

# Resumé fra orienteringsmøde mandag, den 27. juni 2022

i Aulaen, fællesskabets hus

Deltagere: 57 afdelings- og organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter samt 6 gæster

## Velkomst:

Fie Mølholt bød velkommen og præsenterede organisationsbestyrelse og ledergruppe samt Tinus Lassen fra BL og advokat Niels Vase.

Tinus Lassen fra BL var ordstyrer/dirigent.

## Status på Forbrugervalget til Forsyningen:

Niels Vase, advokat oplyser omkring sagen og nedenstående slides er fra gennemgangen:



## Forbrugervalget

- Baggrunden
- Redegørelse fra BL
- Vurdering fra kommunen
- I øvrigt



### Baggrunden (1)

Kritik af stemmeafgivning ved forbrugervalget til Frederikshavn Forsyning

Citater:

BT 19. juni 2022 :

- "stemmefileri".
- "Kommunen undersøges også"
- Citat fra Professor NN: "hacking"

4

### Baggrunden (2) Min involvering

Deltog i møde med bestyrelsen den 23. maj

Foreløbig redegørelse til kommunen for det faktiske forløb

Besluttede at afvente generel redegørelse fra BL angående praksis.

Redegørelse forelå den 17. juni.

Svar fra kommunen den 20. juni.

Opfølgende møde med bestyrelsen den 20. juni.

Mangler afklaring af tvivlsspørgsmål angående kompetence samt udarbejdelse af notat til kommunen om interne beslutningsprocesser.

5

## Generel redegørelse fra BL

- Boligorganisationen bør søge indflydelse ved forbrugervalg.
- Boligorganisationen kan kun stemme på vegne af den enkelte forbruger, hvis der er givet fuldmagt
- Boligorganisationen har ofte som den formelle aftager i et direkte kundeforhold en selvstændig ret til at stemme
- Boligorganisationen er stemmeberettiget kunde for de målere, hvor boligorganisationen og afdelinger afregner direkte over for vandselskabet.
- Retten til at afgive boligorganisationens stemmer og/eller fastsætte nærmere regler på området hører under organisationsbestyrelsen.
- Afdelingsbestyrelser og afdelingsmøder har ingen selvstændig kompetence på området
- Øverste myndighed (repræsentantskab/generalforsamling) har ingen selvstændig kompetence på området, men kan med fordel fastsætte en overordnet politik for deltagelse i forbrugervalg
- Forsyningselskabets regulativ kan fastsætte begrænsninger i stemmeretten

6

## Vurdering fra kommunen 20. juni 2022 (1)

- Boligforeningen anses som kunde for de 129 målere, der er omdiskuteret
- Frederikshavn Forsyning har ikke givet udtryk for at stemmer har været afgivet ukorrekt
- Boligforeningen har ikke afgivet stemmer for en kommunal måler
- Administrationen kunne ikke træffe beslutning om anvendelse af stemmer til forbrugervalget
- Burde have været tydeligere beslutningsgrundlag
- Tvivlsomt, om organisationsbestyrelsen har enekompetence
- Boligforeningen anses som kunde og har ikke "stjålet stemmer" fra beboerne
- Frederikshavn Forsyning skal ikke påse interne beslutningsprocesser i boligforeningen.

Der er ikke grundlag for at anbefale omvalg

Kommunen agter ikke at gøre yderligere i anledning af valget.

7

## Vurdering fra kommunen 20. juni 2022 (2)

Kritisabelt, at Boligforeningen ikke har sikret et korrekt beslutningsgrundlag forud for valget

Bør sikre, at administrationen har et korrekt beslutningsgrundlag

Kommunen vil føre øget kontrol med beboerdemokratiet

Kommunen udbeder sig et notat om, hvordan man vil sikre boligdemokratiet

Løbende stikprøvekontroller

8

## Hvad nu?

Valget består.

Uklarheder i svarene fra BL / Kommunen afklares.

