

## Bestyrelsesmøde nr. 89

Torsdag den 11/2 2016

Klokken 17.30 – 19.30

Boligselskabet Fruehøjgaard, Aaparken 2, 7400 Herning

**Deltagere:** Agnete Petersen .....Organisationsbestyrelsen  
Harly Jørgensen.....Organisationsbestyrelsen  
Karen-Marie Holse .....Organisationsbestyrelsen  
Lotte Jensen.....Organisationsbestyrelsen  
Lynge Kristensen .....Organisationsbestyrelsen  
Mona Haven Jensen .....Organisationsbestyrelsen  
Ole Kildevang Kristensen .....Organisationsbestyrelsen  
Steen Jonassen.....Organisationsbestyrelsen  
Vivian Bøjgaard .....Organisationsbestyrelsen  
Birgitte Juhl .....Direktør  
Hanne Skov .....Souschef

**Mødeleder:** Steen Jonassen

**Afbud fra:** Lene Merrild .....Sekretær

---

### 1. Godkendelse af referater

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 88 – Torsdag den 10/12 2015

Organisationsbestyrelsen godkender referat nr. 88 uden bemærkninger.

---

### 2. Orientering fra Birgitte Juhl

- **Byggeri på Rådhusstrædet i Ikast**

Byggeriet af 10 boliger i Ikast følger planen. Der afholdes et åbent-hus-arrangement den 13. april 2016 kl. 15-17. Lejlighederne udlejes pr. 1. maj 2016 – der er skrevet lejekontrakt på de 8 ud af 10 lejligheder.

- **Ungdomsboliger, Kousgaards Plads, Herning**

Byggeriet af ungdomsboliger på Kousgaards Plads skrider nogenlunde planmæssigt frem. Der afholdes et åbent-hus-arrangement den 3. marts 2016 kl. 15-17. Lejlighederne udlejes pr. 15. april 2016, og en del af lejlighederne er allerede udlejet. Det må forventes, at ikke alle boliger kan udlejes pr. 15. april, idet studiestart først er 1. september.

- **Driftsopgaver i udbud**

Bascon er blevet bedt om at lave udbudsmateriale til følgende 3 projekter, som efterfølgende sendes i udbud:

- Nye køkkener i Afdeling Vævergården
- Nye køkkener i Afdeling Storgården
- Udskiftning af rørledninger i Afdeling Brændgårdsparken.

