

Bydelsforeningen – Kanalbyen ved Lillebælt

Referat af bestyrelsesmøde tirsdag den 20. juni 2023 kl. 15:00 – 17:00

Deltagere: Peter Kirketoft, Torben Mølkjær, Ib Bertelsen, Helge Gøttsche og Charlotte Aggerholm, Ullerup Ejendomsadministration

Afbud fra: Edvin Steiness

Kanalbyen i Fredericia

Referat

Blad nr. 30/2023

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen er godkendt

Punkter der ikke nås behandlet på møderne og ikke optages på dagsordenen for kommende møde, noteres fremadrettet på dagsorden efter eventuelt.

2. Godkendelse af referat af bestyrelsesmøde nr. 28 afholdt 18. april 2023, ekstraordinært bestyrelsesmøde nr. 25 afholdt d. 5. januar 2023 og ekstraordinært bestyrelsesmøde nr. 29 afholdt d. 22. maj 2023.

Referaterne er godkendt.

Bilagsnumrene slettes fremadrettet i referaterne, så der ikke henvises til materiale, som ikke er tilgængeligt for alle.

3. Referat af Generalforsamling 2023 til godkendelse

Drøftelse af årets generalforsamling herunder: deltagere, tidspunkt, indkaldelse, afvikling og beslutninger, m.m.

Hvad er vigtigt til næste generalforsamling?

Bestyrelsen ønsker, at det fremgår af referatet, hvem der har stemt på hvilken måde.

Desuden er der ønske om, at stemmeandelene opgøres i m² i stedet for procent.

Bestyrelsen skal arbejde med at få klarlagt hvem der har møderet, taleret og stemmeret. Dette punkt tages op på næstkommende møde.

Fordele og ulemper skal kvalificeres forud for næste bestyrelsesmøde og sendes ud sammen med dagsordenen.

Bydelsforeningen – Kanalbyen ved Lillebælt

Repræsentanten fra Langebro ønskede at behandle emnet omkring møderet, taleret og stemmeret på dette bestyrelsesmøde og er uenig i, at emnet udskydes til næstkommende møde.

Bestyrelsen vil snarest arbejde videre med det forslag, som blev vedtaget af Generalforsamlingen omkring Bylivsmidlerne.

4. Konstituering af bestyrelsen

- Bestyrelsen vælger først formand og dernæst næstformand jf. forretningsorden for bestyrelsen.
- Bestyrelsen udpeger bestyrelsesrepræsentanter til de enkelte udvalg

Peter Kirketoft fra Kanalbyen genopstiller som formand og vælges af bestyrelsen. 4 bestyrelsesmedlemmer stemmer for. Repræsentanten fra Langebro undlod at stemme.

Helge Gøttsche fra Promenaden vælges som næstformand. 4 bestyrelsesmedlemmer stemmer for. Repræsentanten fra Langebro undlod at stemme.

Kommunikationsudvalget: Torben Mølkjær fortsætter som udpeget af bestyrelsen.

Driftsudvalget: Ib Bertelsen fortsætter som udpeget af bestyrelsen.

Bylivsudvalget: Edvin Steiness fortsætter som udpeget af bestyrelsen.

Bestyrelsen tiltræder forretningsorden vedtaget 18-04-2023

5. Fastlæggelse af kommende bestyrelsesmøder, dialogmøder og generalforsamling

Herunder drøftelse af suppleanternes deltagelse på møderne

Datoer for Dialogmøde og Generalforsamling 2024 drøftes samlet på næste bestyrelsesmøde

Datoer for bestyrelsesmøder 2023-2024:

Tirsdag d. 15. august 2023 kl. 16

Tirsdag d. 5. september 2023 kl. 16

Tirsdag d. 31. oktober 2023 kl. 16

Tirsdag d. 16. januar 2024 kl. 16

Tirsdag d. 5. marts 2024 kl. 16

Bydelsforeningen – Kanalbyen ved Lillebælt

(Tirsdag d. 7. maj 2024 kl. 16)

Bestyrelsen beslutter, at de emner, bestyrelse skal behandle den kommende tid er så tunge, at suppleanterne ikke indkaldes til møderne. Suppleanterne indkaldes til fortsat til bestyrelsesmøderne jf. forretningsordenen.

6. Opdatering af vedtægter

- Vedtægter skal opdateres så de afspejler ændringer fra generalforsamlinger. Udkast til tillæg til vedtægterne er fremsendt til bestyrelsesmedlemmerne.

