

BOLIGKONTORET FREDERICIA

Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 11. oktober 2023, kl. 17.00 på kontoret, Vesterbrogade 4, 7000 Fredericia

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

Dagsorden til bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 23. august 2023

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Godkendt via Penneo

2. Diverse informationer fra BL

Redegørelse: <http://bl.dk/bl-informerer/>

Til Orientering: Taget til efterretning

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: <https://www.lbf.dk/om-lbf/lbf-orienterer/?undefined=&year=2023&themeld=&s=&sender=search>

Beslutning: Taget til efterretning

4. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

- 28. Aug: Afdelingsmøde i afd. 501 Kongsgaarden.
- 29. Aug: Undervisning i "min side" på Vesterbrogade med Organisationsbestyrelse og Admin.
- 30. Aug: Afdelingsmøde i afd. 207 Egumvej.
- 04. Sep: Afdelingsmøde i afd. 323 Snoghøj Parken.
- 06. Sep: Møde i afd. 515, overdragelse af Fælleshus til ny Husbestyrer.
- 06. Sep: Afdelingsmøde i afd. 218 Skovparken.
- 07. Sep: Afdelingsmøde i afd. 405 Korskærparken Ullerupdalsvej.
- 13. Sep: Afdelingsmøde i afd. 307 Korskærparken Korskærvej.
- 18. Sep: Afdelingsmøde i afd. 311 Hasselhøj.
- 19. Sep: Møde med bestyrelsen fra afdeling 403, Holbergshaven.
- 21. Sep: Forberedende månedsmøde i Energi- og bæredygtighedsudvalget.
- 28. Sep: Træning af bestyrelsesmedlem i Lejer- og Bestyrelsesweb.
- 30. Sep: Almene Boligdage i København med Ledelse og Org. Bestyrelsen.
- 01. Okt; Almene Boligdage i København med Ledelse og Org. Bestyrelsen.
- 02. Okt: Forberedelsesmøde til Bestyrelsesmøde.
- 03. Okt: BL 7énde Kreds repræsentantskabsmøde i Kolding
- 04. Okt: Udvalgmøde i Energi- og Bæredygtighedsudvalget med eksterne konsulenter.
- 10. Okt: Energi besparelser informationsmøde på Købmagergade Skole's Gymnastiksal.
- 11. Okt: Årshjulsmøde i Kursusudvalget
- 11. Okt: Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelse.

Beslutning: Taget til efterretning

5. Meddelelser fra direktøren

Overenskomst forhandlinger

Redegørelse: Opsigelse af lokalaftale for HK'erne afventer modtagelse af den sammenfattede færdige overenskomst.

Ejendomsfunktionærerne har opsagt lokaleaftalen for vintervagt uden anmodning om genforhandling. Lokalaftalen udløber ved udgangen af januar måned 2024. I den forbindelse overvejes det hvilke løsninger der skal arbejdes med. Der tages tilbud hjem på ekstern vinter og glatførebekæmpelse i aften og weekender.

Beslutning: Taget til efterretning

Orientering om Besøg af Dronningen den 1. september 2023

Redegørelse: Dronningen var den 1. september på besøg i Fredericia hvor hun blandt andet besøgte Kongenspunkt. Værter var Kanalbyens bestyrelsesformand og direktør der viste Dronningen ind i bebyggelsen og fortalte om kanalbyens udvikling og kunstværket midt i bebyggelsen "det vi ikke ved det ved vi ikke". Et festlig møde i bebyggelsen hvor ikke mindst Boligkontoret Fredericias beboere viste deres begejstring for Dronningens besøg.

Beslutning: Taget til efterretning

Klage til tilsynet for støttet byggeri, afd. 407

Redegørelse: Vi har modtaget en klage fra afdelingsbestyrelsen 407 på Viaduktvej, sendt til tilsynet i Fredericia kommune. Klagen går på manglende vedligeholdelse af afdelingen. Direktør og Tekniskchef har holdt møde med afdelingsbestyrelsen for at blive klogere på deres klage, da vi administrativt ikke har fået nogen henvendelse forinden den er sendt til kommunen. Afdelingen har i flere omgange, af organisationsbestyrelsen, fået godkendt trækningsretsmidler på et beløb omkring 3 millioner.

