, men regnes udelukkende til for at kunne give en foreløbig interesseafklaring.

Jeg er selvfølgelig klar med yderligere som jeg kan bidrage med hvis ønskes.”

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
17. december 2024



Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, om Bolig Syd Vest skal arbejde videre med et projekt i Ølgod.

Beslutning: Bestyrelsen takkede for henvendelsen omkring nybyggeri i Ølgod, men ønskede ikke at gå ind i projektet.

9) Orientering ved formanden

Formand Peter Ambs-Thomsen orienterer på mødet.

Indstilling: Orientering gives

Formand Peter Ambs-Thomsen orienterede om følgende møder, som formandskabet har deltaget i.

- **FU (fællesmøde for boligorganisationer i Esbjerg Kommune), hvor det blev drøftet, hvad møderne i 2025 skal indeholde.**
- **Byggemødet vedrørende projektet Østerbro i Ølgod, hvor der blev valgt af tagsten og mursten blev minimeret. På næste møde, skal der tages endelig stilling til dette.**
- **Byggemøde vedrørende Schaubparken, hvor der blev valgt borde, stole og service.**
- **På mail – ejerforeningen Gartnerpassagen, hvor det blev besluttet at udleje et kælderlokale til Ølgod arkiv.**
- **Orientering om at Bolig Syd Vest bidrager med 51.000 kr. til en fællespulje med de øvrige DAB-administrerede selskaber. Puljen anvendes på en fælles markedsføringsindsats.**

10) Orientering om – Erhvervslejemål (7701) (Lukket punkt)

11) Orientering om målrettet indsats for udlejning i Esbjerg/Varde

m.v.

Med baggrund i møde med formandskaberne i B´32, Bolig Syd Vest, EAB, Fremad og Filsø, blev det aftalt, at udlejningssituationen i udvalgte afdelinger følges tæt, så der dannes et godt overblik for iværksættelse af en målrettet indsats til fremme af udlejning af boliger i Esbjerg.

Formandskaberne har besluttet at arbejde videre med firmaet Kozmonaut, hvor Jens Gammelgaard er ene-ejer af firmaet. Jens tilbyder en fleksibel håndtering af udfordringen, og vil hver måned lave udtræk af klik på de annoncer, der lægges på Google og Facebook.

Det er aftalt, at der dels udarbejdes kampagner for specifikke boligområder, når der skønnes at være behov for en ekstra indsats for at udleje boliger i et givet område – og at der sideløbende udarbejdes kampagner med henblik på at hverve ansøgere til ventelisterne, ved kontakt til DAB.

Hvis der udarbejdes kampagner for et specifikt område, synliggøres både selskabets og DAB`s logo, men der henvises til DAB`s telefonnummer og www adresse, for at "fange" ansøgeren ved første henvendelse.

Den anslåede pris vil for et år udgøre ca. 300.000 kr., som fordeles blandt selskaberne i EAB, B´32, Boligselskabet Filsø, Fremad og Bolig Syd Vest i forhold til antallet af lejemålsenheder. Ved en pris på ca. 300.000 kr. vil Bolig Syd Vest's andel udgøre ca. 51.000 kr., hvilket formandskabet i Bolig Syd Vest har godkendt.

Fordelingsnøglen blandt selskaberne ud fra en pris på 300.000 kr. ser således ud:

Antal boliger	Pct.	Fordeling i kr.	
B 32	2.763	34%	Kr. 107.277
Filsø	307	04%	Kr. 11.475
EAB	2.401	30%	Kr. 89.746

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
17. december 2024

Bolig Syd Vest	1.380	17%	Kr. 51.582
Fremad	1.175	15%	Kr. 43.920

Det er aftalt, at DAB bidrager med oplæg til annoncer og andet administrativt arbejde uden beregning.

Når den første kampagne er skudt i gang, indkaldes til et evalueringsmøde med formandskaberne, hvor Jens Gammelgaard også vil deltage.

I øjeblikket er det i Hedegårdene (B32), Varde Midtby og Ølgod (Bolig Syd Vest), som har mest udfordring med tomme boliger.

Herudover er det generelt vanskeligt at udleje boliger i Esbjerg/Varde området – og alle tilbud skal i reglen udsendes i mange tilbud, før der findes en ny beboer.

Særligt boliger i etagebyggeri er svære at leje ud, da der er stort udbud af ledige boliger i Esbjerg og Varde området.