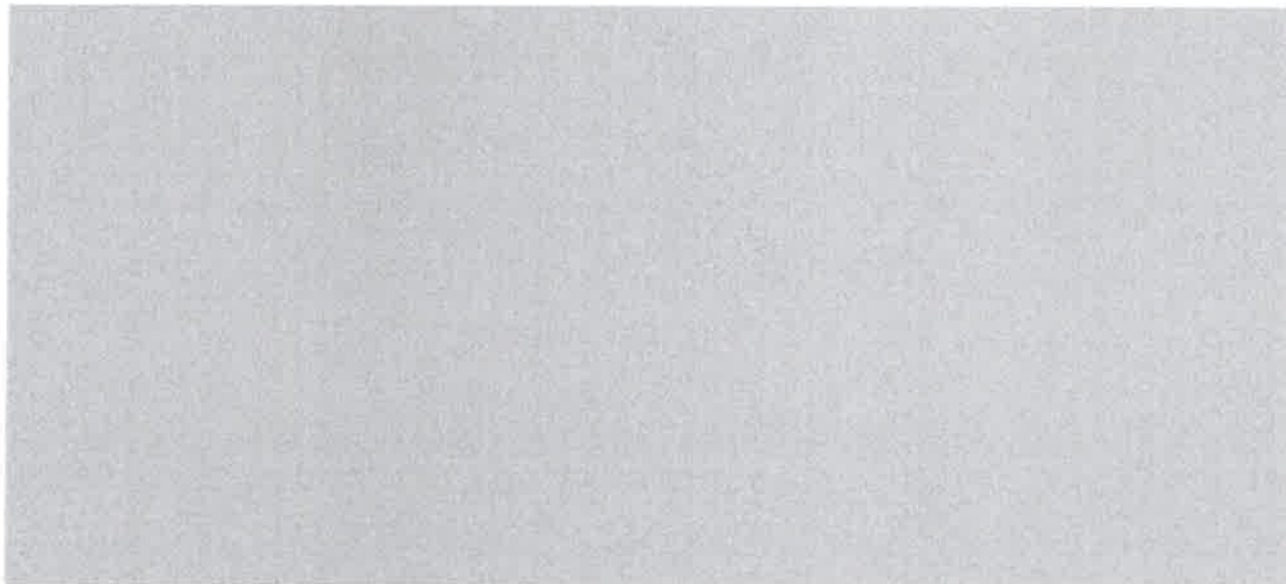
---

- **Nybyggeri i Brande**

Projektet med opførelse af 28 boliger i Brande skrider fremad. Der arbejdes pt. med de endelige aftaler, der skal indgås mellem Egebæk Byg og Boligselskabet Fruehøjgaard. Opførelsen af byggeriet skal udføres efter den delegerede bygherremodel, som betyder, at Boligselskabet uddelegerer dets forpligtigelse til at afholde udbud på alle ydelser over en vis værdi. Der arbejdes på godkendelse af Skema A i marts eller april måned 2016.

---

### 3. LUKKET PUNKT (fortroligt)



---

### 4. Status på renovering – Afdeling Fruehøj

Birgitte Juhl orienterer:

Der har været afholdt 4 meget vellykkede workshops, hvor beboerne har haft mulighed for at få præsenteret projektet samt være med til at præge indretningen af boliger og udearealer

Den 23. februar 2016 afholdes et stormøde i Messecenter Herning, hvor opsamling på workshops præsenteres.

I alt 90 lejligheder indrettes med tilgængelighed – det vil sige med elevatorer, samt plads til venderadius. Det giver naturligt større lejligheder.

Der er oprindeligt givet tilsagn om, at i alt 189 boliger er omfattet af sammenlægning. Det betyder, at antallet af 2-værelses lejligheder reduceres fra 50 til cirka 30. Efter møde med Landsbyggefonden ændres projektet til at omfatte lidt færre sammenlægninger, hvilket betyder, at antallet af 2-værelses lejligheder efter renoveringen vil være cirka 40.

Sammenlægningen af boliger betyder naturligt, at en del af lejlighederne bliver større efter renoveringen. For eksempel vil en del 3-værelses lejligheder ændre sig fra at være for eksempel 75 m<sup>2</sup> til 95 m<sup>2</sup>.

Der er lavet lydmålinger i flere af lejlighederne. Det viser sig, at det primært er sidevæerts mellem lejlighederne, at der er problemer med lyden.

Lige nu arbejdes der på afdækning af miljøfremmede stoffer. Resultatet kender vi i slutningen af marts måned. Det er vigtigt at kende omfanget, når arbejdet udbydes i licitation, idet det kan være afgørende for prissætningen. Vi håber det bedste og frygter det værste.

## 5. Principbeslutning omkring midlertidig/permanent genhusning i renoveringsprojektet Afdeling Fruehøj

Administrationen indstiller oplæg til organisationsbestyrelsens beslutning.

### **Loven Generelt (Lov om almene boliger § 85-86)**

*Boligselskabet kan opsige en lejer, når afdelingen ombygges, og det kræver at lejermålet fraflyttes, og har i så fald pligt til at genhuse enten midlertidig eller permanent.*

*Boligselskabet og lejer skal aftale om lejer genhuses permanent eller midlertidigt, men ved tvister bestemmer udlejer.*

*Varer genhusningen af en lejer mere end 12 mdr. – har lejer ret til at blive genhuset permanent*