Der udarbejdes notat til kommunen.

Der fastsættes overordnede politikker for deltagelse i forbrugervalg både i forhold til forsyningselskaber og i forhold til andre samarbejdspartnere, hvor der kan vælges forbrugerrepræsentanter (reakredit/forsikring)

Revideret valgregulativ fra Frederikshavn Forsyning

9

## I øvrigt

Klar kompetencefordeling

Klare beslutningsprocesser

Klar kommunikation.

Respekt for tavshedspligt, også efter udtræden.

Vær opmærksom på reglerne for behandling af personoplysninger (GDPR)

Evaluering af forløbet

10



# Spørgsmål?

11

## Tak for i dag



**Niels Vase**

Advokat (H), Partner  
Dir. tlf.: +45 7221 1778  
Mobil: +45 4072 8055  
nv@70151000.dk

Du er altid meget velkommen til at kontakte mig i forbindelse med spørgsmål eller rådgivning.

12

# HjulmandKaptain

VORES VIDEN ER DIN STYRKE

[hjulmandkaptain.dk](http://hjulmandkaptain.dk)

*Fra salen - jeg har set det i tv og forstod ikke et ord. Jeg forstår det fortsat ikke og bliver meget forvirret, 129 målere hvad er det ?*

Niels Vase – de steder hvor boligforeningen får opkrævningen fra Forsyningen er boligforeningen kunde. Husk det er kommunen som har ansvaret, som tilsynsmyndighed.

*Fra salen - jeg har fulgt sagen med stor interesse og vi bliver nødt til at tænke på fremtid. Fortid er overstået. Det er afdelingen der ejer bygningerne, derfor afdelingen som har stemmeret over alle målerne, det er ikke boligforeningen som ejer målerne. Det er meget udemokratisk, det skal være afdelingsmødet, som skal give tilladelse – hvem kan forklare mig dette ?*

Niels Vase - det var det spørgsmål som BL skulle tage stilling til og vi har fået en klar udtalelse fra BL, at det er organisationsbestyrelsen. Når man spørger BL og får et svar, så skal man som boligforening følge dette.

Tinus Lassen – BL's vurdering på hvem som har stemmeretten – det er organisationsbestyrelsen som er tegningsberettiget og har kompetencen. BL's vurdering og kommunens svar er der tvivl på dette punkt, som skal afklares.

*Fra salen - For nogle deltagere er det grænseoverskridende, at man skal op til talerstolen. Hvem klæder organisationsbestyrelsen på og hvem har ansvaret for dette, så vi ikke havner i sådanne sager ?*

Niels Vase – bestyrelsen har ansvaret. Det er administrationen, som skal sørge for at bestyrelsen er "klædt på". Ansætte en dygtig direktør og bestyrelsen bør stole på, hvad den får at vide af administrationen.

*Fra salen - Jeg er glad for at bo i boligforeningen, men min tålmodighed er ved at være tyndslidt, har haft flere trælse sager. Hvad vil bestyrelsen og administrationen gøre fremover ?*

Fie Mølholt – jeg er ked af det spørgsmål. Det er en person "udefra" som kører hetz på os. Jeg er blevet svinet til på sociale medier og bliver hængt ud bl.a. til bestyrelsen i kræftens bekæmpelse, hvordan det stoppes det ved jeg ikke.

*Fra salen - jeg forstår det slider på jer og det er ikke fair. Jeg har hørt podcast. Referater som ligger inde på hjemmesiden er ikke fyldestgørende. Det er kritisabelt, at I som organisationsbestyrelsen ikke bliver klædt ordentlig på af administrationen.*

*Fra salen - jeg har boet mange steder i boligforeningen og vil sige, at I ikke kan få en bedre boligforening. Bak dog bestyrelsen op. Der har været fnidder og jeg har også modtaget mails fra vedkommende.*

BL's artikel om reglerne til forbrugervalg ligger her: [Forbrugervalg til vandselskaber \(bl.dk\)](#)

## **Opfølgning på BL-notat fra ekstraordinært repræsentantskabsmøde i august 2020:**

Fie Mølholt oplyser omkring sagen og nedenstående slides er fra gennemgangen:

På repræsentantskabsmødet i 2020 blev fremlagt redegørelse fra BL og efterfølgende godkendte repræsentantskabet denne.