BL har netop udsendt en statistik som viser, at der alene det seneste år er kommet 700 flere tomgangsboliger på landsplan – en kedelig udvikling, som forventes at udvikle sig på landsplan – idet de privat udbydere er vores største konkurrent.

Sideløbende hermed arbejdes der fortsat på synliggørelse ved stande på studie- og jobmesser, deltagelse i åbent hus, annoncer i lokale aviser, bannere, udlejningsbrochurer, synliggørelse i form af skilte, flag o.l., 13. måneds husleje gratis i visse afdelinger, møblering af ledige boliger forud for foto session, videoartikler om positive aspekter ved at bo i de DAB administrerede boligafdelinger bragt i DAB`s publikationer og på hjemmeside. Der er også udarbejdet et par videoer fra et par afdelinger, som viser en møbleret bolig og fremhæver de mange positive aspekter ved boligafdelingerne og nærområdet. Videoerne er udarbejdet af DAB`s kommunikation i samarbejde med Esbjerg kontoret. Videoerne lægges på Google og Facebook for at skabe interesse for afdelingerne og for almene boliger generelt.

Der er også skabt kontakt til Esbjerg kommunes bosætningskonsulent, som nu også ved, at DAB kan være behjælpelig med boliger til kommende tilflyttere.

Det er synliggjort på DAB`s hjemmeside, at tekst kan oversættes til alle sprog ved hjælp af google translate.

Omkring kommende tiltag søges der at få taget billeder af de enkelte afdelinger såvel ude som inde. DAB dækker udgiften, hvis det er kommunikation som tager billederne. De enkelte selskaber har tidligere godkendt at betale for at få taget billeder, såfremt der anvendes en lokal fotograf.

Der søges at synliggøre flere positive historier fra området – evt. med interview med beboere, som bor i området. Evt. kan vi kontakte en ejendomsmægler og ad den vej få hjælp at finde nye lejere til boligerne – hvilket har været en succes i andre byer. Udgiften dækkes af de enkelte selskaber og svarer til ca. en måneds husleje.

Der påtænkes også at sende kontakt til nogle af de større virksomheder der rekrutterer medarbejdere i Esbjerg. Det kan være offshore virksomheder, sygehus, universitet o.l. så vi hele tiden gør os synlige i bybilledet.

Der vil løbende blive orienteret om projektet.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12) Orientering om hærværkssag Tømmerpladsen Varde

Organisationsbestyrelsen orienteres på mødet om en hærværkssag i Tømmerpladsen i Varde, der blev begået den 11. maj 2024, hvor der er rejst tiltale mod en person den 5. november 2024.

Indstilling: Orientering gives.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Det blev aftalt med bestyrelsen, at såfremt lignende sker orienteres formanden for den ramte afdelingen af teamchefen eller driftschefen.

Dette vil også være i tilfælde af fx. brand i en afdeling.

Der kan dog ikke orienteres om sager, hvor der ved orientering vil ske en overtrædelse af GDPR-reglerne.

13) Orientering om dialogmøder vedrørende sammenlægning

Selskab- og afdelingsbestyrelserne fik den 14. november 2024 nedenstående mail:

"Som I fik mail om d. 16. september, har DAB's og Lejerbos bestyrelser besluttet, at det skal undersøges, om det vil give mening at lægge administrationerne sammen. Det er i sidste ende en beslutning, der skal træffes i maj 2025 af de to administrationsorganisationers repræsentantskaber og DAB's garantforsamling. DAB's møder afholdes d. 6. maj 2025 på Radisson Blu, Amager, som vanligt.

Forud for repræsentantskabsmødet i maj afholdes en række dialogmøder, hvor I kan blive klogere på forslaget, og hvad det er, der skal stemmes om.

DAB afholder 4 møder rundt i landet:

- 28. januar 2025 i Esbjerg
- 3. februar 2025 i Storkøbenhavn
- 26. februar 2025 i Køge
- 5. marts 2025 i Nordsjælland

Møderne afholdes fra kl. 17.00-20.00.

*I modtager en mail med invitation til møderne i løbet af december, med de præcise mødesteder, program og mulighed for tilmelding, men sæt allerede nu et **STORT X** i kalenderen."*

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen drøftede sammenlægningen mellem Lejerbo og DAB, og var enig i de udfordringer, der vil komme i fremtiden.

I forbindelse med en eventuel sammenlægning vil organisationsbestyrelsen lægge vægt på den fortsatte selvstændighed/identifikation af **Bolig Syd Vest.**

14) Orientering om udlejning af kælder i ejerforeningen Gartnerpassagen 2-4, Ølgod

I oktober 2024 er driftschef Jeppe Fjand Andreasen blevet kontaktet af Kurt Teglggaard, der er en del af ejerforeningen Gartnerpassagen 2-4.

REFERAT

Bestyrelsesmøde den
17. december 2024

Kurt Teglgård har været i dialog med Ølgod lokal historiske arkiv, der mangler lokaler til opbevaring i forbindelse med renovering af kulturhuset i Ølgod.

Efterfølgende har Jeppe Fjand Andreasen været i dialog med Varde Kultur & Fritid, om kommunen kan leje fællesrummet i kælderen til Ølgod lokal arkiv i perioden 1. december 2024 – 1. juni 2026 da Kulturhuset i Ølgod skal renoveres.

Rummet er et sikringsrum, som gerne må anvendes til andet formål under forudsætning at rummet kan klargøres til sikringsrum med kort varsel, derfor skal der være en gensidig kort opsigelsesvarsel. Anvendelsen er godkendt ved Syd Vestjysk brandvæsen, og bygningsforsikring har tilkendegivet at Bolig Syd Vest stadig er dækningsberettiget ved udlejning til papirarkiv.

Der bliver lavet en lejekontrakt på rummet, med en månedlig leje på 1.500 kr., depositum på 7.500 kr., og krav om retablering såfremt at rummet har været misvedligeholdet i lejeperioden.

Den 15 november 2024 tilkendegav de øvrige medlemmer af ejerforeningen, at de godkendte udlejning af rummet til kommunen i forbindelse med renovering af Kulturhuset.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15) Orientering om nye almene boliger i Varde Kommune

Varde Kommune har den 31. oktober 2024 udsendt følgende orientering til de almene boligorganisationer i Varde Kommune:

Prioritering af grundkapital for 2024-2027.

Udvalget for Økonomi og Erhverv har på mødet den 28. august 2024 prioriteret de fremsendte ansøgninger om forhåndsgodkendelse af kommende almene boligprojekter.

I forbindelse med prioriteringen af grundkapital blev det besluttet at prioritere projektet (Fællesprojekt med AAB og VBA) i Oksbøl i 2027 med opførelse af 26 almene familieboliger. Der er afsat 6,2 mio. kr. til projektet til grundkapital heri er indeholdt 3,3 mio. kr. som tidligere er prioriteret til Oksbøl Midtby.

Forud for projektet med almene boliger arbejdes der med et byfornyelsesprojekt for Oksbøl Midtby.

Følgende beslutning er der truffet på udvalgmøderne den 28. august 2024:

- *at projektet i Oksbøl Midtby prioriteres i 2027 med grundkapitallån 6,2 mio. kr. – til et fællesprojekt mellem AAB og VBA*

De projekter der ikke blev prioriteret kan naturligvis fremsendes på ny til næste år eller senere, når der indkaldes nye ønsker jf. årshjulet i strategien for almene boliger.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16) Orientering om nybyggeri Schaubparken, Esbjerg

Byggesagen forløber som hidtil planmæssigt i forhold til tidsplanen og udførelse.

De første 53 boliger blev overtaget pr. 1. juli 2024, hvilket er bygningsafsnittet mod vest. Aflevering af de resterende boliger er planlagt til 19. december 2024.

De første indflytninger vil blive lavet den 28. december 2024.

Pr. 10. december var hele etape et udlejet og 34 boliger i etape 2.

I forbindelse med indflytning i den første blok og ved anlæggelse af vejforløb har der været lidt udfordringer med at få parkeringsforhold og affaldshåndtering til at fungere, men med ekstra information og skiltning skulle det være blevet bedre.

Der er endnu intet nyt omkring afklaring af ejerforhold for arealer til parkeringsarealer, - der er et oplæg med at Bolig Syd Vest får ejerskab af grundareal, der skal bruges til parkeringspladser, hvor det oprindelige forslag var, at det var Claus Junge, der ejede grundarealet, men at Bolig Syd Vest havde brugsret til parkeringspladserne. Evt. overtagelse af grundarealet får ikke konsekvens for den samlede økonomi i sagen. Det øgede areal forventes at påvirke ejendoms-skatten, men med Bolig Syd Vest som ejer af arealet er man uafhængig af andre ejere i fremtiden. Byggeudvalget godkendte den 9. december 2024, at der kunne arbejdes videre med en overtagelse af nærværende grundareal.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17) Orientering om nybyggeri Østerbro, Ølgod

Der er i august måned indgået kontrakt med entreprenøren, der skal stå for projektet, og det fysiske arbejde er startet op, så man kan se at der er aktivitet på byggepladsen.

Der har siden sidste møde været afholdt et møde i byggeudvalget, og næste møde er den 11. december 2024.

For at få projektet til at hænge sammen økonomisk var der i udbuddet medtaget nogle besparelser. Samtidig er der i økonomien afsat et beløb til håndtering af den forurening, der er på grunden i Ølgod. Økonomien i at håndtere forureningen er blevet prissat, og det var lavere end frygtet, så der er forventning om at nogle af de besparelser, der var taget ud evt. kan tages med i projektet alligevel.

Totalrådgiveren (Ingeniør´ne) udarbejder nu udførelsesprojekt i forlængelse af projektgennemgangsmøde,

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18) 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.

Økonomien i projektet skal gennemgås, da det er længe siden at man lavede første oplæg og samtidig er rammebeløbet, der er til rådighed steget nogle gange siden.

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 opsagt lejemålet med fraflytning 31. december 2024, men efterfølgende genlejet lejemålet beliggende Lysningen 9. Dette skyldes, at en af kommunens andre børnehaver skal renoveres i forbindelse med konstatering af skimmelsvamp. Kommunen bruger Lysningen 9 som genhusnings børnehave.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Der har ikke været afholdt byggeudvalgsmøde siden sidste orientering.

Der arbejdes stadig med miljøkortlægning, hvor Ingeniørerne afventer de fysiske undersøgelser. De fysiske miljøundersøgelser sættes i gang, når Landsbyggefonden har givet en tilbagemelding på omfanget af disse undersøgelser.

Dette skal ses i sammenhæng med udarbejdelse af budgetarkene, da der ikke sættes miljøkortlægning i gang på arbejder, der ikke skal medtages i helhedsplanen.

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.

Bestyrelsen ønskede, at der fra Jeppe Fjand Andreasen blev givet en tilbagemelding på, om Dalux er opdateret med skader på gavle.

20) 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.

Der har ikke været afholdt byggeudvalgsmøde siden sidste orientering. Byggeudvalget indkaldes løbende i helhedsplansprocessen.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21) 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.

22) 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.

23) 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.

24) Orientering om personaleforhold (Lukket punkt)

Eventuelle orienteringer gives på mødet.

Indstilling: Bestyrelsen tager orientering til efterretning.

Beslutning: Bestyrelsen blev orienteret om, at Mike var tiltrådt den 18. november 2024.

25) Bestyrelsesmøder 2025

Formandskabet i Bolig Syd Vest forslår følgende bestyrelsesmøder i 2025.

Forslag til mødeplan for kommende møder i 2025:

Tirsdag den 21. januar 2025 – almindelig møde

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

Tirsdag den 20. maj 2025 – almindelig møde

Tirsdag den 16. september 2025 – almindelig møde

Tirsdag den 4. november 2025 – regnskabsmøde

Tirsdag den 16. december 2025 – almindelig møde og julefrokost

Repræsentantskabsmødet forslås afholdes den onsdag den 26. november 2025.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter datoerne for bestyrelsesmøderne og repræsentantskabsmødet i 2025.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte bestyrelsesmøderne for 2025.

26) Eventuelt

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under punktet blev der drøftet struktur på dagsorden, og mulighed for at stille det anderledes op.

27) Emner til drøftelse på kommende møder

På organisationsbestyrelsesmødet den 29. oktober 2024 besluttede bestyrelsen at formandskabet skulle revidere emner til drøftelse på kommende møder.

Formandskabet har nedenstående forslag til kommende temaer til møderne i 2025:

Udlejning og tomgang i afdelingerne:

- Reglementer og boligernes standard ved ind- og udflytning
- Selskabets hjemmeside i forhold til formål, pris, opbygning og administration.

Bolig Syd Vest's hjemmeside

God selskabsledelse

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

Besøg af Michael Wulff fra DAB fællesskaber

Beslutning: I listen over kommende temadrøftelser ønskes punktet revidering af Bolig Syd Vest's hjemmeside. I denne forbindelse kunne der dannes en arbejdsgruppe bestående af 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer og Maria.

Bestyrelsen ønsker, at alle fraflytter får et tilbud om førsyn.

28) Orientering udsendt siden sidste møde

Der er siden sidste møde ikke udsendt nogle orienteringer fra DAB til bestyrelsesportalen.

Mødet blev afsluttet kl. 17.35.

Referent: Charlotte Snedker Poulsen