

Bestyrelsesprotokol nr. 835 - OTG

Der indkaldes hermed til ordinært hovedbestyrelsesmøde torsdag den 6. marts 2025 kl. 17.00 på administrationskontoret i Danmarksgade 81, 7000 Fredericia.

Nedenstående dagsorden indeholder pkt. 897 - 905

	Dagsorden:	Emne / oplæg
		Referat af ordinært hovedbestyrelsesmøde torsdag den 6. marts 2025 kl. 17.00
		Tilstede: Hovedbestyrelsesformand Kurt Dahl (KD) Næstformand Lene Bruus Christoffersen (LBC) via Teams HB-medlem Ragnhild Dons (RD) HB-medlem Jørn V. Kristensen (JVK) HB-medlem Preben Høj Larsen (PHL) Direktør Jens Christian Lybecker (JCL) Henrik Schultz fra HSPlus (HS) Sekretær Kristian Post (KP)
	Henrik Schultz indleder mødet med en præsentation og opfølgning på boli.nu, logo, skrifttype, farve mv.	Henrik Schultz fra HSPlus gav en præsentation og opfølgning på boli.nu's logo, skrifttype, farve mv. Nyt administrationssystem medfører ny hjemmeside og i den forbindelse har HS gennemgået nuværende logo mv. HS gav en kort gennemgang af nuværende side. Herefter gav HS en kort gennemgang af nuværende logo, herunder farve – bundfarve, primær farve og CTA-farve samt skrifttype og skriftstørrelse. Farver mv. skal der ikke ændres på. HS vil gerne udfordre sloganet (pay-off) –" lejeboliger til alle" . Nyt slogan " hjem til dig og mig". Hovedbestyrelsen besluttede, at der skal arbejdes videre med HSPlus omkring nyt pay-off. Vi skifter pay-off i takt med, at vi laver nyt (krus, vand, muleposer mv.). Vi retter det digitale pay-off nu.
		Henrik Schultz forlod hovedbestyrelsesmødet og hovedbestyrelsen fortsatte mødet iht. den udsendte dagsorden.
897	Velkomst ved hovedbestyrelsesformand Kurt Dahl.	Hovedbestyrelsesformand Kurt Dahl bød velkommen til mødet.

898	Skriftlig godkendelse af det sidste referat samt dagsordenen.	Det sidste referat (godkendt via Penneo-underskrift) samt dagsordenen blev godkendt.
899	Referat af FU-møde.	Referatet fra FU-mødet blev taget til efterretning.
900	Beretning fra hovedbestyrelsesformand Kurt Dahl.	Hovedbestyrelsesformandens beretning: Møde med Boligkontorets formand samt afdelingsbestyrelsesformændene fra Sønderparken. Afdelingsbestyrelsesformændene er ikke helt tilfredse med vedtægterne. Mødet var et positivt møde. JCL og KD har været til møde med Boligkontoret den 5. marts 2025, hvor vedtægterne for aktivitetshuset skulle underskrives. KD indkalder HB-medlemmer særskilt til en snak. Hovedbestyrelsesformandens beretning blev taget til efterretning.
901	Beretning fra direktør Jens Christian Lybecker.	Direktørens beretning er skriftlig og udsendt til hovedbestyrelsen den 4. marts 2025. ORGANISATION / PERSONALE Ansættelse af ny ejendomsfunktionær til Team Midt ADMINISTRATION Beretning 2024 - KOMMENTERINGSUDGAVE Dagsorden + referat Styringsdialog m. boli.nu 2024 Orientering om nonprofit licenser hos Microsoft Faktura 2024 2025 Faktura 2025 2026 Samarbejdsaftale_2025 Vigtig nyt om sikkerhed – Geoblokering 9 råd til at undgå Cybersvindel boli.nu 0217 - 027 - Udlejningsvanskeligheder i afdelingen Indbydelse til Kredsmøde den 20. maj 2025 vedr. Kommunalvalget 2025 Forberedelse til repræsentantskabstur 10. juni 2025

