

# BOLIGKONTORET F R E D E R I C I A



## Indkaldelse til bestyrelsesmøde

Tirsdag den 22. oktober 2024, kl. 17.00 på kontoret, Vesterbrogade 4, 7000 Fredericia

**Indkaldt til mødet:** Mikael Paasch, Benny Jensen, Lis Gregersen, Henrik Hyre-Sandfeld, Lisbeth Tørnes, Mette-Line B. Larsen, Johnny Jørgensen, Johnny Petersen, og Henriette Hansen. Fra Administrationen Finn Muus, Preben Lærche og Jørn Brynaa.

Afbud: Henrik Hyre-Sandfeld

### Dagsorden til bestyrelsesmøde

#### 1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 28. august 2024

**Indstilling:** Til godkendelse.

**Beslutning:** Godkendt via Penneo

---

#### 2. Diverse informationer fra BL

**Redegørelse:** [BL Informerer](#)

**Til Orientering:**

---

#### 3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

**Redegørelse:** [LBF Orienter](#)

**Beslutning:**

---

#### **4. Meddelelser fra formanden**

##### **Redegørelse:**

##### Meddelelser fra Formanden.

- 29. Aug.: Afdelingsmøde i afdeling 220.
- 02. Sep.: Afdelingsmøde i afdeling 203.
- 03. Sep.: Afdelingsmøde i afdeling 214.
- 04. Sep.: Afdelingsmøde i afdeling 304.
- 05. Sep.: Afdelingsmøde i afdeling 311.
- 09. Sep.: Afdelingsmøde i afdeling 221.
- 10. Sep.: Afdelingsmøde i afdeling 302.
- 11. Sep.: Afdelingsmøde i afdeling 401.
- 12. Sep.: Afdelingsmøde i afdeling 317.
- 12. Sep.: Afdelingsmøde i afdeling BSB Erritsø.
- 16. Sep.: Afdelingsmøde i afdeling 213.
- 18. Sep.: Afdelingsmøde i afdeling 207.
- 19. Sep.: Afdelingsmøde i afdeling 605.
- 25. Sep.: Orienterende Afdelingsmøde i afdeling 210.
- 26. Sep.: Orienterende Afdelingsmøde i afdeling 213.
- 01. Okt.: Repræsentantskabsmøde i 7'ende Kreds, afholdt på Hotel Scandic i Kolding, Her deltog Finn Muus og Lis Gregersen ligeledes.
- 01. Okt.: Forsamlingshusmøde i Kreds 3,7 og 8, afholdt på Hotel Scandic i Kolding, Her deltog Finn Muus og Lis Gregersen ligeledes.
- 09. Okt: Forberedende møde til kommende Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelsen.
- 09. Okt: Rejsegilde afholdt i afdeling 404 Christiansberg.
- 09. Okt.: Besluttende afdelingsmøde i afdeling 210.
- 10. Okt.: Besluttende afdelingsmøde i afdeling 213.
- 22. Okt.: Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelse.

**Indstilling:** Til orientering

**Beslutning:**

---

## 5. Meddelelser fra direktøren

**Redegørelse:** Overenskomst forhandlinger med TL – Projekt bymidte – Status på kreds weekend herunder transport til mødet.

**Indstilling:** Til orientering

**Beslutning:**

---

## 6. Budgetopfølgning samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

**Redegørelse:** Der er modtaget gennemgang af vores regnskaber for 2023 fra LBF.

**Bilag.** Brev fra LBF og tilhørende svar fra administrationen.

**Indstilling:** Til orientering

**Beslutning:**

---

## 7. Godkendelse af afdelingsbudgetter for 2025

**Redegørelse:** Alle afdelingsbudgetter er godkendt på beboermøder afholdt i august/september på nær følgende:

Afd. 311. Budget ikke godkendt af beboermødet. Budget sendt til behandling ved kommunen.

Afd. 407. Budget ikke godkendt af beboermødet. Budget sendt til behandling ved kommunen.

