

## BOLIGKONTORET FREDERICIA

### Referat fra bestyrelsesmøde

Onsdag den 14. juni 2023, kl. 17.00 på kontoret, Vesterbrogade 4, 7000 Fredericia

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

#### **Gæster:**

Afbud: Edvin Steiness

### Dagsorden til bestyrelsesmøde

#### **1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 26. april 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:

- 03. maj. Møde afdeling 515 Skolevej vedrørende fælleshuset
- 16. maj. Info møde på Tøjhuset vedrørende den Bydækkende sociale Helhedsplan
- 17. maj. Budgetmøde afdeling 501 Kongsgaarden.
- 17. maj. Budgetmøde afdeling 605 Oldenborghus.
- 17. maj. Møde sammen med Finn, med boli.nu's Direktør og formand vedr. aktivitetshuset i Sønderparken
- 23. maj. Møde i repræsentantskab, BL's 7. kreds.
- 24. maj. Ordinært Repræsentantskabsmøde i Boligkontoret Fredericia i Messe C
- 25. maj. Orienterende beboermøde for afdeling 403, vedr. renovering af afdeling.
- 26. maj. Bestyrelsesmøde i Kongens Punkt's Ejerforening.
- 02. jun. Forberedelsesmøde til Organisationsbestyrelsesmøde
- 06. jun. BL Repræsentantskabsmøde i Nyborg.
- 07. jun. Fælles personale dag med administrationen og ansatte ved Boligkontoret.
- 08. jun. Møde med Fredericia Kommune, vej og park vedr. etablering af cykelsti på Nørrebrogade.
- 09. jun. Møde vedr. takster for renovation og affald.
- 12. Jun. Ekstraordinær Repræsentantskabsmøde på Købmagergade Skole
- 13. Jun. Organisationsbestyrelsesmøde.

**Beslutning:** Taget til efterretning

---

#### 5. Meddelelser fra direktøren

##### Redegørelse:

##### **Der afholdes den 16. juni fælles personale dag for alle ansatte i Boligkontoret Fredericia**

Fredag den 16. juni bliver der fra kl. 8.00 – 13.00 afholdt fælles personale dag for alle ansatte i Boligkontoret Fredericia. Programmet indeholder en generel orientering om opgaver i Boligkontoret Fredericia, herunder målsætningsprogrammet sammenholdt med handleplanen samt ny lovgivning.

##### **Problematikker vedr. parkeringspladser** til vores byggeri på arealet ved. Gasværksgrunden.

Da det ikke er muligt at indbetale til en parkeringsfond kræver Fredericia kommune at der etableres parkeringspladser på byggegrunden. Parkeringspladser på bebyggelsens areal vil betyde at der ikke kan etableres boliger nok til at vi kan få økonomien til at hænge sammen i projektet. På den baggrund har vi udarbejdet en masterplan som vil kunne løse problemet. Der er dags dato den 14. juni afholdt et møde med Fredericia kommune, Kanalbyens direktør for at finde frem til en løsning. Orientering vil blive givet på mødet.

**Overenskomst forhandlinger** herunder opsigelse af lokalaftale afventer modtagelse af den sammenfattede færdige overenskomst.

**Ledig butikslokale i vores afdeling på Ryes plads.** 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.

**Trefor-EL lukker for strømme** på Vesterbrogade, torsdag den 15. juni i tidsrummet fra kl. 11.30 – 15.00. Vi åbner op for ekspedition kl. 15.00.

**Indstilling:** Til orientering

**Beslutning:**

---

**6. Budgetopfølgning pr. 31/5 2023 samt øvrige afrapporteringer /** ved administrationschef Preben Lærche

**Redegørelse:** Bilag

**Indstilling:** Til orientering

**Beslutning:** Taget til efterretning

---

## **7. Godkendelse af årsregnskaber for afdelinger og organisation**

**Redegørelse:** Vi har efter at afdelingernes regnskab er afsluttet og godkendt konstateret en fejl i regnskabet. Fejlen vedr. konto 130 tab ved fraflytning, hvor fordeling mellem hvad der er dækket af afdelingens henlæggelser og organisationens dispositionsfond er forkert. ( linje 2 & 3) Vigtig er dog at påpege, at fejlen ikke påvirker afdelingens resultat for 2022

Afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytning på konto 405 pr. 31/12 2022, er påvirket af denne fejl, da den enten er blevet større eller mindre i forhold til korrekt beløb.

