

BOLIGKONTORET F R E D E R I C I A



Indkaldelse til bestyrelsesmøde

Onsdag den 23. april 2025, kl. 16.30 på kontoret, Vesterbrogade 4, 7000 Fredericia

Indkaldt til mødet: Mikael Paasch, Benny Jensen, Lis Gregersen, Henrik Hyre-Sandfeld, Mette-Line Larsen Baunbæk, Johnny Jørgensen, Johnny Petersen, Henriette Hansen og Lisbeth Tørnes.

Fra Administrationen Finn Muus, Preben Lærche og Jørn Brynaa

Gæster: Revisor Allan Trolle fra Deloitte

Afbud:

Dagsorden til bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 29. januar 2025

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](#)

4. Godkendelse af årsregnskaber for 2024

Redegørelse: En overordnet gennemgang af regnskaber for hovedforening og afdelinger. Herunder en drøftelse af principper / ved økonomichef Preben Lærche. Gennemgang af revisionsprotokol ved revisionen. Årsregnskab for hovedforeningen og revisionsprotokol er vedlagt.

Indstilling: Til godkendelse

5. Godkendelse af. budget 2026

Redegørelse: Bilag budget forslag 2026 / ved Administrationschef Preben Lærche. Vedhæftet som bilag.

Indstilling: Til godkendelse

6. Godkendelse af skriftlig beretning for årsregnskaber 2024 / 2025

Redegørelse: Beretning til årsregnskab er vedhæftet

Indstilling: Til godkendelse

Til repræsentantskabsmødet vil der ikke blive oplæst komplet beretning som beskrevet i årsregnskabet. Hovedpunkter vil blive fremlagt så beretningen virker mere dynamisk. Dette i lyset af en forventning om at beretningen er læst af mødedeltagere inden mødet.

7. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

Meddelelser fra Formanden.

- 05. Feb: Hvem bestemmer hvad ... Kursus internt for nye bestyrelsesmedlemmer
- 17. Feb: Forberedelsesmøde til kommende bestyrelses konference, her deltog Benny Jensen også
- 17. Feb: Møde med CoZone, opsummering på kommende arrangement 8. maj
- 03. Mar: Forsamlingshus møde for BL 3. 5. 7. og 8 kreds på Scandic i Kolding
- 05. Mar: Møde med Boli.nu vedrørende vedtægtsændringer for fælleshuse i Parkerne
- 06. Mar: Organisationsbestyrelses konference dag.
- 03. Apr: 7énde Kreds repræsentantskabsmøde i Kolding.
- 14. Apr: Forberedende møde til kommende Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelsen.
- 23. Apr: Organisationsbestyrelsesmøde.

8. Meddelelser fra direktøren

Redegørelse:

- Individuel råderet / sag vedr. ændring af sokkel i køkken
- Nærhed i Sundhed / reguleringskonto midler til ansættelse af en medarbejder
- Salg af Toyota
- Omdannelse af marken mellem Skovvej og Parcelvej til en oplevelseshave

Indstilling: Til orientering

9. Aftale om udslusning boliger

Redegørelse: Aftalen med Fredericia kommune og Boligkontoret Fredericia omkring inklusionsboliger er opsagt sidste år. Kommunen ønsker at indgå en aftale omkring udslusningsboliger i stedet. Forskellen på de 2 aftaler er at lejer må blive i en udslusningsbolig efter en 2 årige periode, hvor lejer skulle fraflytte efter 2 år i inklusionsbolig aftalen. Fordelen ved en udslusningsbolig aftale er, at Boligkontoret Fredericia har bedre muligheder for at stoppe lejeaftalen, hvis lejer har uhensigtsmæssigt adfærd, end hvis lejer var tildelt bolig via en normal visitationsaftale.

Bilag vedlagt – oplæg på aftale med Fredericia kommune samt tillæg lejekontrakt.

Indstilling: Til godkendelse

10. Opsætning af el-lade standere i afdeling 312

Redegørelse: Råderetskataloget tilføjes mulighed for el-lade standere.

Råderetskataloget opdateres for at tillade etablering af to pladser med el-lade standere i P-huset på Kongens stræde 3 A-B. Bygningens elinstallation er i stand til at understøtte to el-lade standere uden risiko for overbelastning. El-lade standerne kan kun opstilles ved de parkeringspladser, som er lejet ud til beboere på adresserne Kongens stræde 3A og 3B.

Indstilling: Til godkendelse

11. Foliebeklædning på altanglas i afdeling 312

Redegørelse: Råderetskataloget foreslås ændret, så beboerne i lejlighederne på Kongens stræde 3 A og Kongens stræde 3 B får tilladelse til at beklæde glasfladerne på deres altaner med folie i klar grå eller sort farve, opsat af et kompetent firma.