## Opfølgning BL notat

- Anbefalinger fra BL på følgende områder:
  - Indkaldelser og offentliggørelse af referater
  - Mødeforberedelse byggesager
  - Direktør som referent
  - Revisionsprotokol
  - Arbejdstøj
  - Undgå mistillid



## Indkaldelser og offentliggørelse af referater

### **BL-anbefaling:**

BL anbefaler helt generelt offentliggørelse på en hjemmeside.

BL anbefale at stramme op på de interne procedurer, så bekendtgørelsens tidsfrister kan overholdes uden at lejere skal henvende sig på kontoret.



Bestyrelsen har ændret proceduren i forhold til referater. Ved bestyrelsesmøder bliver referat godkendt efter hvert punkt, således at referatet er færdigt, når mødet slutes. Dog kan der blive ændret i det offentlige referat idet punkter med personoplysninger, tilbud og lignende ikke bliver offentliggjort.

# Mødeforberedelse byggesager

## **BL-anbefaling:**

Ved indledningen af hver byggesag fastlægges en tidsramme, der nødvendigvis skal være rummelig (fleksibel), da forsinkelser ofte opstår. Men rammen skal indeholde de fixpunkter, hvor der er behov for beslutninger i repræsentantskab eller organisationsbestyrelse. Der bør også aftales et kommissorium for et byggeudvalg, som kan være permanent for hele boligforeningen, eller kan være individuelt sammensat til hver byggesag/renovering, og hvor der ved renoveringer kan indbydes repræsentanter fra den berørte afdeling. Byggeudvalget bør have kompetence til at forholde sig til uforudsete problemer, der opstår i processen. Forhold, der får betydning for projektets samlede økonomi, skal dog altid formidles til organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for byggesagen.



Vi har byggeudvalg, hvor der er medlemmer af organisationsbestyrelsen tilknyttet alle byggerier og renoveringer.

Der bliver i den udstrækning der er behov, indbudt repræsentanter fra den berørte afdeling for kommentarer.

Byggeudvalget har kompetence til at forholde sig til uforudsete problemer, der opstår i processen.

Hvis der opstår forhold der får betydning for projektets samlede økonomi, bliver det altid formidlet til organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for byggesagen.



## Direktøren som referent

**BL-anbefaling:** Emnet er relevant i en intern drøftelse af bestyrelsesarbejdet, herunder betjeningen af bestyrelsen. Emnet egner sig ikke til generelle anbefalinger, men til lokal afgørelse, som alene træffes af organisationsbestyrelsen efter drøftelse med direktøren ud fra hvad der er hensigtsmæssigt for boligorganisationen. NB: I mistillidserklæringen omtales deltagelse i og referater af "byggemøder". Det antages, at der er tale om "bygherremøder". Byggemøder afvikles på byggepladsen med deltagelse af byggeprojektets ansvarligt rådgiver som ordførende og de aktuelle entreprenørselskaber som deltagere, og der træffes aftaler om opståede udfordringer i processen samt det videre forløb. Der deltager normalt ingen ansatte eller valgte fra boligorganisationen. Bygherremøder er derimod møder, hvor den ansvarlige rådgiver orienterer bygherren (boligforeningen ved fx direktør, driftschef og byggeudvalg) om sagens stade og aktuelle problemer, der skal tages stilling til.



I mistillidserklæringen blev der rejst kritik af, at direktøren var referent til møderne i organisationsbestyrelsen og her finder organisationsbestyrelsen ikke anledning til ændringer.