### **Loven om PERMANENT genhusning**

#### **Hvis lejer genhuses permanent:**

- Skal boligselskabet opsige lejeren med min. 3 mdr. varsel (Gamle kontrakter min 6 mdr. varsel).
- Skal byggesagen dække rimelige dokumenterede flytteudgifter til den bolig, som boligselskabet tilbyder.
- Skal lejer og boligselskabet indgå ny lejekontrakt på ny bolig.
  - Skal lejer betale nyt indskud svarende til vilkår for ny bolig.
  - Skal lejer betale husleje, forbrug mv. svarende til vilkår for ny bolig.
    - Lejer kan ikke bevare evt. forhøjet boligstøtte pga. ægtefælles dødsfald, med mindre Udbetaling Danmark godkender det (Undersøges nærmere af Inge Sander).
- Skal boligselskabet - senest samtidig med opsigelsen - tilbyde en erstatningsbolig.
  - Hvis flere lejere ønsker samme bolig, skal den først tilbydes til den lejer, der i længst tid har boet i ejendommen (Interne flytninger i ubrudt periode).

#### **KRAV TIL ERSTATNINGSBOLIG:**

- Ledige boliger i Afdeling Fruehøj.
  - Overtagelse senest på fraflytningstidspunktet.
  - Samme antal rum som nuværende bolig eller 1 værelse mere end antal husstandsmedlemmer.
  - Passende kvalitet, udstyr og beliggenhed.

#### **ELLER**

- Ledige ny renoverede / ny opførte boliger i Afdeling Fruehøj.
  - Overtagelse senest på fraflytningstidspunktet.
  - Samme antal rum som nuværende bolig eller 1 værelse mere end antal husstandsmedlemmer.
  - Passende kvalitet, udstyr og beliggenhed.

#### **HVIS ovenstående ikke kan indfries inden fraflytningstidspunktet**

- Andre boliger hos Boligselskabet Fruehøjgaard.
  - Overtagelse senest på fraflytningstidspunktet.
  - Være beliggende i Herning Kommune (eller hvis lejer ønsker det, udenfor Herning Kommune).
  - Samme antal rum som nuværende bolig eller 1 værelse mere end antal husstandsmedlemmer.
  - Passende kvalitet, udstyr og beliggenhed.

- Alternativt er der mulighed for at aftale med kommunen, at de finder en erstatningsbolig (dvs. hos



andre boligselskaber i byen).

- Overtagelse senest på fraflytningstidspunktet.
- Være beliggende i Herning Kommune (eller hvis lejer ønsker det, udenfor Herning Kommune).
- Samme antal rum som nuværende bolig eller 1 værelse mere end antal husstandsmedlemmer.
- Passende kvalitet, udstyr og beliggenhed.

### **Foreløbigt forslag til organisationsbestyrelsens beslutning om PERMANENT genhusning:**

- Boligselskabet har opfyldt krav om antal tilbud, når vi har tilbudt 1 bolig svarende til lovens krav.
- Permanent genhusningsbolig er af passende kvalitet, udstyr og beliggende når:
  - Kvalitet: Alle selskabets boliger er af min. samme kvalitet som Fruehøj, dermed er alle af passende kvalitet.
  - Udstyr: Alle selskabets boliger har min samme mængde udstyr som Fruehøj, dermed er alle af passende udstyr.
  - Beliggende:
    - Etage: Samme etage som nuværende bolig som udgangspunkt – dog prioriteres lejere med handicap/gangbesvær til stuelejligheder og alternativt 1. sal, såfremt nuværende bolig er beliggende st. eller 1. sal.
    - Område: Herning By som udgangspunkt, men i yderste konsekvens Hammerum, Tjørring og Gjellerup – hvis alle andre muligheder er forsøgt.
- Boligselskabet tilbyder - så vidt det er muligt - en bolig ud fra lejers ønske, også hvis lejer ønsker en bolig i anden afdeling. Begrundelse:
  - Vi kan komme ud i at vi tvinger flere end højst nødvendigt til at fraflytte afdelingen, fordi vi tvinger andre til at blive på Fruehøj – dette kan frigøre boliger på Fruehøj til brug for senere genhusning.
  - Vi har pligt til at genhuse alle lejere, vi må derfor ikke begrænse os så meget, at vi risikerer at stå med lejere uden bolig, fordi vi prioriterer intern oprykningsventeliste foran genhusning.
- Lejer skal have min. 3 hverdage fra overtagelse af permanent bolig, til de skal være helt ude af opsagte kontraktbolig.
- Kontrakt indgås med flyttefirma, som flytter møbler og indbo, samt stiller flyttekasser/silkepapir mv til rådighed.
- Lejer skal selv pakke indbo ned og ud af flyttekasser – undtaget særlige tilfælde, hvilket afgøres af genhusningskonsulenten.
- Følgende er rimelige dokumenterede flytteudgifter, som dækkes af flyttesagen:
  - Flyttemand til flytning af indbo/møbler.
  - Flyttekasser og silkepapir.
  - Lejers dokumenterede udgift for flytning af nuværende fastnettelefon (Kopi af faktura).
  - Lejers dokumenterede udgift for flytning af nuværende Internetforbindelse (Kopi af faktura).
  - Hjælp til ned- og udpakning af indbo, for lejere med særlige behov, som ikke kan få familie, venner mv. til at hjælpe. Særlige behov afgøres af genhusningskonsulent, samt mod forevisning af lægeerklæring.
  - Aflæsningsgebyr Techem.
  - Tilslutningsgebyr til YouSee i permanent bolig, såfremt lejer er nuværende kunde hos YouSee (Kopi af faktura).
  - Nedtagelse af parabol i kontraktbolig, samt genopsætning af nuværende parabol i permanent bolig.