		BYDÆKKENDE BOLIGSOCIALE HELHEDSPLEANER I AFD. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 14, 15, 17 og 18 pågår. AFDELING 12 SØNDERPARKEN - Byggesagen er afsluttet. Byggeregnskab under udarbejdelse. Ligger til gennemgang ved PWC. LBF har forlods godkendt byggeregnskab inkl. overskridelser, som søges dækket via reguleringskontoen. AFDELING 15 Ombygning af det oprindelige Bageri i Randalscentret til et beboelseslejemål. Byggesagen afsluttet ultimo februar 2024. Tinglysningen på lejemålet er afsluttet. Ibrugtagningstilladelse modtaget. Udlejning iværksat. Byggeregnskabet er udarbejdelse og afventer LBF forlods godkendelse af overskridelsen. PWC har gennemgået byggeregnskabet, som er underskrevet af de tegningsberettigede. For at finansieringen hænger sammen har vi anmodet LBF om yderligere brug af reguleringskontomidlerne på 36 t.kr. – vi afventer svar fra LBF, hvilket trækker ud pga. ny byggeteknisk konsulent på sagen. LBF har godkendt yderligere bevilling via trækningsretten og sagen kan dermed afsluttes. AFDELING 15 RANDALSPARKEN Byggeregnskabet og dermed Skema C er godkendt i Kommunalbestyrelsen og LBF. Byggesagen er dermed afsluttet. Reguleringskontoopgørelsen ligger til godkendelse ved LBF. AFDELING 7 SKANSEPARKEN Byggeregnskabet og dermed Skema C er godkendt i Kommunalbestyrelsen og LBF. Byggesagen er dermed afsluttet. Reguleringskontoen er opgjort og ligger til gennemgang ved Deloitte. AFDELING 10 KORSKÆRPARKEN Byggeregnskabet er endeligt og godkendt i Kommunalbestyrelsen og LBF. Reguleringskontoen er opgjort og ligger til gennemgang ved Deloitte. Reguleringskontoopgørelse er fremsendt til LBF. AFDELING 2 SOFIE AMALIEGÅRDEN - Skema B – Godkendt. Byggesagen i udførelse. Byggesagen afsluttes i 2025. Juridisk aflevering er planlagt til den 5. marts, 2025 AFDELING 17 – RAACKMANNSGÅRDEN Alle godkendelser er på plads og byggesagen er dermed en realitet. Forventet byggestart er den
--	--	--

		17.02.2025 og juridisk aflevering forventer den 29.05.2026. 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. Den foreløbige helhedsplan er uploaded via Driftsstøtteporten til Landsbyggefondens behandling. Vi afventer Landsbyggefondens besigtigelse af afdelingen. Efter henvendelse til LBF forventes besigtigelse tidligst i 2. halvår 2025, nok i perioden ”sidst i august til medio november 2025” SCREENING AF AFDELING – 1, 3, 6, 18 og 23 DAI har på baggrund af de gennemførte screeninger foretaget egen vurdering af potentialet for realisering af en Landsbyggefond finansieret helhedsplan i afdelingerne. DAI ser et potentiale i afdeling 1, 3 og 6 for realisering af en Fysisk helhedsplan og har på baggrund heraf udarbejdet et tilbud på realisering af en tilbundsående tilstandsregistrering i afdeling 1, 3 og 6, herunder udarbejdelse af en foreløbig helhedsplan som ansøgning til LBF og som gerne skulle resultere i at LBF foretager besigtigelse i de respektive afdelinger m.h.b på at give tilsagn om støtte til en kommende helhedsplan. Efter møde med DAI revurderes det oprindeligt udarbejdede oplæg og fornyet tilbud fremsendes. Det er planen at der fra marts 2025 afholdes møde med afdelingsbestyrelserne i afdeling 1, 3 og 6 m.h.b på at fremlægge et beslutningsgrundlag til de ordinære afdelingsmøder. Afdelingsmøderne skal tage stilling til udarbejdelse af foreløbige helhedsplaner som muligvis kan resultere i en ansøgning til LBF. Afdelingsmøderne skal samtidig tiltræde den dermed forbundne økonomi til realisering af ansøgningerne. Anlægsprojekter / investeringsoversigt <table><tr><td>Afd. 1</td><td>Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats.</td></tr><tr><td>Afd. 2</td><td>Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats.</td></tr><tr><td>Afd. 3</td><td>Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats.</td></tr></table>	Afd. 1	Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats.	Afd. 2	Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats.	Afd. 3	Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats.
Afd. 1	Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats.							
Afd. 2	Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats.							
Afd. 3	Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats.							

		Afd. 6 Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats. Afd. 7 Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats. Afd. 10 Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats. Afd. 11 Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats. Afd. 12 Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats. Afd. 14 Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats. Afd. 15 Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats. Afd. 17 Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats. Afd. 18 Bydækkende Boligsocial Helhedsplan 2022 – 2026 Social- og forebyggende indsats. Afd. 2 Fysisk helhedsplan – anskaffelsessum 214 mill. Skema B godkendt 2023-2025 Afd. 17 Fysisk helhedsplan – anskaffelsessum 67 mill. Skema A godkendt 2025-2026 Afd. 14 Fysisk helhedsplan – anskaffelsessum anslået til 110 mill. Foreløbig helhedsplan uploaded primo 2024 Status Udlejning: Ledige boliger i HLR 03.2025 Kommentar til HLR pr. 01.03.2025. Status økonomi: Status kapitalforvaltning: Kapitaldepoter januar 2025
--	--	--