Der skal fremsættes forslag på kommende generalforsamling om, at enhver storparcel kun må være repræsenteret med ét medlem i bestyrelsen.

Tillægget til vedtægterne sendes til underskrift elektronisk af bestyrelsen. Herefter skal de godkendes af Fredericia Kommune samt Kanalbyens bestyrelse. Efterskrift – et tillæg skal ikke godkendes i Kanalbyens bestyrelse og Fredericia Kommune.

7. Nyt fra Kanalbyen

- Orientering fra Kanalbyen ved Peter Kirketoft
 - Udlejning af fase 2 af Carolinelunden er godt i gang, der er under 50 ledige boliger pr. 11. juni.
 - Forsøgsbyggeri nr. 1 og 2 er godt på vej, nr. 3. teglhuset forventes opstartet i efteråret.
 - Naturbasen er usikker ift. opstart pga. priser. Brugsret er forsat ikke endelig afklaret.
 - Ny midlertidighed – der er godt gang i hytterne, ishuse er der ligeledes aftale på. Åbningsdato er forsat usikker.
 - Forsat dialog med potentielle investorer på forskellige byggefelter.

Ovenstående punkter blev gennemgået mundtligt af formanden.

Der spørges til hvorvidt der er nyt i forhold til etablering af en dagligvarebutik, men der er pt. intet nyt.

Opførelse af det 4. forsøgsbyggeri er netop offentliggjort d.d.

Man afventer stadig et udkast til arealbytte og ny driftsaftale fra Fredericia kommune.

8. Nyt fra driftsudvalget

Bydelsforeningen – Kanalbyen ved Lillebælt

	<ul style="list-style-type: none">• Orientering fra driftsudvalget ved Ib Bertelsen <p><i>Intet nyt</i></p>
9.	<p>Nyt fra Bylivsudvalget</p> <ul style="list-style-type: none">• Orientering fra Bylivsudvalget ved Edvin Steiness <p><i>Der er afholdt Jazz på kajkanten og arrangementet afholdes igen d. 12. august. Desuden afholdes Sankt Hans på fredag d. 23. juni og Sensommerfest d. 19. august.</i></p> <p><i>Punktet udgår da repræsentanten for udvalget har meldt afbud.</i></p>
10.	<p>Nyt fra Kommunikationsudvalget</p> <ul style="list-style-type: none">• Orientering fra kommunikationsudvalget ved Torben Mølkjær <p><i>Det næste nyhedsbrev bliver sendt ud omkring 1. august.</i></p>
11.	<p>Beboerforespørgsel - etablering af afskærmning på tagterrassen, Promenaden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Beboeren har fremsendt materiale vedr. etablering af overdækning på tagterrasse. <p><i>Punkt 14 behandles først og punkt 11 drøftes i forlængelse heraf.</i></p> <p><i>Bestyrelsen ser positivt på den fremsendte forespørgsel og godkender etableringen af overdækningen.</i></p>
12.	<p>Driftsinstrukser for udvalgene til endelig godkendelse</p> <p>Som opfølgning på det ekstraordinære bestyrelsesmøde d. 21. februar 2023 og bestyrelsesmøde d. 18. april 2023 fremsendes endeligt forslag til driftsinstrukser for udvalgene til godkendelse.</p> <p><i>Driftsinstrukserne ses igennem endnu en gang af Formand og næstformand og behandles igen på kommende møde.</i></p> <p><i>Forretningsordenen skal rettes, så der kommer dato på og bilagsnummer skal slettes. Herefter publiceres den på hjemmesiden.</i></p>
13.	<p>Økonomi og fordelingstal v. Ullerup</p> <p>Der har været usikkerhed omkring beregningsgrundlaget for fordelingstallene i Bydelsforeningen. Jf. vedtægternes § 7.2, så er fordelingstallet opgjort ud fra "endelig</p>

Bydelsforeningen – Kanalbyen ved Lillebælt

antal opførte etage-m²". Fordelingstallet skal derfor ifølge vedtægterne opgøres efter det tinglyste antal etage-m².

- Til drøftelse er vedlagt opgørelse over antal m² efter BBR, opgørelse over tinglyste antal m² samt oversigt over opkrævede antal m² (bilag 13.1, 13.2, 13.3).
Bestyrelsen bedes tage stilling rettelse af opkrævede antal m²

Jf. vedtægterne er det det tinglyste maksimale areal, man skal beregne fordelings-tallene efter.