- Afinstallation af nuværende hårde hvidevarer (opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler), samt genopsætning i permanent bolig.

**Listen er udtømmende – lejer dækker andre udgifter!**

- Hvis lejer fraflytter sin bolig - uden genhusning - fra vi har opsagt lejer og indtil kontraktbolig skal være fraflyttet, skal lejer ikke betale evt. normalistandsættelse af lofter og vægge, som ikke istandsættes under renoveringen. Denne udgift dækkes af afdelingen.

(Det formodes, at alle lofter og vægge istandsættes under renoveringen, men endnu ikke sikkert).

- Hvis lejer fraflytter sin bolig - uden genhusning - fra vi har opsagt lejer og indtil kontraktbolig skal være fraflyttet, skal lejer betale evt. mislighold, som var/bliver konstateret til fraflytningssyn af kontrakt bolig.

- Nuværende indskud overflyttes til permanent bolig, lejer betaler evt. difference.

Undtaget er:

- Udlæg er foretaget i indestående indskud.

- Beboerindskudslån.

- Kaution til banklån.

(Administrationen undersøger om Kommunen tillader at overflytte

beboerindskudslån/kaution til permanent bolig – i så fald ændres beslutningen til at indskud også overflyttes i disse tilfælde – men udlæg er ikke muligt).

- Kompensation gives på kr. 5.000, såfremt lejer genhuses i en bolig på Fruehøj, som endnu ikke er renoveret og dermed skal genhuses igen.

- Lejere som genhuses permanent, betaler leje mv. i permanent bolig fra overtagelsesdagen og frigøres samme dag fra nuværende bolig.

- Lejere som genhuses permanent i Afdeling Fruehøj, har ret til at beholde nuværende garage.

- Lejere som genhuses permanent i Afdeling Fruehøj, har ret til at beholde nuværende ekstra kælderrum, såfremt de består efter renoveringen. Ellers opsiges de med 1 mdr. varsel jf. loven.

- Køle-/fryseskab er lejers egen, og medtages, hvis lejer genhuses permanent på Fruehøj – dog kun såfremt renoveringen ikke omfatter køle-/fryseskab.

- Boliger holdes tilbage nu til brug for permanent genhusning, og forsøges genudlejet på tidsbegrænset lejeaftaler. Kriterierne fastsættes senere.

- Boliger, som nedlægges, genudlejes på tidsbegrænset lejeaftale, for at mindske antallet af permanente genhusninger.

- Boliger, som ændres væsentlig i rum og m<sup>2</sup> (defineres senere), genudlejes på tidsbegrænset lejeaftaler, indtil boligen renoveres, for at mindske antallet af permanente genhusninger

- Lejere af boliger, som holdes tilbage til brug for permanent genhusning, har 3 mdr. opsigelsesvarsel – men lejere som har fraflytningsdato 01-07-2016 og fremefter frigøres 14 dage efter fraflytning.