Bilag: Svar til Tilsynet

Beslutning: Taget til efterretning

Landsbyggefonden kommer på besigtigelse i afd. 501, torsdag den 12. oktober 2023

Redegørelse: Landsbyggefonden kommer den 12. oktober på besigtigelse i afd. 501 Kongsgaarden. Der er for afdelingen udarbejdet en foreløbig helhedsplan med en renovering af de tekniske installationer, samt nye køkkener og badeværelser. Der er ansøgt om tilladelse til sammenlægning af lejligheder. Organisationsbestyrelsen vil få helhedsplanen forelagt til godkendelse.

Beslutning: Taget til efterretning

Landsbyggefondens bestyrelse kommer på besøg i Sønderparken

Redegørelse: Den 9. november kommer Landsbyggefondens bestyrelse på besøg i Fredericia for at høre om vore indsatser i den bydækkende helhedsplan m.v.

Beslutning: Taget til efterretning

6. Budgetopfølgning samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse: Administrationschef Preben Lærche gav en Budgetopfølgning 30/9 2023 og en afrapportering af obligationsbeholdningen

Bilag: Budgetopfølgning 30/9 2023

Beslutning: Til orientering

7. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen V/ Preben Lærche

Redegørelse: Administrationschefen orienterede om status fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

8. Orientering fra Projekt, Drift og Servicecenter v/ Jørn Brynaa

Redegørelse: Bilag, referat fra møde i Projektafdelingen som fremsendes særskilt efter møderne. Referaterne ligger ligeledes på FirstAgenda.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

9. Ledig butikslokale i vores afdeling på Ryes plads.

Redegørelse: Vi arbejder i øjeblikket med at få butikslokalerne, tidligere kiosk, på hjørnet af Sjællandsgade og Gothersgade lejet ud. Lokalerne er i en meget dårlig forfatning hvorfor det vil kræve en investering at få lokalerne opgraderet og genudlejet. Der er på den baggrund

udarbejdet et oplæg til en renovering af lokalerne. Projektet beløber sig i overslag til ca. kr. 1 million inklusiv moms. På mødet vil der blive fremlagt et forslag til finansiering.

Bilag: Budget for renovering er under udarbejdelse

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Da de endelige beregninger for renoveringen ikke er på plads, sendes budget for renoveringen ud til bestyrelsens godkendelse på mail.

10. Resultatet af forslag om ladestander i vore afdelinger

Redegørelse: Efter afholdelse af afdelingsmøder i 2023 er der 7 afdelinger der har sagt ja til at få etableret ladestander i deres afdeling. Parterne har aftalt, at EWII hurtigst muligt etablerer ladepladser til normalladning i afdelingerne 218 – 220 – 306 – 310 – 313 – 315 - 601 hvor ladestander er godkendt. På hver ladeplads opsættes således en ladeboks med en kapacitet på op til 22 kW. EWII opsætter min. 2 ladebokse på hver adresse/lokation.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

11. Evaluering af afdelingsmøder 2023

Redegørelse: Efter afslutning af årets afdelingsmøder ønskes organisationsbestyrelsens evaluering af de afholdte møder.

Bilag: Statistik for afdelingsmøder i 2023 – Evaluering fra Driften

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Kurset i dirigentens rolle var en god optakt til afdelingsmøderne. Afdelingsmøderne var godt tilrettelagt fra administrationens side, hvor et formøde mellem inspektørerne og dirigerne fungerer godt som forberedelse. Der bør gøres mere for at klæde enkelte afdelingsbestyrelser på i forhold til deres rolle som afdelingsbestyrelse. Der bør komme lidt mere forklaring med ud til beboerne, når der som i år er forholdsvis store huslejestigninger på grund af ikke mindst inflationen. Det kan være svært at forstå man stiger mere i husleje end de private udlejningsejendomme. Der bør før afdelingsmøder og udsendelsen af forslagene tages en drøftelse med forslagsstillerne når forslagene ikke kan

behandles af afdelingsmøde eftersom kompetencen ligger et andet sted. Lige som driften er det et ønske at der ikke serveres øl før der serveres mad. Ros for hurtig ekspedition af referater og kataloger.