Indstilling: Til godkendelse

12. Afdeling 313, Renovering af trappeopgange. Godkendelse af lånoptagelse.**Redegørelse:**

Afdeling 313 har på det ordinære afdelingsmøde i 2024 besluttet en renovering af alle opgange, udskiftning af postkasser, døre til opgange og udvendige kælderdøre samt maling, ny gulvbelægning på trapper og reposer og ny belysning.

Anskaffelsessum, overslagspris

Håndværker inkl. uforudsete	7.375.000 kr.
Projekteringsudgifter/rådgiver	100.000 kr.
Låneomkostninger	182.000 kr.
Byggesagshonorar	212.000 kr.
Revision, forsikring og gebyrer	31.000 kr.
Udgifter i alt	<u>7.900.000 kr.</u>

Finansiering

30-årigt kreditforeningslån	7.900.000 kr.
Finansiering i alt	<u>7.900.000 kr.</u>

Huslejeforhøjelse

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 5,98% for familieboliger og 7,67% for ungdomsboliger.

Fredericia kommune har godkendt lånoptagelsen og huslejestigningen som følge af projektet.

Indstilling: At lånoptag til projektet godkendes.

13. Afdeling 220, Udskiftning af vinduer og døre. Godkendelse af lånoptagelse.

Redegørelse: Afdeling 220 har på det ordinære afdelingsmøde i 2024 godkendt udskiftning af facadevinduer og døre. Udskiftes til 3 lags glas, grebsbetjente rammer af mærket Rationel Au-raplus i træ/alu.

Anskaffelsessum, overslagspris

Håndværker inkl. uforudsete	7.050.000 kr.
Låneomkostninger	98.000 kr.
Byggesagshonorar	225.000 kr.
Revision, forsikring og gebyrer	127.000 kr.
Udgifter i alt	<u>7.500.000 kr.</u>

Finansiering

30-årigt kreditforeningslån	5.200.000 kr.
Egne henlæggelser	2.300.000 kr.
Finansiering i alt	<u>7.500.000 kr.</u>

Huslejeforhøjelse

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 4,77%.

Fredericia kommune har godkendt lånoptagelsen og huslejestigningen som følge af projektet.

Indstilling: At lånoptag til projektet godkendes

14. Afdeling 505, Renovering af facader. Godkendelse af lånoptagelse.

Redegørelse: Afdeling 505 har på deres afdelingsmøde godkendt renovering af facaderne, nye udendørslamper, afrensning af tage samt nye tagrender.

Anskaffelsessum, overslagspris

Håndværker inkl. uforudsete	1.112.000 kr.
Låneomkostninger	32.000 kr.
Byggesagshonorar	34.000 kr.
Revision, forsikring og gebyrer	25.000 kr.
Udgifter i alt	1.203.000 kr.

Finansiering

15-årigt kreditforeningslån	1.105.000 kr.
Egne henlæggelser	98.000 kr.
Finansiering i alt	1.203.000 kr.

Huslejeforhøjelse

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 9,75%.

Fredericia kommune har godkendt lånoptagelsen og huslejestigningen som følge af projektet.

Indstilling: Lånoptag til projektet godkendes

Beslutning:

15. Afdeling 313. Sammenlægning af boliger på Frejasvej 9-11

Redegørelse: Fredericia Kommune har godkendt at omdanne 16 ungdomsboliger til 12 familieboliger på Frejasvej 9-11. Se vedlagte godkendelse. Sammenlægningen af boligerne skal godkendes af Social- og Boligstyrelsen, og kræver hertil at sammenlægningen er godkendt af Repræsentantskabet i Boligkontoret Fredericia.

Indstilling: At organisationsbestyrelsen godkender sammenlægning, og fremsætter forslag herom på det kommende repræsentantskabsmøde med godkendelse af at ansøgning herom fremsendes til Social- og boligstyrelsen.

16. Afdeling 313, Renovering af boliger på Frejasvej 9-11

Redegørelse: Afdeling 313 præsenteres for projekt omkring ombygning af 16 ungdomsboliger til 12 familieboliger på afdelingsmøde. I projektet sker der sammenlægning af 8 stk. 1-værelses boliger på 36 m² til 4 stk. 2-værelses boliger på 72 m².

Fredericia kommune har godkendt omdannelsen af boligerne. Godkendelse mangler i Social- og Boligstyrelsen, samt i Landsbyggefonden.

Anskaffelsessum, overslagspris

Håndværker inkl. uforudsete	5.418.000 kr.
Projekteringsudgifter / rådgiver	517.000 kr.
Låneomkostninger	93.000 kr.
	179.000 kr.
Byggesagshonorar	
Revision, forsikring og gebyrer	93.000 kr.
Udgifter i alt	6.300.000 kr.

