

Referat af bestyrelsesmøde den 3. juli 2025 kl. 16:15

Fremmødte: Dorte Sørensen (DS), Vibeke Fog (VF), Mette Pedersen(MP), Dorthe Karlsson (DK), Heidi Busk(HB), Andreas Christensen (AC, Suppleant).

Afbud:

Fra administrationen: Christof H. Kristensen (CHK)

Ad. 1 Godkendelse af referat

Referat nr. 342 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen.

Ad. 2 M2 Fibernet/Bolig Buddy på besøg

Til dagens møde havde vi besøg af M2 Fibernet/Boligbuddy. Inden mødet havde CHK afholdt indledende møder med firmaet, omkring levering og fremtidssikring af fibernet i Sprotoften og Ådalen.

Skal vi overhovedet have fibernet, vi har jo fibernet i forvejen, samt det fungerer jo meget godt det vi allerede har.

Det er korrekt at vi har fibernet, men kun fibernet mellem blokkene, eller frem til husene. Dvs. det sidste stykke har vi ikke fibernet, og det gør, at de lejemål der er tættest på krydsfeltet har det hurtigste internet, mens de lejemål der er længst fra, har mindre hastighed, trods det de betaler det samme pr. måned.

Vi har tidligere modtaget tilbud på at få gravet fiber ind fra EnergiFyn, det valgte vi at sige nej tak til, af flere grunde, men nok også den væsentligste, at prisen for beboerne ville starte på 300 kr. for den mindste pakke.

Boligbuddys tilbud gør at alle skal på internettet, dvs. alle bliver opkrævet 179 kr. pr. måned via huslejen. Kontrakten er gældende for 3 år.

Ved dette tilbud sikre vi at alle har fibernet, vi sikre at vi ikke får fremtidige omkostninger på vores eget fibernet, hvis det går i stykker. Vi sikre stabilt internet til alle lejere, og ikke mindst, så kan lejerne spare penge hver eneste måned. Så de der stadig ser almindelig flow Tv og kun DR, reelt set kan spare grundpakken på de 303 kr. og nøjes med internet til 179 kr.

Boligbuddy forsikre samtidigt at de vil hjælpe alle i gang med at bruge deres internet, så der ikke er nogen der står tilbage og ikke bruger det de betaler for.

Efter en god og grundig gennemgang, samt opklarende spørgsmål, takkede bestyrelsen for gennemgangen.

Efter at firmaet var gået, var der enighed i bestyrelsen om, at vi skulle gå videre med arbejdet med Boligbuddy. Først at indkalde afdelingsbestyrelserne og herefter indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde engang i efteråret.

Ad. 3 Evaluering af afdelinger på tværs

Vi havde afdelinger på tværs møde den 12 juni i afd. 8 Tronnealle, hvor alle repræsentanter, samt øvrige bestyrelsesmedlemmer var inviteret med. I alt var vi omkring 25 stk.

Der var enighed om at mødet gik rigtigt godt, fin rundtur i afdelingen, god mad og gode spørgsmål omkring emnet "Kend din butik". Der var en god stemning hele vejen rundt, og vi fik blandet os godt med hinanden på tværs.

Vi talte om hvad næste emne skulle være, og der var enighed om, at emnet skulle være konflikthåndtering – hvis det er til at betale sig fra..

Ad. 4 Aktivitetshuset ApS

Den 12. juni blev der afholdt ordinær generalforsamling i Aktivitetshuset Sprotoften ApS. Årets resultat efter skat blev et overskud på 647 kr. de samlede aktiver udgør 61.611 og egenkapitalen ultimo udgør 39.369 kr. Årsregnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5 3XD ApS – nemDKV (drift – kontrol – vedligehold)

Da vi i forhold til forsikringen skal overholde reglerne vedr. DKV-planer jf. bygningsreglementet, er her et skriv omkring baggrunden.

I 2018 udkom der et nyt bygningsreglement, hvor der bl.a. blev stillet skærpede krav til DKV-planer (Drift, Kontrol og Vedligeholdelse). Helt enkelt stilles der nu krav til at der føres aktiv kontrol af bygningers brandmodstandsevne, og at disse kontroller dokumenteres.

Siden år 1900 har der været krav til at brandmodstandsevnen i alle nyopførte ejendomme skal holdes intakt i hele levetiden, så det er der ikke noget nyt i. Den nye del er dokumentationen, og kravet til denne skyldes at omfanget af skader ved bygningsbrande i Danmark er for omfangsrige.