12. Min side

Redegørelse: På det seneste bestyrelsesmøde blev der givet en gennemgang af "Min side" hvor der viste sig visse problemstillinger i forhold til håndteringen op imod bestyrelsessiden. Drifts Koordinator Henrik Würbler der arbejder med opgaveløsningen har givet en tilbagemelding.

Ved indgang til Min side fra iPad, hvor der blev vist "siden findes ikke" er løst.

Henrik har tjekket på forskellige brugere på egen mobil og har ikke kunne genskabe udfordringen. Har tjekket med IT at det link der er på ikonet / genvejen til Min side på deres iPad er korrekt. Udbyderen, Bleau, har heller ikke kunne komme med noget specifikt på hvad det kunne være. Bennys iPad er tjekket og fejlen kommer ikke længere, så alt tyder på det har været noget periodisk.

Visning af lejekontrakter

Ikke alle kunne se deres lejekontrakter under personlige dokumenter. Det har skyldtes at man pga. performance på hjemmesiden kun henter dokumenter 10 år tilbage. Nogle kontrakter er lagt ind i den rette journaliseringskategori i 2012 og er derfor 11 år gamle. Andre er kommet ind senere og er derfor blevet vist under personlige dokumenter. Nu er der åbnet for at de kigger tilbage fra 2012, så nu skulle den også være løst.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning med en bemærkning om, at det ville være en hjælp såfremt man ikke fik en notifikation på sin telefon om at der var nyt på min side men i stedet en mail når det er vigtigt! Det var et ønske om at der blev tilbudt kurser i "Min side", "Bestyrelsessiden" og hjemmesiden når disse er helt klar. Lisbeth har problemer med at komme på.

13. Godkendelse af budget 2024 for afdelingerne

Redegørelse: Gennemgang blev givet på mødet

Bilag: Liste over afdelingernes huslejeregulering pr 1/1 2024

Tilsynets afgørelse vedr. nedstemt budget i afd. 310. Kommunen har godkendt budgettet i den form det er præsenteret for afdelingen. Afgørelsen er desværre kommet for sent i forhold til at kunne varsle huslejestigning rettidigt til en stigning pr. 01-01-2024

Derfor vil afdelingen pr. **01-02-2024 skulle varsles en stigning på 4,48%** i stedet for de 4,1 der rent faktisk står i budgettet.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Godkendt. Tilsynets svar ligges sammen med referatet på FirstAgenda.

14. Godkendelse af råderetskataloger for afdelingerne

Redegørelse: På årets afdelingsmøder er der fremlagt nye råderetskataloger til godkendelse. Katalogerne skal efterfølgende godkendes af Organisationsbestyrelsen.

Bilag: Kataloger afd. 604, 602, 510,509,505,504,502,408,407,405,404,331,323,322,320,318,317,315,314,313,311,310,306, 305,304,303,302,301,223,222,221,220,219, 215, 214, 213, 212, 210, 203, 201.

Bilag til katalog afd. 322 - hegn

Bilag til katalog afd. 402 – havelåge og udhus

Bilag til katalog afd. 403 - brandforhold

Bilag til katalog afd. 407 – fliser

Bilag til katalog afd. 623 - brandforhold

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Godkendt

15. Aftale om el på Fællesinstallationer

Redegørelse: Der er med TREFOR EI indgået en 50 / 50 aftale, hvilket betyder at 50 % er fastpris og 50 % er en spotpris.

Indstilling: Til orientering jævnfør beslutningen på bestyrelsesmødet den 23. august

Beslutning: Godkendt

16. Lukket punkt

17. Møde med Fredericia kommune vedr. renovation herunder taksblad

Redegørelse: Der er afholdt møde med Fredericia kommunes Affald og Genbrug. Direktør i boli.nu Jens Christian Lybecker og Direktør Finn Muus fra Boligkontoret Fredericia har over for kommunen gjort gældende hvad vi som boligorganisationer mener der skal gøres for fremtiden.