Fejlens størrelse er dog ikke væsentlig i forhold til afdelingens samlede henlæggelser. Så den påvirker ikke det retvisende billede af afdelingens økonomi. Fejlen er korrigeret i 2023, så den korrekte samlede henlæggelse er bogført i afdelingen.

Den konstaterede fejl er drøftet med Boligkontoret Fredericias revisor. Ledelsen og revisor er enige om at fejlen er af mindre karakter og ikke påvirker det retvisende billede af afdelings økonomi. Fejlen behøves derfor ikke ændres i regnskabet for 2022, men kun korrigeret i efterfølgende regnskab. Fejl i kontering af tab ved fraflytning i 15 afdelinger. Protokol tilrettes og regnskaber reguleres i 2023.

Bestyrelsen har på mail forud for bestyrelsesmødet godkendt proceduren.

**Bilag:** Protokol (rettelse på side 5)

**Indstilling:** Til godkendelse

**Beslutning:** Godkendt

## 8. Beslutning vedr. fordeling af bestyrelseshonorar

**Redegørelse:** Tidligere har det været sådan at bestyrelsesmedlemmer i en organisationsbestyrelse i visse tilfælde kunne få udbetalt tabt arbejdsfortjeneste. På grund af en vis usikkerhed i BL har man forespurgt i Social- og Boligstyrelsen og her har ministeriet udtalt, at såfremt der udbetales tabt arbejdsfortjeneste skal pengene tages fra det samlede bestyrelseshonorar. Da der tidligere er udbetalt tabt arbejdsfortjeneste til organisationsbestyrelsesmedlemmer i forbindelse med heldags bestyrelse seminarer i Boligkontoret Fredericia skal bestyrelsen tage stilling til den fremtidige håndtering af tabt arbejdsfortjeneste.

Formand	50,00%
Næstformand	20,00%
Medlem	4,25%
Medlem	4,25%
Medlem	4,25%
Medlem	4,25%
Medlem	4,25%
Medlem	4,25%
Medlem	4,25%

**Indstilling:** Til beslutning

**Beslutning:** At bestyrelseshonoraret fordeles som hidtil med ovenstående procentsatser. I forbindelse med årets sidste udbetaling af bestyrelseshonorar til bestyrelsesmedlemmerne, skal der foretages en regulering af honoraret til alle bestyrelsesmedlemmer såfremt der i årets løb er udbetalt tabt arbejdsfortjeneste. Som anbefalet af BL skal udbetalingerne være inden for bestyrelsesvederlagets samlede ramme.

---

## 9. Konstituering af bestyrelsen

**Redegørelse:** Som opfølgning på repræsentantskabsmødet d. 24. maj 2023 skal der ske en konstituering af bestyrelsen hvor der træffes beslutning i forhold til antal udvalg og udvalgenes sammensætning.

Forvaltningsrevisions udvalget med følgende bestyrelsesmedlemmer: Mikael Paasch (Formand), Lis Gregersen, Jonna Hansen, Lisbeth Tørnes og Johnny Petersen. Fra Personalet Finn Muus og Preben Lærche. Økonomi- og Administrationschefen udvælger fra gang til gang hvem der skal deltage fra Team Økonomi.

Energi og Bæredygtigheds udvalget består af følgende bestyrelsesmedlemmer: Mikael Paasch (Formand), Jonna Hansen, Benny Jensen, Edvin Steiness og Henriette Hansen. Ekstern medlemmer af repræsentantskabet: Fra Personalet Stefan Weihrauch og Finn Muus.

### Beboerdemokratiudvalget

Formand Benny Jensen, Jonna Hansen Henriette Hansen og Johnny Petersen. Fra administrationen direktør Finn Muus. Udpeget til udvalget: (Forslag: Anne Bentsen – Anni Nielsen og Vinni Bentsen)

Kursus udvalget består af følgende bestyrelsesmedlemmer: Jonna Hansen (formand), Lis Gregersen og Edvin Steiness. Fra Personalet Finn Muus og Bianca Lassen.

fortsat

### Bladudvalg

Blad udvalg består af følgende bestyrelsesmedlemmer: Lis Gregersen (formand) og Benny Jensen. Fra Personalet Finn Muus, Jørn Brynaa, Stefan Weihrauch, Bianca Lassen, Henrik Würigler og en elev. Ansvarlig for udvalget journalist Joan Grønning. Medarbejdere udpeges efter behov.

