

Bestyrelsesprotokol nr. 822 - OTG

Der indkaldes hermed til ordinært hovedbestyrelsesmøde torsdag den 5. oktober 2023 kl. 17.00 på administrationskontoret i Danmarksgade 81, 7000 Fredericia.

Nedenstående dagsorden indeholder pkt. 790 - 797

	Emne/oplæg	Referat af ordinært hovedbestyrelsesmøde torsdag den 5. oktober 2023 kl. 17.00 Tilstede: <ul style="list-style-type: none">- Hovedbestyrelsesformand Kurt Dahl (KD)- Næstformand Lene B. Christoffersen (LBC)- HB-medlem Jørn V. Kristensen (JVK)- HB-medlem Preben Høj Larsen (PHL)- HB-medlem Ragnhild Dons (RD)- Direktør Jens Christian Lybecker (JCL)- Sekretær Kristian Post (KP) Hovedbestyrelsesformanden bød velkommen til mødet. Det sidste referat (godkendt via Penneo-underskrift) samt dagsordenen blev godkendt. Referat af FU-mødet blev taget til efterretning. Hovedbestyrelsesformandens beretning: Hovedbestyrelsen deltog i Almene bolig dage. Det var en god og hyggelig tur. Programmet var lidt tyndt. Der var gode tanker omkring fællesskaber. Afdelingsmøderne er veloverståede. Møderne er forløbet godt. Hovedbestyrelsen føler sig godt klædt på til opgaven. Punktet eventuelt kan godt være lidt udfordrende, da alle gerne skal have lov til at komme til ord. Det er vigtigt at pointere, at dirigenten skal styre mødet og ikke skal blande sig i debatten. Det er først og fremmest afdelingens møde og det skal respekteres. Alle afdelinger har valgt afdelingsbestyrelser.
790	Velkomst ved hovedbestyrelsesformand Kurt Dahl.	
791	Skriftlig godkendelse af det sidste referat samt dagsordenen.	
792	Referat af FU-møde.	
793	Beretning fra hovedbestyrelsesformand Kurt Dahl.	

794	Beretning fra direktør Jens Christian Lybecker.	<p>Den årlige besigtigelsestur i samtlige afdelinger er gennemført. Det var god tur rundt. Det så fint ud i afdelingerne.</p> <p>Vi har fået nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Datoen for info-aften til de nyvalgte er planlagt til den 16. november 2023</p> <p>KD vil holde "MUS-samtaler" i HB. Samtalerne bliver individuelt. KD melder tilbage.</p> <p>Har HB nogle tiltag/ønsker til, hvad HB skal arbejde med fremadrettet? HB må gerne overveje emner.</p> <p>Hovedbestyrelsesformandens beretning blev taget til efterretning.</p> <p>Direktørens beretning er udsendt til hovedbestyrelsen den 29. september 2023.</p> <p>Direktørens beretning:</p> <p>ORGANISATION / PERSONALE Personaleorientering - Kontorelev ADM</p> <p>Julen 2023 - varsling om lukning 27., 28., 29. dec. 2023</p> <p>ADMINISTRATION Resume af forløb - Annoncering af boli.nu's boliger på akutbolig.dk</p> <p>Orientering til bestyrelsen på baggrund af en Lejerhenvendelse i afd. 6 – venteliste</p> <p>Referat af besigtigelsestur i alle afdelinger 2023</p> <p>Fredericia dagblad 2023-08-05 - 70 års jubilæum i Fælledparken</p> <p>Fredericia dagblad 2023-09-05 - Prisstigninger på affald</p> <p>Kære Bestyrelse - Orientering ved Kredsweekendkonference i 7. kreds</p> <p>7-kreds-kredskonference-2023-program</p>
-----	---	---