På baggrund af de tanker boligorganisationerne har gjort sig, i arbejdet med løsningsmodeller for affaldshåndtering, samt de erfaringer der er draget, ved indsigt i andre kommuners løsninger, vil boligorganisationerne i Fredericia stærkt anbefale følgende tiltag til kommende affaldsløsning og takstmodel.

1. Der skal ske tydelig kommunikation omkring muligheder og krav til affaldshåndtering i boligorganisationernes afdelinger (herunder udførlig beskrivelse af hvordan alle fraktioner forventes håndteret, så der kan skabes de optimale og fremtidssikre forhold i afdelingerne.
2. Overskueligt og gennemsigtigt takstblad, således alle boligtyper (muligvis flere end 2) sikres en kostægte prisstruktur. Her foreslår man, at der hentes inspirationen i takstbladet fra Halsnæs kommune jf. bilag 1.
Hertil anbefales der at der sker differentiering priserne for glaskuber, farligt affald, tekstil og storskrald, hvis det vurderes at bidrage yderligere til en kostægte prisstruktur. Det anbefales også, at der sker differentiering af administrationsgebyret for de indeholdte ydelser, som er administrativt lettere at løfte til boligorganisationerne, som eksempelvis gebyropkrævningerne.
3. Det anbefales fortsat at restaffald og madaffald opkræves efter liter-princippet, da dette opfordrer til øget affaldssortering og generel optimering.
4. Som tillæg til afregning efter liter-princippet anbefales det, at der arbejdes med en mængderabat for fællesopsamling, da det må anses for mere effektivt, at tømme 2 stk. 1.000 liters beholdere, end at tømme 5 stk. 400 liters beholdere.
5. Hvis ikke der foreligger en snarlig løsning for højdemåler/sensor i de nedgravede affaldsstationer, skal der afregnes for det faktiske antal kg. affald der afhentes. Dette praktiseres i andre kommuner - Så set i sammenhæng med de mange fordele, der kommer med de nedgravede løsninger, er dette også et problem der skal prioriteres og løses.

6. I og med det er en del af Fredericia kommunes affaldsplan, fortsat at understøtte boligforeningerne i at øge antallet af nedgravede affaldsløsninger, ønsker vi snarlig behandling af problematikken, i forhold til offentlighedens adgang og anvendelse af disse løsninger og heraf kommunens andel af disse rent økonomisk. Problematikken er særligt udtalt i områder hvor offentligheden færdes og har fri adgang - eksempelvis i Kanalbyen, hvor de nedgravede løsninger er essentielle for området helhedsindtryk.

Bilag: Afventer Referat fra mødet med Fredericia kommune.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Taget til efterretning – og til forhandling med kommunen videre behandling

18. Ansøgning om tilskud til projekt i afd. 305 og 306

Redegørelse: Afdelingerne 305 og 306 ønsker at afsætte et fællesareal til et bæredygtighedsprojekt i deres afdelinger, og søger i den forbindelse om et tilskud på kr. 45.000 til projektet fra bæredygtigheds puljen. Orientering vil blive givet på mødet.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Godkendt

19. Lukket punkt

20. Sammenlægning af afdelinger 307 – 214 og 405 i Korsværparken

Redegørelse: Afdelingsmøderne i de berørte afdelinger har godkendt en sammenlægning af de tre afdelinger fra 1. januar 2023, hvilket betyder at der skal indkaldes til et ekstraordinært fælles afdelingsmøde med valg af afdelingsbestyrelse og godkendelse af fælles budget samt et ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Baggrunden for indstillingen til afdelingerne har været, at der gennem de seneste år har der være problemer med at få valgt afdelingsbestyrelser i Boligkontoret Fredericia tre afdelinger i Korsværparken. En sammenlægning vil betyde at administrationen i en årrække vil skulle understøtte afdelingsbestyrelsen ved at deltage i afdelingsbestyrelses møderne og på den måde være med til at kvalificere afdelingsbestyrelsens arbejde med at have fokus på huslejer,

råderetskataloger, husorden og vedligeholdelsesreglementer og drift og vedligeholdelse. Repræsentantskabets godkendelse vil således skulle afholdes i efteråret 2023.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Organisationsbestyrelsen godkendte en sammenlægning af de tre afdelinger til endelig godkendelse i repræsentantskabet.