Der skal derfor bl.a. føres tilsyn/kontrol af branddøre, tæthed af brandsektionsvægge, tæthed af etagedæk og tilsyn med brandslukningsudstyr og ABA-anlæg mv. Kontrollen skal kunne dokumenteres 5 år tilbage.

Det er derfor vigtigt at få etableret og indarbejdet den nye del (kontrolplanen) i driftens planlægning fremadrettet.

De nye krav gælder for alle udlejningsejendomme, hvor der forefindes fællesarealer, herunder opgange, kældre og lofter mv.

Ud over den menneskelige tragedie så kan forsikringsselskabernes fokus også få økonomiske konsekvenser for boligorganisationerne hvis de ikke har styr på deres dokumentation. Forsikringsselskaberne har strammet op omkring kontrol i forhold til brand både for ejendomme opført før og efter 2018 jf. BR18.

Vi ser nu at følgende forsikringsselskaber kommer med skærper i forhold til dette, særligt at Gjensidige og Protector har fået fokus på denne risiko er en udfordring for boligorganisationer da de forsikre ca. 75% af alle boligorganisationer i dag. Købstæderne har kun en marginal markedsandel:

- Gjensidige
- Købstæderne
- Protector

Gjensidige som vi har, har følgende skriv:

KLAUSUL

DRIFT- KONTROL OG VEDLIGEHOLDSPLAN

OBSERVATION:

Der skal være systematisk drift og vedligehold af bygningen.

RISIKO

Hvis en bygning ikke bliver driftet og vedligeholdt korrekt, er der øget risiko for skader samt at brandsikkerheden i bygningen svækkes.

KLAUSULTEKST (INDSÆTTES I POLICEN)

Drift- kontrol og vedligeholdsplan

Det er en betingelse at bygningens drift sættes i system ved brug af en drift-, kontrol og vedligeholdelsesplan (DKV-plan). Udformningen af DKV-plan skal som minimum følge anvisningerne i vejledningen til bygningsreglementets kapitel 5 – Brand eller tilsvarende. DKV-planens formål er at opretholde brandsikkerheden iht. BR18 §137 og 144.

Konsekvens ved uopfyldt krav

Kan forsikringstageren ikke dokumentere ovenstående, skal forholdet afgøres efter reglerne i FAL §51, og medfører en selvrisiko på 250.000 kr. ud over den i policen nævnte selvrisiko.

Tabell 2.1 - Kontrolplan for generel brandsikkerhed - eksempel, hvor der er en selvrisiko ud over den nævnte i policen

Kontrolpunkt	Typ	OK	Fejl	Indberettet	Bemærkning
Er der brandmeldere installeret i alle rum?	Ja				
Er brandmeldere installeret i alle rum og brandmeldere i drift?	Ja				
Er brandmeldere installeret i alle rum?	Ja				
Er brandmeldere installeret i alle rum og brandmeldere i drift?	Ja				
Er brandmeldere installeret i alle rum og brandmeldere i drift?	Ja				
Er brandmeldere installeret i alle rum og brandmeldere i drift?	Ja				
Er brandmeldere installeret i alle rum og brandmeldere i drift?	Ja				
Er brandmeldere installeret i alle rum og brandmeldere i drift?	Ja				
Er brandmeldere installeret i alle rum og brandmeldere i drift?	Ja				
Er brandmeldere installeret i alle rum og brandmeldere i drift?	Ja				

Til at kunne hjælpe med de skærpede krav, samt dokumentationen heraf, har vi indgået en aftale med 3XD, der har udviklet en App, der gør at vi kan dokumentere at vi overholder kravene i forhold til forsikringen.

Det koster naturligvis en del – men vi er nødsaget til at betale hvad det koster for at kunne følge reglerne. Det koster ligeledes også en del at sætte hele systemet op.

Det er planlagt at det hele starter op engang i august 2025 og alt skulle meget gerne være i luften til september. Man kan i appen også videreudvikle, så f.eks fejl i bolig indberetningen fra vores hjemmeside, går direkte ind i appen og direkte ud til den medarbejder der skal udføre arbejdet.

Der var enighed i bestyrelsen om nødvendigheden af aftalen med det pågældende firma.

Ad. 6 Ny boligsocial helhedsplan samt social vicevært

Til dagens møde blev der udleveret en oversigt over de økonomiske konsekvenser der ville være til en ny boligsocial helhedsplan, ud fra forskellige scenarier.

Alle scenarier blev gennemgået, der var helt klart nogle scenarier der ikke var så attraktive. Det hele afhænger af hvor meget Nyborg Kommune vil være med til. Det ved vi først den 19 august, når punktet omkring økonomien i den boligsociale helhedsplan har været på økonomiudvalgsmødet.