902	Beretning fra andre hovedbestyrelsesmedlemmer.	Orienteringspunkter: Møde med PWC den 02.04.2025 forud for gennemgang af årsregnskaberne. Til hovedbestyrelsens orientering er det aftalt at PWC deltager i HB-mødet den 02.04.2025. HB opfordrede til i forbindelse med at Repræsentantskabet valgte PWC som boli.nu's revisor, at der skulle afholdes møde med PWC, hvor hovedbestyrelsen kunne foreligge PWC, hvilke forventninger hovedbestyrelsen havde til samarbejdet, men tilsvarende også, hvor PWC kunne orientere bestyrelsen om revisors forventninger til samarbejdet i forhold til God Almen Ledelse, bestyrelsens ansvar, forvaltningsrevision og revision af afdelingernes- og hovedforeningens regnskaber. Mette Holy PWC har meddelt at hun desværre er forhindret den 2. april, hvorfor mødet med PWC udskyttes til efterårsmøderne i HB. Ny dagligvarebutik i Skærbæk: Borgergruppen i Skærbæk har henvendt sig til JCL, som har sendt Borgergruppen følgende svar: <i>Kære Jakob</i> <i>Vi følger med fra sidelinjen i jeres bestræbelser på at få genskabt indkøbsmuligheder af dagligvare i Skærbæk og vi er naturligvis interesseret i at støtte indsatsen. Ros til jeres initiativ.</i> <i>I må gerne, når I kan være mere konkrete, rette en fornyet henvendelse som vi kan drøfte i afdelingsbestyrelsen i vores afdeling i Skærbæk samt i vores organisationsbestyrelse.</i> <i>Nærværende er dog ikke udtryk for at vi er i stand til at yde økonomisk støtte, men ej heller en afvisning.</i> Vi kan muligvis godt støtte op økonomisk, men det afgøres først, når vi har modtaget noget mere konkret herpå. Direktørens beretning med tilhørende bilag blev herefter godkendt. LBC: Intet at bemærke. RD: Intet at bemærke. JVK: Intet at bemærke. PHL: Intet at bemærke.
-----	--	--

903	Udvalg under hovedbestyrelsen.	FU besluttede at udsætte udpegningen af hovedbestyrelsens medlemmer til de 3 udvalg til efter bestyrelsens konstituering efter det årlige ordinære repræsentantskabsmøde den 27. maj, 2025. Vi afventer derfor indkaldelse til de første møder i udvalgene, som forventes at kunne effektueres efter sommerferien 2025.
904	Hovedbestyrelsens årshjul:	Punkter i.h.t. Hovedbestyrelsens årshjul: I henhold til Årshjulet for HB-møderne gennemgås God Almen Ledelse. Bilag vedlagt. Bilag 1 - God Almen Ledelse Bilag 2 - Bestyrelsesudgifter – GAL Bilag 3 - Velgørenhed og sponsorater – GAL Bilag 4 - Direktørkontrakter – GAL Hovedbestyrelsen for boli.nu har udarbejdet et årshjul, hvor der er emner planeret til drøftelse. Denne gang er emnet "GAL" God Almen Ledelse. GAL drejer sig i alt sin enkelthed om ordentlighed. DIR. gennemgik definitionen på GAL. Alt hvad vi foretager os skal kunne tåle offentlighedens opmærksomhed. Spørg dig selv: Kan det tåle at stå på avisens forside? Det handler om ordentlighed. Vores sektor er meget reguleret i form af love og regulativer. Boligorganisationens bestyrelse har det overordnet ansvar for butikken, men i samarbejde med ledelsen. Bestyrelsesudgifter: Udgifterne skal være lovlige, rimelige og forsvarlige. Hovedbestyrelsen drives indenfor en forsvarlig økonomisk ramme. Det er primært bestyrelseshonorar, som er lovbestemte, hertil kommer avisabonnementer samt bredbånd. Udgifter til velgørenhed og sponsorater: Lav kun sponsorater og velgørenhed i forbindelse med boligorganisationens markedsføring. boli.nu har følgende: Bannerreklame på Monjasa Park/FC Fredericia Bannermail Kræftens bekæmpelse 6. Juli Jazz Skærbæk Havne Fest Fredericia-Avisen

905	Eventuelt	Direktørkontrakten: Det anbefales, at der skal søges hjælp, når direktørkontrakten skal fornyes/genforhandles. Hovedbestyrelsesformand og DIR har benyttet Trolle Advokat i forbindelse med forhandling af direktørkontrakten. Lønnen skal være rimelig, forsvarlig og skal hele tiden afspejle forventningerne og opgaverne. Næste ordinære hovedbestyrelsesmøde afholdes onsdag den 2. april 2025 kl. 17.00 på administrationskontoret i Danmarksgade 81, 7000 Fredericia. Ellers intet at bemærke. Mødet slut.
-----	-----------	---

	Indstillinger: • Studietur til Hamburg 11. – 13. september 2025. Udsendte: Orienteringspunkter: 2025 – BL informerer nr. 1 -	Hovedbestyrelsen besluttede at bevillige en økonomisk ramme til gennemførelsen af studieturen til Hamborg.
--	---	---