Som udgangspunkt er direktøren "bestyrelsens sekretær" og vi opfatter ligesom mange andre organisationer, bestyrelsesmødet som et fortroligt sted, hvor det kun er bestyrelsen og få udvalgte fra administrationen der deltager i de punkter der vedrører deres afdeling. Ligeledes er det af økonomiske årsager, da møderne ofte holdes udenfor normal arbejdstid.

# Revisionsprotokol

**BL-anbefaling:** Driftsbekendtgørelsens bestemmelser om at revisionsprotokollen skal fremlægges på hvert møde i organisationsbestyrelsen bør respekteres. Boligorganisationens revisor har på forespørgsel oplyst, at han ved enhver ny indførelse i protokollen har eftersat, at den er læst af bestyrelsen, men det friholder ikke bestyrelsen for at have emnet fast på dagsorden. Mange af de kritiske spørgsmål, som kommer til udtryk i den aktuelle mistillidserklæring, vil man som medlem af organisationsbestyrelsen kunne anmode om at få belyst fra boligorganisationens revisor. Det gælder fx emner som tøj til medarbejdere, bestyrelseshonorar, udgifter til møder m.v., transportudgifter, udgifter til bredbånd og kabel-tv m.v. Revisor er til rådighed for organisationsbestyrelsen og kan rekvireres til at redegøre for økonomiske forhold, som bestyrelsen måtte ønske. Revisor har oplyst over for BL, at revisor som fast praksis deltager i det årlige møde i organisationsbestyrelsen, hvor boligorganisationens årsrapport og balance behandles. Revisor kan også vejlede bestyrelsen om rimeligheden og niveauet i forskellige udgiftsposter.



Revisionsprotokol er et fast punkt på dagsordenen.

Her er revisor til rådighed for organisationsbestyrelsen og kan rekvireres til at redegøre for økonomiske forhold. Som fast praksis deltager revisor i det årlige møde i organisationsbestyrelsens årsrapport og balance behandles.

## Arbejdstøj

**BL-anbefaling:** Administrationen har på forespørgsel oplyst, at boligforeningen forlanger foreningens logo påført arbejdstøj, der ydes tilskud til. Ethvert medlem af organisationsbestyrelsen kan bede om fornyet bestyrelsesbehandling af spørgsmålet om firmaprofilering ved arbejdstøj. Aftalte vilkår i overenskomster eller lokalaftaler kan dog ikke ændres før aftalernes udløb. BL har anmodet boligforeningens revisor om at forholde sig til spørgsmålet om beskatning af firmatøj. Revisors notat er indsat som bilag 4. Det anbefales, at organisationsbestyrelsen på dette grundlag forholder sig til tøjordningen individuelt for forskellige personalekategorier.



Når vi skal forholde os til arbejdstøj, er der som BL konkluderer flere aspekter i dette. De fleste af vore medarbejdere har arbejdstøj der passer til det arbejde de udfører. HK-medlemmer har tilskud til arbejdstøj

og der skal være boligforeningens logo på, det samme gælder for resten af medarbejderne i administrationen.

I organisationsbestyrelsen har der før været mulighed for at købe tøj med logo, dette har vi fravalgt.

## Undgå mistillid

### **BL-anbefaling - generelle:**

- Introduktion af nye medlemmer af organisationsbestyrelsen
- De vedtagne politikker organiseres og formidles digitalt på et medie
- Generel styrkelse af bestyrelsesbetjeningen
- Bruge årshjul
- Afholdelse af årligt bestyrelsesseminar
- Kursus
- Vedtægter bør ajourføres



Vi har fået nyt medlem i bestyrelsen ved sidste repræsentantskabsmøde og vi har haft introduktionsmøde, hvor formand og kommende direktør gennemgik de forskellige punkter.

Her blev vi enige om efterfølgende igen at tage en snak, om det var fyldestgørende eller der var punkter der skulle følges op på. Dette med henblik på, at få lavet en fyldestgørende introduktion fremadrettet.