- Definition af, hvornår vi beslutter at lejer skal tilbage til egen bolig afventer til vi har tegninger og lejemålsoptegninger på plads (administrationen har brug for overblik over, hvor mange det drejer sig om af de forskellige senarier!!!) Dog lejemål som nedlægges skal permanent genhuses.

**Organisationsbestyrelsen godkender administrationens forslag vedrørende PERMANENT genhusning uden ændringer.**



## **Loven om MIDLERTIDIG genhusning**

### **Hvis lejer genhuses midlertidigt:**

- Skal boligselskabet varsle midlertidig fraflytning med min. 3 mdr. varsel.
- Skal byggesagen dække rimelige dokumenterede flytteudgifter, også såfremt lejer selv finder midlertidig genhusning.
- Skal der ikke indgås ny lejekontrakt.
  - Der indgås et tillæg/allonge til kontrakten med evt. ændringer i lejekontrakten (eks. antal m<sup>2</sup>, betaling af vand osv.).
  - Der skal ikke betales nyt indskud eller forhøjet indskud (reguleres først ved ny genudlejning).
  - Der skal ikke indgås lejekontrakt på midlertidig bolig (Evt. indgås aftale om midlertidig brug af genhusningsbolig).
  - Husleje-forhøjelse ikrafttræder efter boligen er renoveret (Varsles med min. 3 mdr. varsel).
    - Evt. boligstøtte genberegnes, når forhøjelsen træder i kraft.
    - Lejer bevarer evt. forhøjet boligstøtte pga. ægtefælles dødsfald.
- Skal lejer i genhusningsperioden
  - Betale huslejen for kontraktbolig, dog er den midlertidige bolig - som vi tilbyder – billigere, skal byggesagen betale tilsvarende nedslag til lejer.
    - Boligstøtte fortsætter uændret til kontraktbolig, inkl. evt. forhøjelse.
  - Betale for forbrugsafgifter (el og varme) i midlertidig bolig (Byggesagen betaler for forbrug i kontraktbolig).
- Skal lejer ikke betale for normalistandsættelse af genhusningsbolig.
  - Lejer hæfter for evt. mislighold i genhusningsbolig.
- Skal lejer ikke betale for istandsættelse af kontraktbolig.
  - Dog hvis lejer opsiger sin bolig i genhusningsperioden
    - Skal lejer betale evt. mislighold.
    - Skal lejer betale evt. normalistandsættelse af lofter og vægge, som ikke istandsættes under renoveringen.
- Skal boligselskabet senest samtidig med varsling om midlertidig fraflytning, tilbyde en midlertidig erstatningsbolig.

#### **KRAV TIL MIDLERTIDIG BOLIG:**

- Andre boliger hos Boligselskabet Fruehøjgaard.
  - Senest kunne overtages på fraflytningstidspunktet.
  - Være beliggende i Herning Kommune (eller hvis lejer ønsker det, udenfor Herning Kommune).
  - Passende.

#### **ELLER**

- Hotel / Vandrehjem / Pavilloner og lign.

#### **ELLER**

- Lejer finder selv midlertidig bolig, evt. sommerhus, familie mv.

#### **ELLER**

- Alternativt er der mulighed for at aftale med Herning Kommune, at de finder en erstatningsbolig (dvs. hos andre boligselskaber i byen).
  - Senest kunne overtages på fraflytningstidspunktet.
  - Være beliggende i Herning Kommune (eller hvis lejer ønsker det udenfor Herning Kommune).