Der var dog enighed i bestyrelsen, uanset hvad udfaldet bliver, at bestyrelsen bakker op omkring de 3 forskellige scenarier.

Desuden var vedlagt en beregning for muligheden for at ansætte en social vicevært, da der netop er frigivet en ny pulje.

Økonomiske konsekvenser er, at det forløber over en 2 årig periode, hvoraf første år er gratis for boligforeningen, mens år 2 skal dækkes med 25%. DAB-Lejerbo og AB-Holmegaarden er ligeledes med i projektet, og har sagt ja til det. I år 2 vil det koste AB-Sprotoften ca. 55.000 at have en social vicevært ansat.

Hvis vi får tilsagn, skal den nye sociale vicevært ansættes 1. januar 2026 og 2 år frem.

Organisationsbestyrelsen var enige om, at vi skulle sende en ansøgning afsted.

Ad. 7 Revisor

CHK har afholdt møde med PWC for at afdække markedet, og for at se om der er penge at spare ved at skifte revisionsselskab. Vi har derfor modtaget et tilbud fra PWC, som bestyrelsen inden mødet har haft til gennemlæsning.

CHK gav bestyrelsen lidt historik i forhold til BDO. Det skal noteres at samarbejdet med det udførende team hos BDO altid har kørt upåklageligt.

Begge revisionsfirmaer kan tilbyde det samme – dog er PWC klart markedsledere, når det gælder almene boliger. Desuden kan vi ved et skifte ca. spare 50.000 kr. om året på tværs af alle regninger.

Med historik fortællingen og med besparelsen for øje, er der enighed i bestyrelsen om, at vi skal indkalde til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 9. september med kun 1 punkt på dagsordenen – nemlig revisorskifte.

Ad. 8 LBF Orienterer samt BL informere

Denne gang er det DK der står for punktet

DK havde udvalgt følgende artikler:

- Prisstigning varslet vedr. moms på koda
- Udbytte frikort udstedt
- Bredbåndspuljen
- Varmepumpepulje
- Klimaomstilling
- Fælleshuse som kvarterhuse
- Folkemødet på Bornholm herunder lærlinge i byggeprojekter

Desuden stødte DK på beboerbladet "Bo godt", som var interessant læsning.

Næste gang er det VF der tager punktet.

Ad. 9 Boligen

CHK havde til dagens møde udvalgt følgende artikler artikler:

4. juli 2025: Boligorganisation er bygherre på Europas største 3D-printede byggeprojekt.

25. juli 2025: Historisk industribygning bliver til almene boliger. Det er bygningerne fra tv-serien Krøniken med radiofabrikken Bella, der skal blive til nye boliger. Det er AAB der skal bygge, og har fået støtte fra puljen "særlig støtte til almene boligorganisationers køb af erhvervsejendomme".

Desuden kunne VF tilføje artikler som hun syntes havde været interessante, bla. Artiklen om konflikthåndtering i administrationen på en større boligforening.

Ad. 10 Sidste nyt information

- Nyhedsbrev udsendt til samtlige beboer.
- Der arbejdes på at caféen får nye møbler, så den ligner mere en café.
- Arbejdsmiljørepræsentanter har været på opfølgingskursus i kbh den 19. juni.
- Grundlovsfesten den 4 juni betegnes som en succes med ca. 250 besøgende trods det dårlige vejr.
- Vi får lavet en ny folder samt video af AB-Sprotoften. Ekstra mange kreditorer har ønsket at være med denne gang, så folderen bliver på 12 sider.
- Vindues udskiftning i Ådalen starter i uge 33 og slutter uge 49
- Administrativt personale har haft gennemgang af pensioner
- Udbyttefrikort udstedt til AB-Sprotoften
- Udlejningsvirksomheden af det gamle mejeri i Vindinge, mener stadig vi misligholder vores forpligtelser i forhold til afvanding af vejen, vi er uenige.

- Løbebane arbejde går i gang i uge 35.

Ad. 11 Eventuelt

Nye mødedatoer 28/8 – 9/10 – 13/11 og 18/12

Hjælp til sommerfesten den 5. juli – her skulle der være styr på det hele.

Ønske om at vi kommer rundt og ser andre afdelinger.

Elladeren i Ådalen er endnu ikke oppe at køre, da Energifyn har lavet en fejl. (Det skulle meget gerne ske meget snart, da der lige nu er gang i gravearbejdet i forhold til strømforsyningen)

Mødet sluttede kl 19:30

Godkendt 28. august 2025



Dorte Sørensen (formand)

Heidi Busk



Dorthe Karlsson



Mette Pedersen



Vibeke Føg