De vedtagne politikker organiseres og formidles på et medie – det arbejder vi på, men da vi har haft en turbulent periode, må vi tage det vigtigste først, men det kommer.

Generelt styrkelse af bestyrelsesbetjeningen:

I øjeblikket er det direktør der tager referat.

De senere år har udviklingen i den almene boligsektor medført væsentlig flere opgaver, ikke kun for den øverste administrative ledelse og for organisationsbestyrelsen, så vi vil følge udviklingen og se på om der skal ske ændringer i vores måde at håndtere tingene på.

Bruge Årshjul:

Vi bruger årshjul og har gjort det gennem de sidste mange år.

Punkter fra årshjulet er på organisationsbestyrelsens møder i løbet af året.

Sidst, hvor årshjulet ikke blev overholdt var, da vi havde det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 23. maj 2022.

Efter vi havde udsendt vores indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde, indkaldte kommunen til politisk møde, hvor formænd fra de forskellige boligorganisationer er indbudt.

Normalt ligger det i april måned.

Det var grunden til at jeg måtte melde afbud til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, jeg forsøgte dog, at nå begge møder.

Afholdelse af årligt bestyrelsesseminar:

Tidligere blev der afholdt bestyrelsesseminar én gang årligt. Dette har ikke været muligt de senere år bl.a. på grund af Covid 19.

Det lykkedes endelig at afholde bestyrelsesseminar den 26. – 27. marts i år.

Et godt seminar, hvor vi havde 2 repræsentanter fra BL som undervisere.

Emnet var bl.a. "God almen ledelse".

Vi fik virkelig meget ud af dette seminar og skulle nu rigtig til at arbejde videre med det.

Bestyrelsens forretningsorden:

Ajourføring af forretningsorden efter de nyeste vedtægter og vedtægtsændringer.

Herunder f.eks. bilagene med bestyrelseshonorarer, byggesagshonorarer, nødvendige udgifter til edb og lignende.

Direktørens forretningsorden og ansættelsesaftale.

Alt dette er vi i gang med. Nogle af tingene er på plads, andre arbejdes der stadig på.

Organisationsbestyrelsen har fastsat ekstra Temamøde den 1. oktober, hvor vi bl.a. færdigbehandler bestyrelsens forretningsorden og den vil efterfølgende blive offentliggjort på vores hjemmeside.

Direktørens ansættelsesaftale er på plads. Her har vi søgt ekstern hjælp fra BL og Lederne for at alt skulle være korrekt sat op.

Kursus:

Vi opfordrer ikke kun medlemmer af organisationsbestyrelsen, men også fra afdelingsbestyrelserne, at deltage i kurser der er relevante for deres arbejde i bestyrelserne.

Vi forsøgte sidste efterår at lave et kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Dette måtte vi desværre aflyse grundet manglende opbakning, men vi vil igen prøve at få et kursus på benene.

Vedtægter bør ajourføres:

Vi har fået vores vedtægter opdateret, således de nu ligger tæt op ad normalvedtægterne for området. Derfor også dette ekstraordinære repræsentantskabsmøde, hvor vi fik indført i vedtægterne, at vi er en Nonprofitorganisation. Det vil gøre det lettere, når der skal søges til projekter ved EU - Elena mv.

*Fra salen: de referater som er fra organisationsbestyrelsesmøderne, er lidt informative. Jeg læser det næsten kun er lukkede punkter og derfor kommer det ikke ud til afdelingsbestyrelserne og beboerne, hvad der behandles på møderne. Det hele skal ind på hjemmesiden. Dette her møde er ikke på hjemmesiden og det er en lille ting at gøre.*

Fie – det er taget til efterretning, vi skal stramme op på dette.

## **Målsætningsprogram 2022 – 2025:**

Anne-Dorthe fortæller om boligforeningens målsætningsprogram.