		<p>BOLIGSOCIALE HELHEDSPLEANER I AFD. 10, 11 og 12</p> <p>AFDELING 10 KORSKÆRPARKEN Stade projekt - Byggesagen afsluttet - byggeregnskabet under udarbejdelse. <i>Afdeling 10 - Pågår</i></p> <p>AFDELING 12 SØNDERPARKEN Stade projekt - Byggesagen er afsluttet. Byggeregnskab under udarbejdelse. <i>Afdeling 12 – afventer 15, 7 og 10</i></p> <p>Relaksation - Fra ATP Afgørelse - Sønderparken afdeling 12</p> <p>AFDELING 15 RANDALSPARKEN Stade projekt - Byggesagen afsluttet - byggeregnskabet under udarbejdelse. <i>Afdeling 15 – sagen er sendt i Landsbyggefonden</i></p> <p>89649-23 Meddelelse om byrådsbeslutning - afd. 15 Randalsparken</p> <p>Beslutningssag Boli.nu, afd. 15, Randalsparken, garantistillelse til omdannelse af lejemål - afd. 15</p> <p>Accept med Egil Rasmussen AS - 09.2023</p> <p>Fredericia dagblad 2023-08-31 - Ombygning af Randalsbageren – Forside</p> <p>Fredericia dagblad 2023-08-31 - Randalsbageren ombygning artikel</p> <p>AFDELING 7 SKANSEPARKEN Stade projekt - Byggesagen afsluttet - byggeregnskabet under udarbejdelse. <i>Afdeling 7 – Pågår via DAI</i></p> <p>AFDELING 2 SOFIE AMALIEGÅRDEN - Skema B – Godkendt. Byggesagen i udførelse.</p> <p>AFDELING 17 – RAACKMANNSGÅRDEN - Skema A – Godkendt</p>
--	--	--

		<p>Afd 17 - Raackmannsgården - Dispensation til etablering af kviste og altaner</p> <p>Beslutningssag Raackmannsgården (Norgesgade 15A-15B og 17-23 samt Sjællandsgade 34-38) - afd 17</p> <p>Hoveddokument - Naboorientering vedr. ansøgning om dispensation - afd. 17</p> <p>Illustration af altanpåbygning iht LP 328 - Afd 17 Illustration af altanpåbygning II iht LP328 - afd 17 Illustration af altanpåbygning som boli.nu ønsker det - afd. 17</p> <p>Visualisering af taglejlighed med kvist i gården Visualisering af taglejlighed med tagterrasse iht. Visualisering ophængte altaner og kviste i tagetage</p> <p>Fredericia dagblad 2023-08-23 – Raackmannsgården</p> <p>AFDELING 14 – NAVERVANG Afdelingsmødet har i 09.2021 besluttet at der skal udarbejdes en foreløbig helhedsplan m.h.b. på ansøgning til LBF om realisering af en endelig helhedsplan i afdelingen - Skema A.</p> <p>AFDELING 16 – TAGUDSKIFTNING - Tagudskiftningen igangværende.</p> <p>Anlægsprojekter / investeringsoversigt</p> <table data-bbox="810 1444 1385 1973"> <tr> <td data-bbox="810 1444 901 1478">Afd. 7</td> <td data-bbox="986 1444 1300 1545">Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 438 mill. 2017 - 2020</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1585 901 1619">Afd. 10</td> <td data-bbox="986 1585 1385 1686">Ansøgning til LBF vedrørende 2019 - 2022 Social- og forebyggende indsats.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1727 901 1760">Afd. 10</td> <td data-bbox="986 1727 1300 1827">Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 295 mill. 2015 - 2017</td> </tr> <tr> <td data-bbox="810 1868 901 1901">Afd. 11</td> <td data-bbox="986 1868 1385 1973">Ansøgning til LBF vedrørende 2019 - 2022 Social- og forebyggende indsats.</td> </tr> </table>	Afd. 7	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 438 mill. 2017 - 2020	Afd. 10	Ansøgning til LBF vedrørende 2019 - 2022 Social- og forebyggende indsats.	Afd. 10	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 295 mill. 2015 - 2017	Afd. 11	Ansøgning til LBF vedrørende 2019 - 2022 Social- og forebyggende indsats.
Afd. 7	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 438 mill. 2017 - 2020									
Afd. 10	Ansøgning til LBF vedrørende 2019 - 2022 Social- og forebyggende indsats.									
Afd. 10	Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 295 mill. 2015 - 2017									
Afd. 11	Ansøgning til LBF vedrørende 2019 - 2022 Social- og forebyggende indsats.									