Der beregnes kontingent fremadrettet ud fra dette areal. Bestyrelsen beslutter, at eventuelle differencer i forhold til hidtidige opkrævninger rettes pr. 3. kvartal 2024.

Der er ønske om, at Generalforsamlingen i 2024 tager stilling til regulering af Bylivs-midlerne af nettoprisindeks.

14. Revideret fortolkning af ensartethed

Bydelsforeningens vedtægt pkt. 9.2:

Efter bebyggelsen er opført og ibrugtaget i henhold aftalegrundlaget, kan enhver ændring af bebyggelsens udseende alene ske efter forudgående godkendelse af Bydelsforeningens bestyrelse. Det er bl.a. ikke tilladt at etablere udestuer, opsætte markiser og paraboler, foretage væsentlige farveskift på bebyggelsen eller lignende uden sådan godkendelse. Den enkelte grundejer er pligtig at sørge for, at bebyggelsen samt eventuelt tilhørende haver og altaner altid fremstår velvedligeholdte, rene og ryddelige.

Foreløbig udmøntet i tilladelse til ét bestemt fabrikat altanafskærmning i én farve (sort)

Bestemmelsen bør som minimum klargøres og afgrænses, f.eks. via en fortolkningsvejledning:

- Forslag til fortolkningsvejledning og notat om reguleringsbegrænsning er vedlagt (bilag 14.1 og 14.2). Det foreslås at der nedsættes et arbejdsudvalg der arbejder med kvalificering heraf til senere beslutning.

Det er ejerforeningerne, der har ansvaret for at regulere.

Lokalplanerne skal først kigges igennem i forhold til eventuelle begrænsninger.

Bydelsforeningen – Kanalbyen ved Lillebælt

Såfremt lokalplanerne ikke er til hinder herfor, vil bestyrelsen arbejde videre med et forslag til en palette af 5 farver, som man skal holde sig indenfor. Forslaget vil blive fremsendt så bestyrelsen kan tage stilling til det pr. mail.

Bestyrelsen er enige om, at Bydelsforeningen udelukkende skal forholde sig til det, der er monteret på glasværnet, over glasværnet og udenfor glasværnet.

15. Opfølgning på dialogmøde 2023

Evaluering af årets dialogmøde i Bydelsforeningen. Referat af dialogmødet 2023 er fremsendt inden bestyrelsesmøde nr. 28.

Formålet med dialogmøderne i Bydelsforeningen er at fremme ejerne, lejerne og brugernes interesse og deltagelse i udviklingen af Fredericia C og Bydelsforeningens virke.

Deltagerantal, beboerrepræsentation, tidspunkt, indhold, invitationer, sted, m.m.
Hvad var godt og hvad kunne gøres bedre?

Punktet tages op på næste møde.

16. Evaluering af bestyrelseskursus

Evaluering af kursusdag for bestyrelsen samt drøftelse af videre skridt.

- Evaluering af kursusdagen, hvad var godt, hvad kunne være bedre?
- Skal kursusdag gentages i det kommende bestyrelses år?
- Skal der udarbejdes forslag til årshjul?

Punktet tages op på næste møde.

17. Støj

Drøftelse af klager over støj fra musik og Crossbridge samt fraflytning

- Forslagsstiller mener der mangler en procedure for håndtering af støjgener. Forslaget kvalificeres på bestyrelsesmødet.

Punktet tages op på næste møde.

18. Håndhævelse af Bydelsforeningens regulering, samt udførende funktioner og håndhævelse.

Hvem skal håndhæve Bydelsforeningens regulering og hvordan?

Bydelsforeningen – Kanalbyen ved Lillebælt

Hvilken hjemmel er der til at håndhæve reguleringen?

Forslagsstiller påpeger at Bydelsforeningen næppe har noget retsgrundlag for indgreb overfor de enkelte ejere/lejere/brugere, men det har de enkelte ejerforeninger (= medlemmer).

Arbejdsgangen kan være, at Bydelsforeningen påtaler en evt. overskridelse til den relevante ejerforening, som derefter selv håndterer sagen.

Ligeledes ønskes det, at der er en drøftelse af Bydelsforeningens udførende funktioner og håndhævelse.

- På bestyrelsesmødet tager bestyrelsen beslutning om, hvordan der skal arbejdes med ovenstående spørgsmål. Det foreslås at der nedsættes et arbejdsudvalg der arbejder med kvalificering heraf til senere beslutning.

Punktet tages op på næste møde.

19. Eventuelt