Afd. 515. Budget ikke godkendt af beboermødet. Nyt budgetoplæg skal behandles på ekstraordinært beboermøde i oktober. Afdelingsbestyrelsen og administrationen har den 7. oktober udarbejdet et fælles budget til godkendelse på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Afd. 222. Budget ikke godkendt på beboermødet, da ingen beboer deltog. Budget godkendes af organisationsbestyrelsen. Stigning på 1,21%

Afd. 318. Budget ikke godkendt på beboermødet, da ingen beboer deltog. Budget godkendes af organisationsbestyrelsen. Stigning på 0%

Afd. 605. Budget ikke godkendt på beboermødet, da ingen beboer deltog. Budget godkendes af organisationsbestyrelsen. Stigning på 0%

**Bilag** – oversigt af godkendte huslejestigninger pr 1/1 2025.

**Indstilling:** Til godkendelse

**Beslutning:**

---

## **8. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen**

**Redegørelse:** Generel orientering gives på mødet

**Indstilling:** Til orientering

**Beslutning:**

---

## **9. Orientering fra Projekt og Drift afdelingen / V tekniskchef Jørn Brynaa**

**Redegørelse:** Bilag, referat fra møder i Projektafdelingen som fremsendes særskilt efter møderne og lægges på First agenda

**Indstilling:** Til orientering

**Beslutning:**

---

## **10. Evaluering af afholdte afdelingsmøder 2024**

**Redegørelse:** Bilag: statistik – Oversigt over afdelinger uden afdelingsbestyrelse -

**Indstilling:** Til drøftelse

**Beslutning:**

---

## **11. Godkendelse af råderetskataloger**

**Redegørelse:**

**Afdelinger:**

203: 5 bilag (Carport, hegn, overdækning, udestue, udvidelse af fliseareal)

214: Nyt sammenskrevet råderetskatalog til den sammenlagte afdeling

218: Nyt bilag med pavillon

311: Komposithegn tilføjelse og nyt bilag med halvtag

312: 2 nye bilag: Baldakin og lukning af altan

315: Nyt bilag med mulighed for at opsætte havelåge

316: Råderetskatalog godkendt

- 317: Bilag med udvidelse af fliseareal
- 326: Råderetskatalog godkendt
- 401: Råderetskatalog godkendt
- 402: 3 nye bilag og ændring til 2 eksisterende bilag med fliser og udhus
- 415: Råderetskatalog godkendt
- 501: Råderetskatalog godkendt
- 511: Råderetskatalog godkendt

**Indstilling:** Til godkendelse

**Beslutning:**

---

## 12. Datoplanlægning af ekstraordinært repræsentantskabsmøde i efteråret 2024

**Redegørelse:** Godkendelse af salg af grund – godkendelse af vedtægter for Medborger- og Aktivitetshuset – sammenlægning af afd. 218 og 220

**Indstilling:**

**Beslutning:**

---

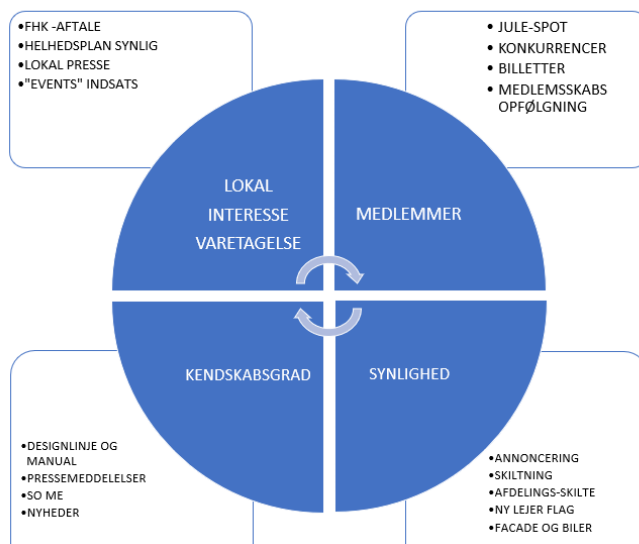
## 13. Målsætning og handleplan:

**Redegørelse:**

Fremvisning af designmanual / videoer:

**Indstilling:**

Til orientering



## **Beslutning:**

14. Salg af grund i Prinsensgade 85, 7000 Fredericia

**Redegørelse:** Bestyrelsen har på et organisationsbestyrelsesmøde den 28. august 2024, godkendt at ejeren af ejendommen beliggende Prinsensgade 85, kan købe et arealet på 20 m<sup>2</sup>, af afdeling 316.