### **Foreløbigt forslag til organisationsbestyrelsens beslutning om MIDLERTIDIG genhusning:**

- Boligselskabet har opfyldt krav om tilbud, når vi har tilbudt 1 midlertidig bolig.
- Midlertidige boliger vil ved første genhusning være nystandsset, men istandsættes ikke før sidste genhusning er afsluttet – dog med undtagelse af evt. mislighold, som ikke kan udelades.
- En midlertidig bolig er passende når:
  - Min. samme antal rum som nuværende bolig eller 1 værelse mere end antal husstandsmedlemmer.
  - Samme etage som nuværende bolig som udgangspunkt – dog prioriteres lejere med handicap/gangbesvær til stuelejligheder og alternativt 1. sal, såfremt nuværende bolig er beliggende st. eller 1. sal.
- Boliger holdes tilbage til brug for midlertidig genhusning i Afdeling Fruehøj, i første omgang ikke renoverede boliger, men udskiftes til renoverede efterhånden, som byggeriet skrider frem, og disse boliger skal renoveres.
- Ved særlige behov i andre af boligselskabets afdelinger.
- Lejere af boliger, som holdes tilbage til brug for midlertidig genhusning i Afdeling Fruehøj, har 3 mdr. opsigelsesvarsel – men lejere som har fraflytningsdato 01-07-2016 og fremefter, frigøres 14 dage efter fraflytning.
- Lejer skal have min. 3 hverdage fra overtagelse af genhusningsbolig til lejer skal være fraflyttet kontraktbolig, samt 3 hverdage, når lejer skal tilbage igen.
- Kontrakt indgås med flyttefirma, som flytter møbler og indbo, samt stiller flyttekasser/silkepapir mv til rådighed og evt. opmagasinering.
- Lejer skal selv pakke indbo ned og ud af flyttekasser – undtaget særlige tilfælde, hvilket afgøres af genhusningskonsulenten.
- Midlertidige boliger udstyres med:
  - Internetforbindelse YouSee.
  - YouSee Fuld pakke.
  - Persiener i alle rum.
  - Loftslamper i alle rum.
- Følgende er rimelige dokumenterede flytteudgifter, som dækkes af flyttesagen:
  - Flyttemand til flytning af indbo/møbler frem og tilbage.
  - Flyttekasser og silkepapir.
  - Lejers dokumenterede udgift for flytning af nuværende fastnettelefon (Kopi af faktura).
  - Hjælp til ned- og udpakning af indbo, for lejere med særlige behov, som ikke kan få familie, venner mv. til at hjælpe. Særlige behov afgøres af genhusningskonsulent, samt mod forevisning af lægeerklæring.
  - Aflæsningsgebyr Techem.
  - Hvis det kræves at nuværende parabol nedtages, betales nedtagning af parabol i kontraktbolig, samt genopsætning i kontraktbolig – men ikke i midlertidig bolig.
  - Afinstallation af nuværende hårde hvidevarer (opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler), samt genopsætning i kontraktbolig – men ikke i midlertidig bolig.

**Listen er udtømmende – lejer dækker andre udgifter!**
- Boligselskabet giver ikke kompensation til lejere, som selv flytter deres møbler, indbo mv.
- Boligselskabet giver ikke nedslag i huslejen, hvis lejer selv finder en midlertidig bolig
- Boligselskabet giver ikke kompensation for gulvtæpper, gardiner, møbler mv. som ikke længere kan anvendes pga. størrelse mv.



- Boligselskabet betaler ikke evt. tilslutningsgebyr til YouSee, telefon, internet mv., såfremt lejer framelder det i genhusningsperioden.
- Køle-/fryseskab er lejers eget, og medtages i midlertidig bolig. Såfremt renoveringen ikke omfatter køle-/fryseskab flyttes det med tilbage. Hvis eget køle/fryseskab ikke kan være i skabet i den midlertidige bolig, stiller boligselskabet et til rådighed.
- Hvis lejer opsiger sin bolig i genhusningsperioden (fra varslingsperiode er sendt og indtil kontraktbolig er renoveret), skal lejer ikke betale evt. normalistandsættelse af lofter og vægge, som ikke istandsættes under renoveringen. Denne udgift dækkes af afdelingen.  
(Det formodes at alle lofter og vægge istandsættes under renoveringen, men endnu ikke sikkert)
- Hvis lejer opsiger sin bolig i genhusningsperioden (fra varslingsperiode er sendt og indtil kontraktbolig er renoveret), skal lejer betale evt. mislighold, som var/bliver konstateret til fraflytningssyn af kontrakt bolig.
- Lejere, som lejer garage, har ret til at beholde garage.
- Lejere har ret til at beholde ekstra kælderrum, såfremt de består efter renoveringen. Ellers opsiges de med 1 mdr. varsel jf. loven.
- Definition af, hvornår vi beslutter at lejer skal tilbage til egen bolig, afventer til vi har tegninger og lejemålsoptegninger på plads (administrationen har brug for overblik over, hvor mange det drejer sig om af de forskellige senarier!!!)