		<p>Afd. 12 Ansøgning til LBF vedrørende 2019 - 2022 Social- og forebyggende indsats.</p> <p>Afd. 15 Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 295 mill. 2015 - 2017</p> <p>Afd. 2 Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 214 mill. Skema B godkendt 2023-</p> <p>Afd. 17 Fysisk helhedsplan - anskaffelsessum 57 mill. Skema A godkendt 2020-</p> <p>Status Udlejning: Ledige boliger i HLR 07.2023</p> <p>Ledige boliger i HLR 08.2023</p> <p>Ledige boliger i HLR 09.2023</p> <p>Status på anvisningsretten pr. 01.09.2023</p> <p>Ledige boliger i HLR 10.2023</p> <p>Status på anvisningsretten pr. 01.10.2023</p> <p>Status økonomi: Kære Bestyrelse - følgebrev til halvårsregnskabet 2023</p> <p>Halvårsregnskab - hovedselskab – 300623</p> <p>Halvårsregnskab 2023 - afdelinger</p> <p>RG.2022.0217 - Regnskabsgennemgang af årsregnskabet 2022</p> <p>Svar til LBF vedr - Regnskabsgennemgang af årsregnskabet 2022</p> <p>VS RG.2022.0217 VS boli.nu - LBF regnskabsgennemgang 2022 - LBF 0217</p> <p>Status kapitalforvaltning: Kapitaldepoter maj 2023</p>
--	--	---

795	Beretning fra andre hovedbestyrelsesmedlemmer.	<p>Kapitaldepoter juni 2023</p> <p>Kapitaldepoter juli 2023</p> <p>Kapitaldepoter august 2023</p> <p>Orienteringspunkter: Økonomioversigt Q2 2023</p> <p>Screening af afd. 1, 3, 6, 18 og 23 er i gang.</p> <p>Oplæg til indhentning af børneattester på afdelingsbestyrelses niveau udarbejdes.</p> <p>Det ordinære repræsentantskabsmøde bliver rykket til udgangen af maj måned således, at der er tid, såfremt der skal indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde.</p> <p>El lade stader pågår.</p> <p>Deloitte kigger på elafgiften. Det er ikke nogen god forretning.</p> <p>Ændring til kapitalforvaltningen. Der vil fremover være flere muligheder for investeringer. Der skal udarbejdes en investeringsstrategi, som HB skal tiltræde.</p> <p>Vi har gennemgået vores arbejdskapital mv. Når vi beslutter tiltag i afd. 27, så har det en konsekvens, men det vurderes ikke, at arbejdskapitalen kommer under unødigt pres. Det ser fornuftigt ud.</p> <p>Direktørens beretning med tilhørende bilag blev herefter godkendt.</p> <p>JVK: Talt med formanden for Boligkontoret. De planlægger at ligge 3 afdelinger sammen i Korskærparken. Er der nogle tanker omkring børnehaven i Korskærparken? JCL: ikke noget konkret. RD: Afholdt bestyrelsesmøde i afdeling 15 med udarbejdelse af et årshjul. Afdelingen har afholdt containerdage med succes. LBC: Været i beboerklagenævnet. Forsøgt at få kontakt til afd. 23 og 24's afdelingsbestyrelser med henblik på sparring. PHL: Gang i haveanlægget i afd. 27.</p>
-----	--	---