Målsætningsprogram 2022 – 2025 kan læses på boligforeningens hjemmeside

<https://www.frederikshavnboligforening.dk/media/384524/maalsaetningsprogram.pdf>

## Økonomisk udvikling grundet inflation og stigende priser:

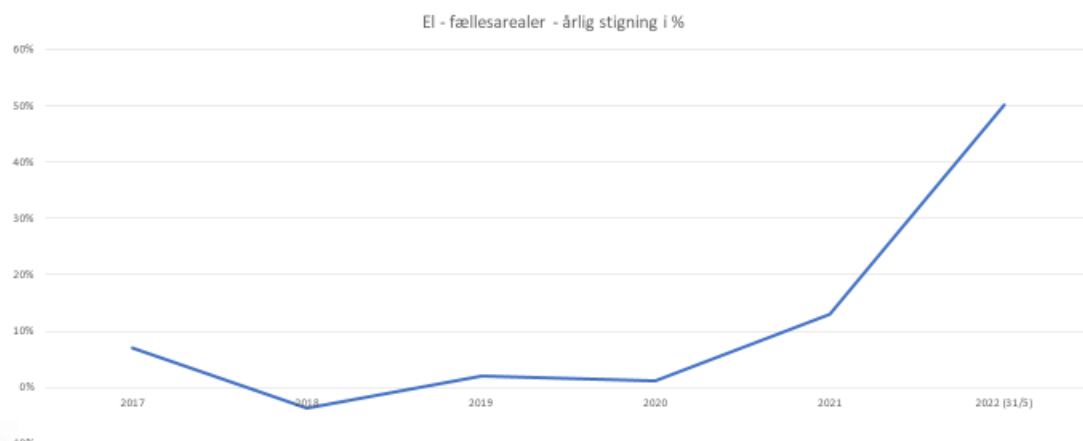
Claus Thomsen fortæller om den økonomiske udvikling og nedenstående slides er fra gennemgangen.

### Økonomisk udvikling

- El
- Varme
- Renovation
- Renter
- Materialepriser - byggeri
- Husleje



### Udvikling udgift el - fællesarealer



## Udvikling varmeudgift

- Mange forskellige aftaler – og både forsyning med el, fjernvarme og naturgas
- Forøgelse aconto varme ca. 20% - 30% ved fjernvarme og ca. 90% ved naturgas.
- Naturgas kun 2 steder – Gærum og Ålborgvej 95
- Energoptimeringer varmerum – synlig forbrug via Smiley panel eller App fra Palle Mørch.



## Udvikling udgift renovation



Levet her

### Fra nytår skal affaldet sorteres i 10 typer

Den nuværende affaldsordning i Frederikshavn Kommune vil fortsætte til og med 2022. Fra 2023 skal husholdningsaffaldet sorteres i 10 affaldstyper

Jakob Frøy Ahrvænge

21. sep 2022 kl. 14:07

Til nytår er det ikke blot året, som skifter til et nyt.

Også måden, hvorpå borgerne i Frederikshavn Kommune skal sortere deres affald på, bliver ny.



- De 10 affaldstyper, som alle borgere skal sortere deres affald i, er: plast, madaffald, restaffald, papir, pap, mad- og drikkekartoner, metal, glas, farligt affald og tekstilaffald. Dog venter vi lidt med tekstilaffaldet (som altså er regulært affald, og ikke fx genbrugstøj, red.), da vi er på jagt efter en god løsning på genanvendelse af dette, forklarer sekretariatsleder Lena Møller Christiansen.

Begge beholdere bliver todelte, og den ene beholder bliver, som det er for husstande i dag, til madaffald og restaffald mens den anden tager sig af pap og papir i den ene side og metal, plast og drikkekartoner i den anden.