**Organisationsbestyrelsen godkender administrationens forslag vedrørende MIDLERTIDIG genhusning uden ændringer.**

## 6. Drøftelse og beslutning om boligselskabets logo

Organisationsbestyrelsen bliver præsenteret for forskellige forslag til nyt logo:





---

# boligselskabet Fruehøjgaard®

black & white-editions



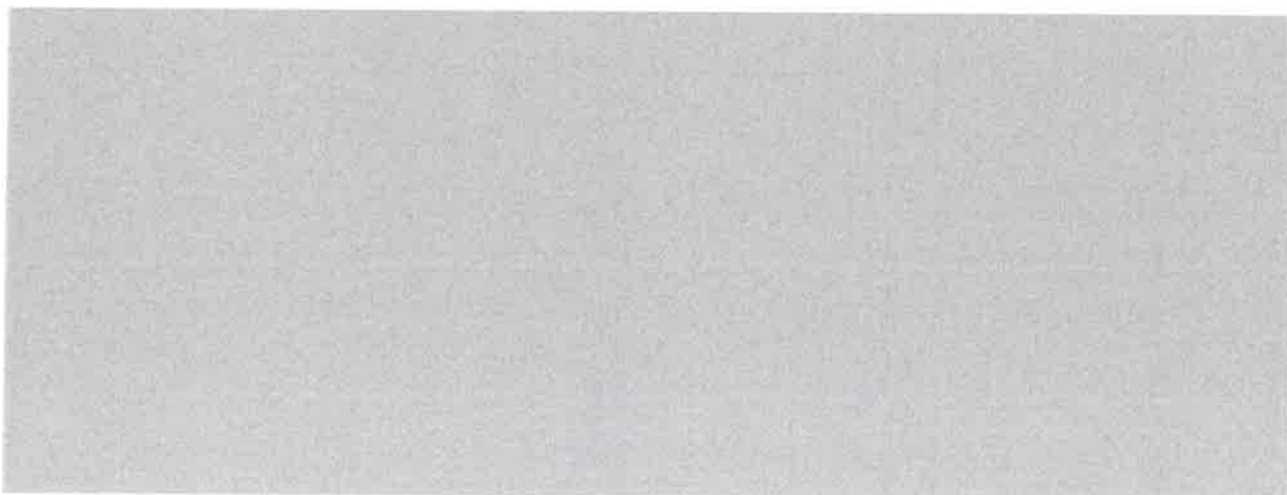
Organisationsbestyrelsen beslutter, at boligselskabets nuværende logo skal have et "facelift" – altså, at det skal fornyes uden at det bliver ændret radikalt. Der er enighed om at vælge ovenstående forslag, dog under forudsætning af, at den nuværende grønne nuance bevares.