Købesummen er aftalt til kr. 30.000, - svarende til 1.500 kr. pr. m<sup>2</sup>. Købesummen betales kontant efter særskilt aftale mellem køber og sælger. Et afdelingsmøde i afdeling 316 har d. 29. august godkendt et frasalg / overdragelse til køber.

**Indstilling:** At Organisationsbestyrelsen godkender salget under betingelse af en repræsentantskabsgodkendelse.

## **Beslutning:**

---

### **15. Drøftelse af medarbejdernes arbejdsmiljø**

**Redegørelse:** I nogle af vores afdelinger støder vi i administrationen på uheldige eksempler på dårlig demokratisk praksis fra en afdelingsbestyrelse og dermed et for vores medarbejdere i driften, stressende samarbejde med en afdelingsbestyrelse. En afdelingsbestyrelse i en almen boligafdeling har stor indflydelse på hvordan beboerdemokratiet i afdelingen fungerer i et samarbejde med administrationen. Vi har mange afdelingsbestyrelser der værner om beboerdemokratiet men vi har også enkelte afdelingsformænd der forsøger at tilsidesætte de foreningsretlige regler, og derved kommer til, at saboterer lejernes beboerdemokratiske rettigheder. Spørgsmålet er hvor meget en medarbejder skal stå på mål for og hvad kan en direktør og en organisationsbestyrelse gøre for at ændre på forholdene?

Seneste eksempel er på et ordinært afdelingsmøde, hvor mødet valgte afdelings inspektør som referent. Referenten sendte efter færdiggørelse af referatet dette til dirigenten til underskrift for efterfølgende at ville sende referatet til afdelingsformanden. Referenten fik efterfølgende et fuldstændig omskrevet referat retur med formand og dirigentens underskrifter på. I referatet var der tilføjet udsagn fra afdelingsformanden som ikke blev sagt på den måde som refereret i referatet. Som direktør skrev jeg en mail til dirigenten som var formanden for danske lejere og gjorde opmærksom på, at man ikke bare kan omskrive et referat, uden en dialog med referenten. Tilbage meldingen var ” Der ændres ikke i det referat, der er underskrevet. Og der tilføjes ikke i det med den håndskrift, som afdelingsformanden påskrev det med, efter min underskrift som dirigent. Vi følger jeres vedtægter.

Problemet er her, at det besluttende afdelingsmøde valgte inspektøren for afdelingen som referent, hvilket både dirigent og afdelingsformand valgte at se bort fra ved at tilføje noget i referatet som ikke er i overensstemmelse med det der blev sagt, og igen senere at tilføje noget i

referatet uden om referenten, hvilket efter min mening er at sabotere de beboerdemokratiske rettigheder. Se bilag

**Indstilling:** Til drøftelse om der fremadrettet i vedtægterne skal tilføjes valg af referent. Referatet underskrives af dirigent, formand og referent.

**Beslutning:**

---

## 16. Forslag om, afholdelse af repræsentantskabs seminar i 2025

**Redegørelse:** Forslag fra Beboerdemokratiudvalget om, at formandslørddagen i november måned 2024 erstattes af en temaaften for formændene, hvor følgende temaer kan være i spil: Værdier, herunder godt naboskab – hvad skal personalet kunne tåle – konflikthåndtering og husorden. I stedet afholdes der et repræsentantskabs seminar i efteråret 2025.

**Indstilling:**

**Beslutning:**

---

## 17. Fortrinsret ved genhusning - procedure for BSB

**Redegørelse:**

Se bilag:

Der er besluttet renovering med genhusning i BSB Erritsø, Selskab 9 i perioden 15. marts 2025 til 2027. Ifølge arbejdets tilrettelæggelse vil genhusningerne vare 11-12 mdr.

Der er ligeledes forventet renovering med genhusning i afdelingerne 210 og 213 i perioden 2027-2029.

### Lovhjemmel til genhusning

Jf. Lov om almene boliger § 85 kan udlejer opsige lejeaftalen, når udlejer dokumenterer, at ejendommen skal nedrives, eller at ombygningen medfører, at det lejede må fraflyttes.