### Digitaliseringsudvalg

Digitaliserings udvalget består af følgende: Finn Muus (Formand) Lis Gregersen, Mikael Paasch, Jonna Hansen, Lisbeth Tørnes, Henriette Hansen, Preben Lærche og Bianca Lassen.

**Indstilling:** At Organsationsbestyrelsen drøfter og beslutter udvalg og udvalgssammensætning. I samme forbindelse bedes bestyrelsen drøfte bestyrelsesrepræsentationen for afdelinger uden afdelingsbestyrelser, bestyrelses- og forretningsudvalgspost i Medborgerhuset og fælleshusene i Købmagergade, og deltagelse i Husordensudvalget.

**Beslutning:** Bestyrelsen besluttede at fortsætte med den nuværende udvalgsstruktur og personkreds i udvalgene. Fordelingen af bestyrelsesmedlemmers ansvar for afdelinger, uden afdelingsbestyrelser, fortsætter ligeledes som hidtil.

---

## 10. Godkendelse af tilskud til afd. 301

**Redegørelse:** Vi har haft udbud på ombygningen af det tidligere lægehuset til fire boliger i afd. 301 hvor Egil Rasmussen A/S er den valgte hovedentreprenør, med billigste pris. For at undgå forsinkelse på projektet har organisationsbestyrelsen, på mail i uge 22 godkendt finansieringen. Ombygningen budgetteret til at koste 3.000.000 kr.

Finansiering består af følgende:

Afdelingens henlæggelser	500.000 kr.
Tilskud fra egen trækningsret	500.000 kr.
Tilskud fra Dispositionsfonden	<u>500.000 kr.</u>
I alt	1.500.000 kr.

Restbeløbet på 1.500.000 kr. afskrives over 20 år via den merleje, som de 4 ombyggede boliger vil generere i forhold til lægepraksissen

Forventet lejeniveau for de 4 ombyggede boliger (2023 niveau) er 868 kr. pr. m<sup>2</sup>  
Til sammenligning koster afdelingens eksisterende boliger i gennemsnit (2023 niveau) 672 kr. pr. m<sup>2</sup>

### **Indstilling:**

- Godkendelse af tilskud fra egen trækningsret på 500.000 kr.
- Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden på 500.000 kr.
- Bestyrelsen har på mail forud for bestyrelsesmødet godkendt proceduren

**Beslutning:** Bestyrelsen godkendte indstilling

---

## 11. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen

**Redegørelse:** Generel orientering blev givet på mødet.

**Indstilling:** Til orientering

**Beslutning:** Taget til efterretning

---

## 12. Valg af administrator for ejerforeningen Kongenspunkt

**Redegørelse:** Bestyrelsen i Ejerforeningen Kongenspunkt herunder P-foreningen har modtaget et tilbud om administration af de to foreninger i bebyggelsen med en samlet pris på kr. 55.000 inklusiv moms om året. Bestyrelsen i ejerforeningen Kongenspunkt besluttede på et bestyrelsesmøde den 26. maj, at skifte administrationen fra Boligkontoret Fredericia til Ullerup Ejendomsadministration. Yderligere orientering vil blive givet på mødet.

### Bilag vedlagt

**Indstilling:** At bestyrelsen godkender at administrationen for ejerforeningerne Kongenspunkt og p-foreningen fra 1. januar administreres af Ullerup Ejendomsadministration.

**Beslutning:** Bestyrelsen godkendte, at administrationen for ejerforeningerne Kongenspunkt og p-foreningen fra 1. januar 2023 administreres af Ullerup Ejendomsadministration

---

## 13. Orientering fra Projekt og Drift afdelingen herunder procedure for syn af lejligheder

**Redegørelse:** Bilag, referat fra møde i Projektafdelingen som fremsendes særskilt efter møderne

**Indstilling:** Til orientering

**Beslutning:** Bestyrelsen besluttede, at der skal afholdes et særskilt møde efter sommerferien hvor der alene skal ske en orientering og en drøftelse af procedurer for syn af lejligheder, råderet, installationsret og vedligeholdelsesreglementer.