21. Formandsmøde lørdag den 4. november 2023 på Hotel Fredericia

Redegørelse: Den 4. november er der formandsmøde på Hotel Fredericia hvor som tidligere år bruger tid til en drøftelse med det der rører sig blandt formændene samt en besigtigelse. Forinden udarbejdelsen af et program ønsker formandskabet input fra bestyrelsen til dagen.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at der som tidligere år skal være plads til en drøftelse af to temaer som tidligere år samt en general orientering fra administration og bestyrelse. Eftermiddagen er en ekskursion til udvalgte afdelinger hvor blandt andet afdeling 402 kunne være et mål.

22. Godkendelse af låne optagelse i afd. 303

Redegørelse: Afdelingsmødet i afdeling 303 har på deres afdelingsmøde godkendt en efterisolering af lofter med 200 mm. mineraluld i 2 huse på Indre Ringvej og 4 huse på Kirkevænget.

ØKONOMI, OVERSLAGSPRIS: Anskaffelsessum

Efterisolering	kr. 239.113
Låneomkostninger	kr. 15.000
Byggesagshonorar	kr. 10.000
Revision	kr. 10.000
Uforudsete udgifter	<u>kr. 23.887</u>
Samlede udgifter	kr. 298.000

FORHØJELSE AF HUSLEJEN:

20 årigt kreditforeningslån

Årlig ydelse / huslejeforhøjelse	kr.	26.820
Årlig forhøjelse af huslejen pr. m ²	kr.	14,98

Vedtagelse af forslaget medfører at huslejen stiger som det fremgår af nedenstående.

Bolig m ²	01-01-2024	Forhøjelse %	Forhøjelse kr.	Ny husleje
80	5.347 kr.	1,87%	100 kr.	5.447 kr.
85	5.682 kr.	1,87%	106 kr.	5.788 kr.

Det er en forudsætning, at forslaget godkendes i organisationsbestyrelsen og at Fredericia Kommune godkender optagelse af eventuelt lån og udsteder byggetilladelse.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte låne optagelsen.

23. Udpegning af bestyrelsesmedlem til ejerforeningen i Kongenspunkt

Redegørelse: Efter at Edvin Steiness har trukket sig fra afdelingsbestyrelsen i afd. 604 Kongenspunkt, samt organisationsbestyrelsen i Boligkontoret Fredericia skal der udpeges et nyt bestyrelsesmedlem til ejerforeningen.

Indstilling: Formand og næstformand indstiller at nyt bestyrelsesmedlem i Ejerforeningen Kongenspunkt bliver Johnny Jørgensen som er nyvalgt afdelingsformand i afd. 604 og nyt organisationsbestyrelsesmedlem i Boligkontoret Fredericia.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at udpege Johnny Jørgensen, afdelingsformand i afd. 604 til ejerforeningens bestyrelse.

24. Eventuelt

Redegørelse: Orientering om et energibesparende møde i Gymnastikhuset for afdelinger der er en del af afd. 603. Der er 76 tilmeldte til mødet.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Taget til efterretning

Mikael Paasch
Formand

Benny Jensen
Næstformand

Lisbeth Tørnes
Bestyrelsesmedlem

Lis Gregersen
Bestyrelsesmedlem

Henrik Hyre-Sandfeld
Bestyrelsesmedlem

Jonna Hansen
Bestyrelsesmedlem

Mette-Line B. Larsen
Bestyrelsesmedlem

Henriette Hansen
Bestyrelsesmedlem

Johnny Petersen
Bestyrelsesmedlem

Finn Muus
Direktør