Opsiges en lejer efter § 85, skal udlejer tilbyde lejeren en erstatningsbolig. Udlejer og lejer kan aftale om erstatningsboligen skal være permanent eller midlertidig. I tilfælde af uenighed er det udlejer, der træffer beslutning.

Hvis renoveringen indebærer, at kontraktboligen bliver ubeboelig i en periode på mere end 12 måneder, har man krav på permanent genhusning.

**Indstilling:**

**BSB:**

At beboerne i SEL.9 – BSB Erritsø kan tilbydes midlertidig genhusning i Boligkontoret Fredericias afdelinger med tilsvarende boliger. Beboere med hunde forsøges genhuset i afdelinger hvor hunde allerede er tilladt.

Ved midlertidig genhusning får man ikke ret til at blive boende i den midlertidige genhusningsbolig i længere tid, end der er aftalt.

Hvis Boligkontoret Fredericia som bygherre er nødsaget til at forlænge en genhusning udover 12 mdr., har beboeren ret til tilbud om permanent genhusning i første ledige renoverede boliger i selskabet BSB-Erritsø. Beboeren kan ikke overtage en bolig permanent under selskabet Boligkontoret Fredericia.

#### **Afd. 210 og 213:**

Der indstilles til godkendelse af at beboere i afd. 210 og 213 kan blive genhuset i alle afdelinger under Boligkontoret Fredericia.

At beboerne i afd. 210 og 213 kan tilbydes permanent genhusning i Boligkontoret Fredericias afdelinger med tilsvarende boliger i forhold til størrelse, beliggenhed og boligtype, således beboere der genhuses, har forrang på Boligkontoret Fredericias venteliste og oprykningsliste efter prioritering.

#### **Indstilling:**

Til godkendelse

---

### **18. Lukket punkt**

---

### **19. Godkendelse af tilskud til afdeling 213**

#### **Redegørelse:**

Forslag om godkendelse af fritagelse af indbetaling af bidrag til Landsbyggefond og dispositionsfond samt driftsstøtte fra Boligorganisationens dispositionsfond i afdeling 213:

Afdelingen har på et ekstraordinært afdelingsmøde godkendt skema A ansøgning om en fysisk helhedsplan.

De samlede omkostninger for den fysiske helhedsplan er budgetteret til kr. 184.621.761.

Ved en godkendelse af indbetaling af bidrag til landsbyggefond og dispositionsfond på 680.000 kr. samt en godkendelse af driftsstøtte fra dispositionsfonden på årligt 540.000 kr. er huslejestigningen:

Bolig på 103 m<sup>2</sup> stiger med 1.917 kr. månedligt efter endt renovering.

Bolig på 86 m<sup>2</sup> stiger med 1.629 kr. månedligt efter endt renovering.

#### **Indstilling:**

Til godkendelse

#### **Beslutning:**



---

## 20. Godkendelse af tilskud til afdeling 602 – Ved Landsoldaten

### Redegørelse:

Afdelingen har efter endt reovering haft omfattende problemer med facaderne, hvor pudset er løst og ikke kan færdigøres. Årsagerne er af eksterne og uvildig ekspert fastslået til at skyldes at facaderne er skadet af omfattende saltning af fortovet.

Det har ikke været muligt at gøre hverken rådgiver eller entreprenør 100 % ansvarlig for skaderne.

Rådgiverens forsikringsselskab Tryg har tilbudt en skadeserstatning på 300.000 kr. til fuld og endelig afgørelse.

Ved godkendelse heraf skal der udføres en projektering og udbedring af skaderne som samlet vurderes til kr. 1.000.000 kr.

Dette efterlader afdelingen en egenbetaling på kr. 700.000 kr. som ikke ses muligt at afholde af afdelingens egne henlæggelser.

Boligorganisationens organisationsbestyrelse ansøges derfor om tilskud til udbedringen af Boligorganisationens dispositionsfond eller tilskud af trækningensretten.

### Indstilling:

Til godkendelse

### Beslutning:

---

## 21. Eventuelt

### Redegørelse:

### Indstilling:

### Beslutning:

---

Med venlig hilsen  
Mikael Paasch  
Formand