---

## 14. Evaluering af Formandsmøde foråret 2023

**Redegørelse:** Den 10. maj 2023 er der afholdt et ordinært formandsmøde.

**Indstilling:** Til drøftelse

**Beslutning:** Bestyrelsen fandt det afholdte formandsmøde særdeles informativt med et godt program, hvilket også det store fremmøde bevidner.

---

## 15. Evaluering af repræsentantskabsmødet den 24. maj 2023

**Redegørelse:** Den 24. maj 2023 blev der afholdt ordinært repræsentantskabsmøde. Bestyrelsen bedes drøfte formen hvor beretningen blev gjort mere boligpolisk. En gennemgang af forretningsordenen vil være et godt instrument til at præcisere over for repræsentantskabet hvad deres rolle er, så der fremover ikke bliver drøftelser i forhold til de enkelte afdelingers driftsmæssige

fortsat

problemstillinger, der henhøre under det daglige samarbejde med driften eller det ordinære afdelingsmøde. Spisning før eller efter mødet.

**Indstilling:** Til drøftelse

**Beslutning:** Overordnet set fandt bestyrelsen at mødet blev afviklet på en god og ordentlig måde. Bestyrelsens mundtlige beretning der var et supplement til den skriftlige og dermed havde en mere politisk sigte, fandt alle var en meget bedre måde at håndtere orienteringen til repræsentantskabet på. Der var fra bestyrelsens side et ønske om at dirigenter i højere grad styrede diskussionerne så det ikke var spørgsmål der vedrører afdelingerne der fyldte.

---

## 16. Evaluering af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 13. juni 2023

**Redegørelse:** På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde blev der truffet endelig beslutning om vedtægtsændringer hvor de 34 mødte repræsentantskabsmedlemmer alle godkendte vedtægtsændringerne. Der blev på mødet herudover givet en orientering om fejlposterings af tab ved fra flytning i 15 afdelinger, som ikke er væsentlige i forhold til året resultater, hvorfor der korrigeres i regnskabet 2023.

**Indstilling:** Til drøftelse

**Beslutning:** At mødet blev afviklet efter planen og på en god og ordentlig måde.

---

## 17. Sponsorat / reklame hos Fredericia FC / Fredericia HK i relation til god almen ledelse

**Redegørelse:** Boligkontoret Fredericia køber hvert år hos fodboldklubben Fredericia FC, en permanent placeret Banner / reklame bag fodboldmålet på fodboldstadion MONJASA Park. Prisen for reklamen og dertilhørende billetter til divisionsholdets hjemmekampe er kr. 23.437. Fodboldbilletterne uddeles til vores Boligorganisations beboere. Da Fredericia Håndbold for nuværende vil give en bedre eksponering af Boligkontoret Fredericia i hallen og på TV, og der på samme måde vil være muligt at give vores beboere gratis billetter til hjemmekampene ses ændringen som en bedre aftale.

**Indstilling:** At bestyrelsen godkender, at der indgås en aftale med Fredericia HK, når nuværende aftale med Fredericia FC udløber.

**Beslutning:** Bestyrelsen godkendte, at der indgås en aftale med Fredericia HK, når nuværende aftale med Fredericia FC udløber.

---

## 18. Lukket punkt

---

## 19. Fordeling af dirigent rollen på august og september måneds afdelingsmøder

**Redegørelse:** Bilag med fordeling af opgaver som dirigent blev omdelt. Formanden opfordrede til at bestyrelsesmedlemmerne forholdt sig til oplægget og byde ind hvis der ønskes til oplægget.

**Indstilling:** Til drøftelse

**Beslutning:** Taget til efterretning

---

## 20. Eventuelt

**Redegørelse:** Bestyrelsesmedlem Lis Gregersen ønsker på næste bestyrelsesmøde en gennemgang af vores trækningsretsmidler, udvikling og den nuværende disponering. Når Drift og vedligeholdelsesplanerne er ajour er det aftalt at der skal ses på en fordeling af midlerne over en årrække.

**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

Edvin Steiness  
Bestyrelsesmedlem

Johnny Petersen  
Bestyrelsesmedlem

Henriette Hansen  
Bestyrelsesmedlem

Finn Muus  
Direktør