796	Udvalg under hovedbestyrelsen.	<p>I gang med at montere hætter på udvendige belysning.</p> <p>Nedsatte udvalg:</p> <ul style="list-style-type: none">• Udvalg for energi, miljø og bæredygtighed:<ul style="list-style-type: none">- Jørn V. Kristensen, Preben Høj Larsen og Jens Christian Lybecker• Byggeudvalg:<ul style="list-style-type: none">- Ragnhild Dons, Lene Brus Christoffersen, Jørn V. Kristensen, Preben Høj Larsen og Kurt Dahl• Forretningsudvalget:<ul style="list-style-type: none">- Kurt Dahl, Lene Brus Christoffersen og Jens Christian Lybecker. <p>FU afholder møder hver måned forud for hovedbestyrelsesmøderne.</p>
797	Eventuelt.	<p>Næste ordinære hovedbestyrelsesmøde afholdes torsdag den 2. november 2023 kl. 17.00 på administrationskontoret i Danmarksgade 81, 7000 Fredericia.</p> <p>Ellers intet at bemærke. Mødet slut.</p>

Indstillinger:

- **Fejring af boli.nu's 80 års jubilæum den 6. november 2024.**
- **Hårde hvidevarepakker i afd. 27 til ny-indflyttere.**

Hovedbestyrelsen godkendte, at boli.nu's 80-års jubilæum fejres med morgenkaffe for det samlede personale og bestyrelse i Aktivitetshuset i Sønderparken, Søndermarksvej 74A, 7000 Fredericia på selve jubilæumsdagen, onsdag den 6. november 2024

Boli.nu uddeler jubilæumsgaver til samtlige afdelinger, svarende til 100 kr. pr. lejemålsenhed, som afdelingerne frit kan disponere over til styrkelse af fællesskaberne lokalt i afdelingerne.

Hovedbestyrelsen godkendte, at der tilbydes ny indflyttere til afdeling 27, Udsigten en hårde hvidevarepakke model I eller model II som ovenfor beskrevet. Tilbuddet vil være gældende indtil afdelingen er fuldt udlejet og der oprettes venteliste i afdelingen.

Alle omkostninger til levering og montering af den valgte hårde hvidevarepakke afholdes af arbejdskapitalen. Ved en samlet pakkepris på anslået 15.000 kr. kan træk på arbejdskapitalen maksimalt andrage 900.000 kr. over en årrække, hvor samtlige lejemål fraflyttes, mens der fortsat opleves tomgang i afdelingen.

Maksimalt vil ovenstående model over en 10-årig periode, medfører et træk på arbejdskapitalen på ca. 90.000 kr. Dette under forudsætning af at samtlige lejemål er fraflyttet over en periode på 10 år og der fortsat generes tomgang i afdelingen. Samtidig er det en forudsætning, at samtlige ny indflyttede lejemål vælger at acceptere modtagelse af en hård hvidevare pakke.

Arbejdskapitalen udgør pr. dd. 5,0 mio. kr. og en forecast af udviklingen på arbejdskapitalen efter ovenstående model, vurderes ikke at sætte arbejdskapitalen under pres i årene frem.

Ordningen vil være frivillig for indflytter.

Ordningen stoppes når der ikke længere opleves kritisk tomgang i afdelingen og der er etableret en fornuftig venteliste i afdelingen.

Udsendte:

- *Kredsweekendkonference i 7. Kreds i Kolding, den 27. - 28. oktober, 2023*
- *½-års regnskaber til orientering*
- *Færdigt program til Kredsweekendkonferencen den 27. – 28. oktober, 2023.*

Orienteringspunkter:

- *Revisionsprotokollatet til bygge-regnskaber i afd. 15 – Randal-sparken gennemgås på mødet.*

2023: BL informerer nr. 19 - 22

Dir. gennemgik protokollatet, som HB godkendte.

Ovenstående referat er godkendt af hovedbestyrelsen med digital underskrift via Penneo

Kurt Dahl

Lene Brus Christoffersen

Jørn V. Kristensen

Preben Høj Larsen

Ragnhild Dons