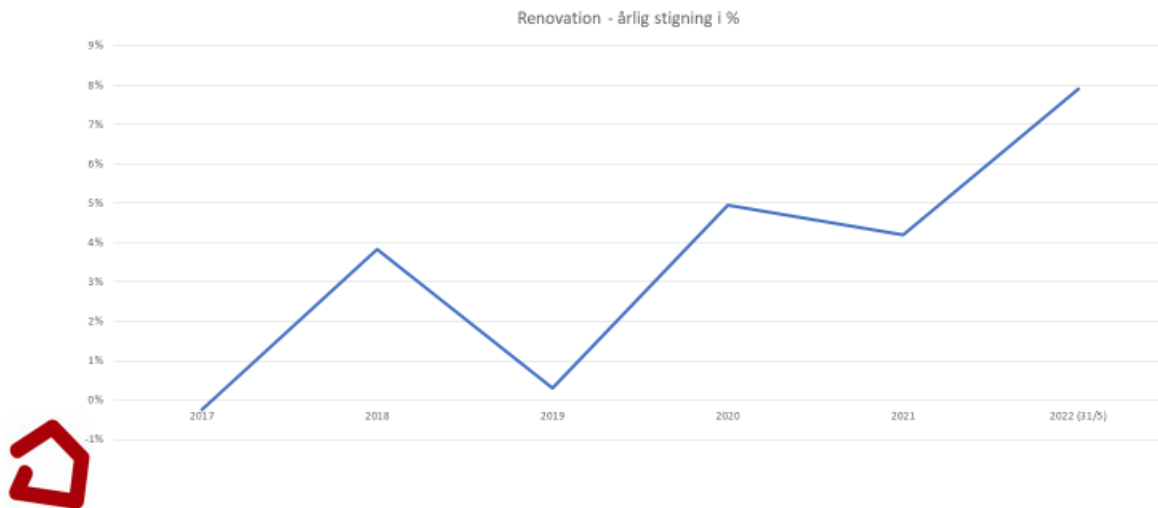
- Der kommer 23.000 nye beholdere ud til kommunens husstande, og dertil 4.200 til sommerhusene. Det giver jo flere beholdere, som skal tømmes, hvilket giver behov for flere skraldebiler. Der er flere nye biler på vej, og endelig får vi også behov for flere skraldemænd. Dertil skal vi faktisk betale en del for at komme af med de nye typer plast og mad-/drikkekartoner. Det betyder, at prisen kommer til at stige lidt, forklarer Lena Møller Christiansen.

Den løsning som standardhuse anvender i skrivende stund koster godt 2.800 kroner om året. Den nye bliver estimeret til at koste 3.440 kroner - men det beløb er forbundet med en lille usikkerhed.

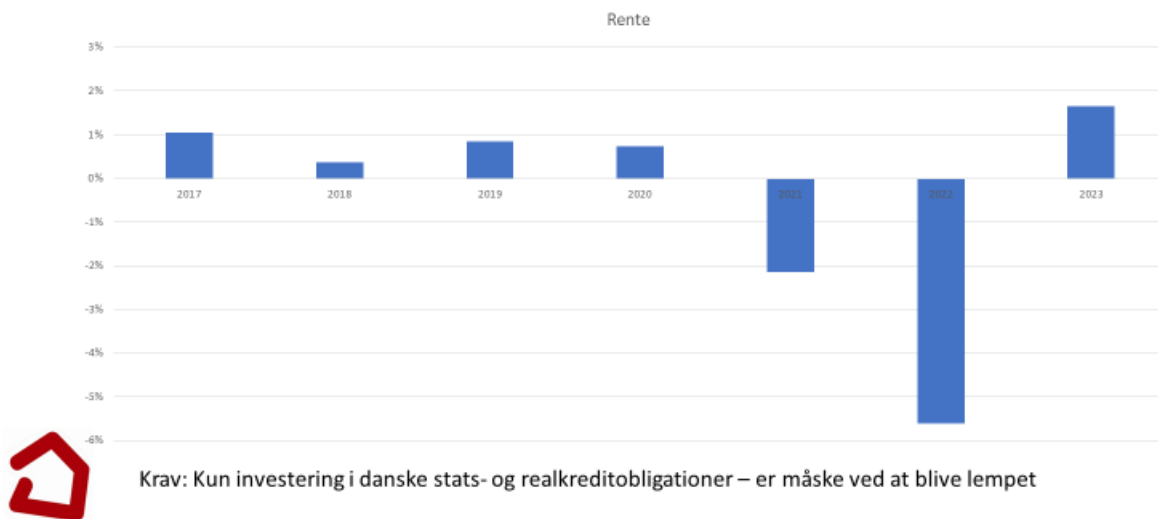
Men holder det stik, er det altså en prisstigning på cirka 650 kroner om året.