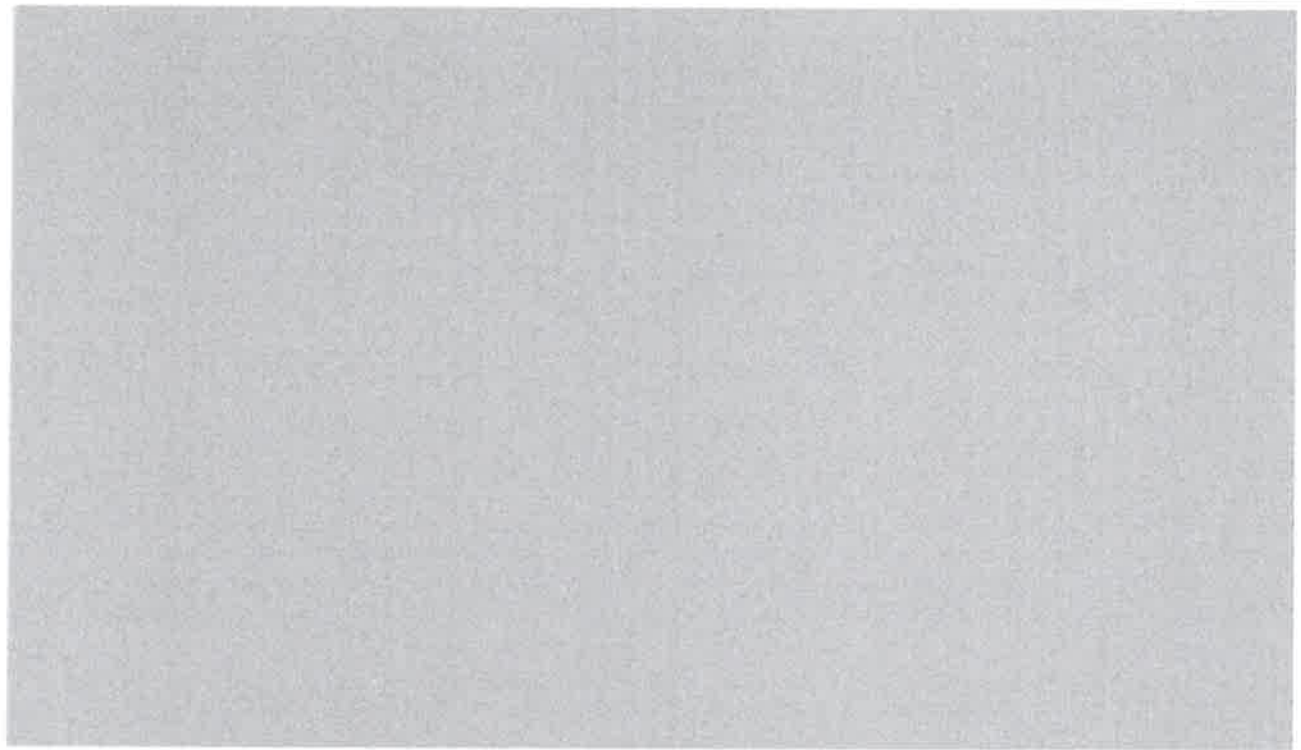
Organisationsbestyrelsen er enig om, at det er en stor styrke ved det 'nye' logo, at der er mulighed for at skrive den enkelte afdelings navn inde i cirklen.  
Administrationen arbejder nu videre på at forfine det valgte logo.

---

## 7. TEMA: Boligselskabets boligsociale profil

Målet er at styrke boligselskabets boligsociale profil. Oplægget er et arbejdsredskab, **der holdes fortroligt**, indtil der er udarbejdet et afsnit til målsætningsprogrammet.

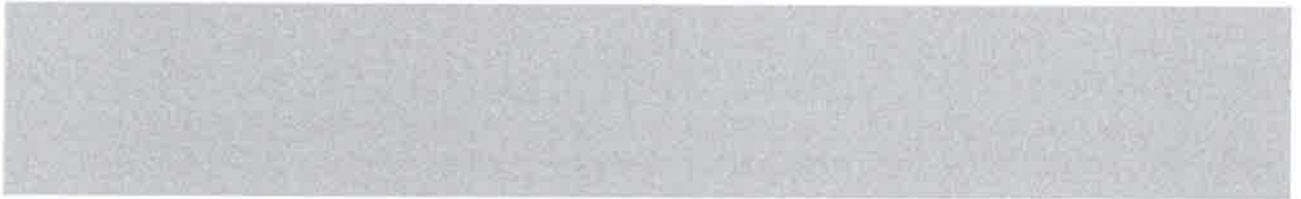




---

---

**8. Næste mødes tema (holdes fortroligt)**



---

---

**9. Eventuelt**

---

---

**10. 'Bestyrelsestid'**

---

---

Referat: Birgitte Juhl

Formand: