



Almen styringsdialog – Dokumentationspakke 2025
Referat af møde mellem Bramming Boligforening og Esbjerg Kommune
Den 27. maj 2026

Mødet blev afholdt ved Bramming Boligforening, Sct. Knuds Alle 7 A, 6740 Bramming.

Deltagere:

Anders Fabricius, Boligkontoret Danmark
Bo Langendorff, Formand for Bramming Boligforening
Morten Pedersen, Boligkontoret Danmark
Mette Albrandt, Esbjerg Kommune
Tanja Hansen, Esbjerg Kommune

Dagsorden:

1. Opfølgning på seneste styringsdialog.
2. Gennemgang af styringsrapporten, herunder økonomi, udlejning, administration og beboerdemokratiet
3. Kommende projekter og boligsociale tiltag
4. Fremtidsvisioner og mål for selskabet og afdelingerne
5. Eventuelt
6. Næste møde

Ad 1 – Opfølgning på seneste styringsdialog

Dette referat vil ligeledes være gældende for de sidste par år, hvor der ikke har været afholdt styringsdialog.

Ad 2 – Gennemgang af styringsrapporten, herunder økonomi, udlejning, administration og beboerdemokratiet

Boligsociale indsatser

Anders Fabricius deltager i Boligforum, hvor de boligsociale tiltag i kommunen og boligorganisationerne bliver drøftet. Boligforeningen giver en positiv tilkendegivelse om, at de boligsociale tiltag er værdsatte og vigtige. Der er især sket en positiv udvikling på området indenfor de sidste 3-5 år.

Strategiske overvejelser

Der er gjort overvejelser omkring nybyggeri i boligforeningen. Det er forsøgt at opstarte projekter i Hunderup/Sejstrup, men der er ikke lejere til udkantsområderne. Derfor vil man gerne fokusere på Bramming By når det kommer til nybyg.

Dispositionsfond



Meget lav ift. Benchmark. Disponibel del 358 kr. pr. lejemål.

Arbejdskapital

Lav ift. benchmark. Dette skyldes flere større projekter der er gennemført indenfor en kort periode. Derudover er der kommende helhedsplan i afd. 8 - Kildeparken. Derefter er der et begrænset behov for reovering og nybyg .

Effektivisering

Der ses primært gule og røde markeringer. Der er 5 afdelinger som har været røde i 3 år eller mere. Der forelægger handleplan for disse afdelinger. Boligforeningen fortæller at de lavthængende frugter er taget, så det er svært at gøre mere for at effektivisere. Derudover kan beboerdemokratiets beslutninger og ønsker have en negativ indflydelse på effektiviseringen.

Udlejning

De eneste steder der har udfordringer, er ved ungdomsboligerne og anvisningsboligerne. I anvisningsboligerne arbejdes der i, at få tilladelse til at anvende dem til andre beboere.

Venteliste

Der er 1200 på venteliste hvoraf de 300 er aktivt søgende.

Beboerdemokratiet

For at facilitere deltagelsen i beboerdemokratiet, laver boligforeningen Facebookopslag hver 2.-3. uge for at informere om hvad der vil sige at bo alment, og hvordan man er en del af et beboerdemokrati. Det er dog stadig svært at rekruttere bestyrelsesmedlemmer. Der har tidligere været forsøg på at nå ud til beboerne med "kaffemøder" hvor der kan stilles spørgsmål eller hvor der er oplæg med relevante temaer. Dette er dog taget af programmet igen i takt med dalende fremmøde.

Boligforeningen har desuden et aktivitetsudvalg, der arrangerer fællesaktiviteter for beboerne.

Lige nu er der et igangværende VUC-forsøg, hvor boligforeningen betaler for kompetencegivende undervisning til beboerne, for at løfte afdelingerne.

Der er god effekt af den boligsociale medarbejder, fordi beboerne nu har et sted at gå hen med problematikker der ikke handler om driften. Det har effektiviseret arbejdet for driftsmedarbejderne.

Nedenfor er liste over de afdelinger der har beliggenhed i Esbjerg Kommune.

For at sikre de tidssvarende boliger er der i boligforeningen taget en beslutning om at istandsætte og forbedre lejemålene løbende ved udflytning. Dette indebærer blandt andet, at der skiftes kontakter, antennestik, blandingsbatterier og opdateres køkkener, installationer og lofter. Selvom tingene er funktionelle, får de lejemålene til at se gamle og slidte ud. Når der i oversigten nedenfor står at vedligeholdelsesstanden ikke er tilfredsstillende, er det derfor et udtryk for at boligerne er i fin og funktionel stand, men ser umoderne og gamle ud.

Definition: Er en afdelingen noteret med INGEN BEMÆRKNINGER, betyder det, at afdelingen ikke har nogen røde eller gule markeringer i styringsrapporten, årets- og opsparede henlæggelser ligger på niveau eller over benchmark eller, at der ikke er øvrige bemærkninger til afdelingen.

AFDELING/ BELIGGENHED	ANTAL BOLIGER	BEMÆRKNING
Afdeling 2 – Ribevej	30 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til fraflytning. • Rød markering i forhold til effektivisering. • Vedligeholdelsesstanden er markeret som mindre tilfredsstillende.
Afdeling 3 – Lærkevej, Præstebakken	23 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Gul markering i forhold til effektivisering. • Vedligeholdelsesstanden er markeret som mindre tilfredsstillende. • Afdelingen har ingen bestyrelse.
Afdeling 4 – Godthåbsparken	145 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til effektivisering. • Vedligeholdelsesstanden er markeret som mindre tilfredsstillende.
Afdeling 7 – Kildeparken	33 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til effektivisering i 3 år eller mere – der foreligger en handleplan. • Rød markering i forhold til effektivisering. • Vedligeholdelsesstanden er markeret som mindre tilfredsstillende. • Renoveringssag vedr. kloakering har presset afdelingens økonomi. Det er ikke muligt at hæve vedligeholdelsesstanden, uden at det vil få konsekvenser for udlejningen.
Afdeling 8 – Kildeparken	106 familieboliger 5 ungdomsboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til effektivisering- • Vedligeholdelsesstanden er markeret som mindre tilfredsstillende. • Projekt vedr. kloakering har presset afdelingens økonomi. Der arbejdes på en helhedsplan i afdelingen. Her er forventningen at projektet kan gennemføres med den varslede huslejestigning på trods af en høj pris efter EU-udbudsrunde. Det forventes at alle boligerne efterfølgende bliver udlejet

Afdeling 9 – Elmegården m.fl.	12 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til effektivisering i 3 år eller mere – der foreligger en handleplan. • Vedligeholdelsesstanden er markeret som mindre tilfredsstillende. • Tagkonstruktionen har sat sig. Der er en helhedsplan i gang. Den var i første omgang planlagt til 2025. Det forsøges at skubbe den længere ud i fremtiden af økonomiske årsager (så der ikke er for mange sideløbende projekter).
Afdeling 12 – Landsbyerne	49 ældreboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til effektivisering. • Vedligeholdelsesstanden er markeret som mindre tilfredsstillende. • Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.
Afdeling 13 – N.A.J Plads/ Nørregade	26 ungdomsboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til ledige boliger. • Rød markering i forhold til effektivisering. • Landsbyggefonden har givet tilsagn til salg. • Vedligeholdelsesstanden er markeret som mindre tilfredsstillende. • Afdelingen har ingen bestyrelse.
Afdeling 19 – Storegade/ Møllegade	63 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til effektivisering i 3 år eller mere. Der foreligger en handleplan. • Afdelingen har ingen bestyrelse.
Afdeling 24 – Storegade/ Landsbyer	27 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til effektivisering i 3 år eller mere. Der foreligger en handleplan. • Afdelingen har ingen bestyrelse.
Afdeling 25 – Idræts Alle	12 ældreboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Gul markering i forhold til effektivisering. • Afdelingen har ingen bestyrelse.
Afdeling 26 – Mulvadparken, Seniorboliger	16 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Gul markering i forhold til effektivisering. • Årets henlæggelser ligger væsentligt under benchmark.
Afdeling 29 – Thorsens Gård	29 ældreboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Rød markering i forhold til effektivisering i 3 år eller mere. Der foreligger en handleplan. • Afdelingen har ingen bestyrelse.
Afdeling 31 – Kikkenborg	18 familieboliger	<ul style="list-style-type: none"> • Gul markering i forhold til effektivisering. • Årets henlæggelser ligger under benchmark.

Afdeling 31 – Bramminghus	25 familieboliger	<ul style="list-style-type: none">• Gul markering i forhold til effektivisering.• Afdelingen har ingen bestyrelse.
------------------------------	-------------------	---

Regnskab

- Underskud 107.426 kr.
- Ja-markering i regnskabet:
 - Spørgsmål 5 – Er der anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab som følge af lejeledighed.
 - Spørgsmål 9b – der er flere afdelinger med underskudssaldi.
 - Spørgsmål 10 – der er afdelinger med udlejningsvanskeligheder.
 - Spørgsmål 12a – der er flere afdelinger hvor der skønnes at være for få henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.
 - Spørgsmål 12b – der er flere afdelinger, hvor der vurderes at være for få henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

Revisionspåtegning

- Revisor vurderer, at der ikke er tilstrækkelige henlæggelser i afdeling 2, 3, 7, 8, 9 og 12.
- Revisor konstaterer, at der i regnskabsåret ikke har været tilstrækkelige henlæggelser i afdeling 7 (planlagt og periodisk vedligeholdelse) og afdeling 8 (istandsættelse ved fraflytning). For afdeling 8 vurderes det også at være et problem i de kommende år.
- Revisor konstaterer, at der er udfordringer med udlejningen i afdeling 4, 13 og 24.
- Revisor bemærker, at huslejeniveauet i boligforeningen er højere end gennemsnittet for regionen.
- Revisor konstaterer, at dispositionsfonden er lav.
- Revisor har ingen kritiske bemærkninger.

Regnskabet for 2024 er hermed taget til efterretning, med følgende bemærkninger:

- *Der henstilles til, at henlæggelsesniveauet harmonerer med langtidsplanerne for de enkelte afdelinger.*

Ad 3 – Kommende projekter og boligsociale tiltag

Se helhedsplaner under foregående afsnit.

Nybyggeri

Nørregade/Møllegade. Her mangler det sidste materiale for at kunne behandle skema B færdig.

Bramming Boligforening tilkendegav, at de fortsat er interesseret i at bygge nyt, dette med baggrund i den store efterspørgsel, der har været i forhold til de kommende boliger og ventelisten. Konkret går boligforeningen med et ønske om at oprette en ny afdeling på den gamle gartnerigrund i Bramming. Der er dog ikke kapital til dette i øjeblikket.

Hjørnegrunden Nørregade/Møllegade (30 lejemål)

Der er en god venteliste til nybyggeriet – også folk udefra.

Ad 4 – Fremtidsvisioner og mål for selskaber og afdelingerne

At sikre sunde og tidssvarende boliger.

Ad 5 – Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Ad 7 – Næste møde

Der indkaldes til styringsdialog, når styringsrapporten uploades på almenstyringsdialog.dk.