## Udvikling udgift renovation



## Udvikling rente/afkast





## Konsekvens højere renteniveau på lån

- Stort set alle nuværende kreditforeningslån er med fast rente, så de påvirkes ikke.
- Nuværende renteniveau er et problem for ustøttede renoveringsprojekter, der skal lånefinansieres.  
Ydelsesprocent er pt. ca. 6 % - stigning på ca. 1,5% point.

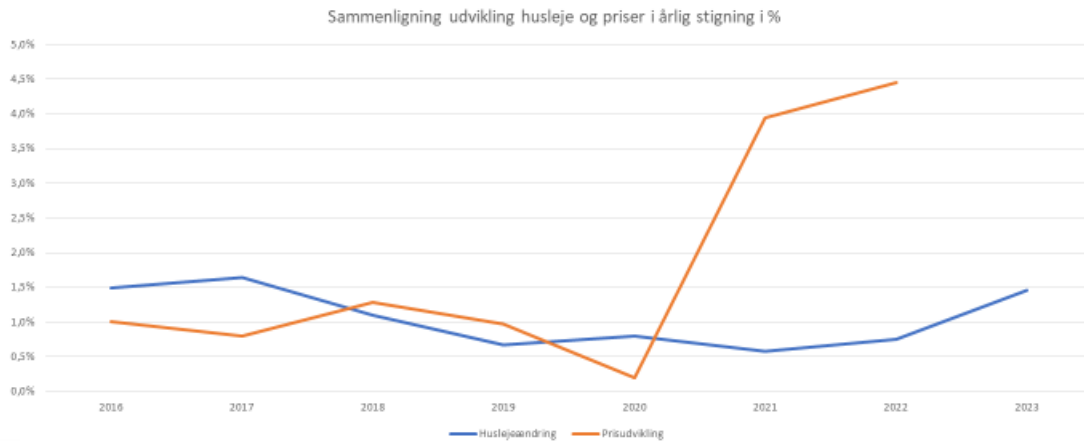


## Materialepriser - byggeri

- Den daglige drift er pt. ikke særlig påvirket – hverken af prisstigninger, leveringstider eller mangel på materialer
- Afholdte licitationer inden for de sidste måneder er ca. 20% over budget
- Største problem ligger pt. ved nybyggeri og overholdelse af maksimumbeløb – mere end 50% er sat i bero på landsplan.



# Udvikling husleje og priser



Jan Qvist – vandforurening Pfas og pfos, der arbejdes på nyt vand direktiv. Vi kommer til, at se stigninger på vand. Forbrugsafgifter påvirker den enkeltes økonomi. Vi skal have gravet 119 molokker ned, som er en stor udgift. Der skal være et sorteringssystem og man bliver straffet, hvis affald ikke er sorteret.

Fie takker Tinus Lassen og håber alle har fået noget ud af orienteringsmødet. Vi håber på det bedste i forhold til prisstigninger.

*Fra salen - det handler om tillid. Der er blevet skrevet meget. Tillid skal man gøre sig fortjent til og alt det her snak, har bestyrelsen også et moralsk ansvar for. Det er vigtigt vi ude i afdelingerne ved hvad der foregår.*

Fie – vi har holdt lav profil. Vi prøver at gøre os fortjent til tillid.