Finansiering

20-årigt kreditforeningslån	4.000.000 kr.
Tilskud fra egen trækningsret	750.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden	750.000 kr.
Egne henlæggelser / midler	800.000 kr.
Finansiering i alt	6.300.000 kr.

Huslejeforhøjelse

Projektet medfører en gennemsnitlig m² pris for de ombyggede boliger på 1.151 kr.

Fredericia kommune mangler at godkende lånoptagelsen og huslejestigningen som følge af projektet. Herudover er projektet betinget af at der modtages byggetilladelse.

Indstilling:

At tilskud fra egen trækningsret på 750.000 kr. godkendes under forudsætning af afdelingens godkendelse af projektet, samt kommunal godkendelse og byggetilladelse.

At tilskud fra dispositionsfonden på 750.000 kr. godkendes under forudsætning af afdelingens godkendelse af projektet, samt kommunal godkendelse og byggetilladelse.

Lånoptag til projektet godkendes under forudsætning af afdelingens godkendelse af projektet, samt kommunal godkendelse og byggetilladelse.

17. Beboer maksimum

Redegørelse: Boligrådgiverne oplever, at Fredericia kommune ved kommunalanvisning af boliger ikke tager hensyn til at en bolig som udgangspunkt ikke ønskes beboet af flere en 2 personer pr. værelser i boligen. Almenboligloven indeholder ikke specifikke bestemmelser om et beboermaksimum i almene boliger. Lovgivningen fokuserer primært på boligorganisationers forvaltning, beboernes rettigheder og boligernes standarder, men fastsætter ikke et konkret loft over antallet af personer, der må bo i en given bolig.

Selvom der ikke er et fastsat beboermaksimum i loven, kan boligorganisationer og kommuner have interne retningslinjer eller bestemmelser, der regulerer beboernes antal i en bolig. Disse retningslinjer tager ofte højde for boligens størrelse, antal værelser og beboernes behov.

Indstilling: At der tages kontakt til Fredericia kommune med henblik på fælles retningslinjer for beboer maksimum i Boligkontoret Fredericias boliger.

18. Beslutning vedr. Oprettelse af lejekontrakter

Redegørelse: Ved oprettelse af en lejekontrakt er der i dag en mulighed for at få to samboende på lejekontrakten. Efterfølgende er den administrative forretningsgang, at der ikke kan komme flere på lejekontrakten. På mødet vil der blive opremset såvel fordele og ulemper.

Indstilling: Til beslutning

19. En Henlæggelses strategi for afdelingernes D&V planer

Redegørelse: For at sikre korrekte henlæggelser og finansiering af PPV er der udarbejdet en henlæggelsesstrategi. Bilag.

Indstilling: Til godkendelse

20. Forsamlingshusmøde om en ny fremtid for Boligkontoret Fredericia i en lokal- og global foranderlig verden d. 7. maj. / Opfølgning på bestyrelsesseminar forberedelse af målsætningsprogram 2026 - 2030

Redegørelse: Bilag: Opfølgning på bestyrelsesseminar og program til forsamlingshusmødet

Fem temaer

- Boliger
- Beboerne
- Beboerdemokratiet/frivilligheden
- Organisation/arbejdspladsen
- Eksterne relationer/lokal interessevaretagelse/sektorens samfunds betydning

Bilag: Program og opfølgning på bestyrelsesseminar 2025

Indstilling: Til godkendelse

21. Formandsmøde 21. maj 2025

Redegørelse: At formandsmødet afholdes onsdag den 21. maj 2025

Indstilling: Til godkendelse (program)

22. Forberedelse af repræsentantskabsmødet den 28. maj 2025

Redegørelse: Indkaldelse / Dagsorden er fremsendt til repræsentantskabet og lagt på hjemmesiden. På Valg er Lis Gregersen, Mette Line Larsen Bauenbæk, Henriette Hansen og Lisbeth Tørnes for en 2. årig periode. Dagsorden til repræsentantskabsmødet er vedlagt som bilag.

Indstilling: Til orientering

23. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi, IT-afdelingen samt løn og HR

Boligrådgivning:

Gennemgang af foreløbige tegninger for ændret indretning i Stuen/Boligrådgivningen

Økonomi:

Omlægning af midler i kapitalforvaltning. Indgår aftale Jyske Bank.

IT-afdelingen:

HR:

De landsdækkende overenskomster er afsluttet, og de bliver nu indarbejdet.

Indstilling: Til orientering.

24. Orientering fra Projekt og Drift afdelingen / V Tekniskchef Jørn Brynaa

Redegørelse: Vil blive givet på mødet. Bilag referat fra møde i Projektafdelingen

Indstilling: Til orientering

25. Lukket punkt

Redegørelse:

Indstilling: Til orientering

26. Eventuelt

Redegørelse:

Indstilling: Til drøftelse

Med venlig hilsen

Mikael Paasch
Formand