

Boligkontoret Fredericia, Afdeling 515

Budgetmøde i Boligkontoret Fredericia, AFD 515 17. september 2025
REFERAT

12. oktober 2025

Information Klasse
Offentlig

I mødet deltog 26 stemmeberettigede beboere fra 22. lejemål.
Fra Boligkontoret Fredericia deltog: Benny Hansen (BH), varmemester.

1. Velkomst

Afdelingsformanden bød beboerne og den eneste deltager fra Boligkontoret Fredericia velkommen.

Afdelingsformanden præsenterede kort Arne Ditlevsen (AD), som var den dirigent, som afdelingsbestyrelsen havde inviteret til at styre afdelingsmødet. Herunder blev der lagt vægt på at AD havde undervist bestyrelsen i budget og regnskaber, men at han også var en dygtig og kompetent boligdommer. Og en behagelig dirigent.

2. Valg af dirigent

Afdelingsformanden præsenterede kort Arne Ditlevsen (AD), som var den dirigent, som afdelingsbestyrelsen havde inviteret til at styre afdelingsmødet. Herunder blev der lagt vægt på at AD havde undervist bestyrelsen i budget og regnskaber, men at han også var en dygtig og kompetent boligdommer.

Arne Ditlevsen blev valgt som dirigent med alles godkendelse.

Dirigenten konstaterede at formalia i forbindelse med indkaldelsen var i orden, hvorefter afdelingsmødet var beslutningsdygtigt.

Anne-Grethe blev anmodet om at være referent for afdelingsmødet.

3. Valg af stemmeudvalg

Benny og Ingrid blev valgt som stemmetællere.

4. Afdelingsbestyrelsens mundtlige beretning

Afdelingsformanden forklarede at bestyrelsen havde givet formanden frie hænder til at aflægge en mundtlig beretning inden for de punkter, der fremgik af dagsorden til afdelingsmødet.

nortech – økonomiske besparelser i alle afdelinger

nortech er den virksomhed, som Boligkontoret Fredericia har haft med i et projekt og indgået aftaler med i adskillige boligafdelinger vedrørende fællesvaskerier.

Afdeling 515 har betalt for at være med i det projekt uden at beboerne eller afdelingsbestyrelsen vidste at de var en del af det projekt. Det var Teknisk Chef Jørn Brynaa, der var projektleder i forhold til nortech og afdelingsbestyrelsen, hvilket fremgår af regnskabsbilag, som afdelingsformanden opdagede ved et tilfælde.

Afdelingsformanden forklarede at han modtog en indkaldelse til et Formandsmøde 5 dage efter at mødet var afholdt, men da han kiggede i det fremsendte materiale primo september i år var det tydeligt at alle beslutninger i projektet tog udgangspunkt i besparelser og de enkelte boligafdelinger skulle have mulighed for godkende en nortech løsning i deres fællesvaskeri.

Besparelsen er blevet til årlige underskud, der bare er blevet større og større.

Afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet har ikke fået lov til bestemme noget som helst.

12. oktober 2025
Side 2/5

I de sidste 10 år har der slet ikke været registreret et målt vandforbrug i vores fællesvaskeri og vi får ikke noget svar når vi stiller spørgsmål til Boligkontoret Fredericia.

Det er ikke i orden, sagde afdelingsformanden.

Organisationsbestyrelsen medvirker til at gøre det dyrere at bo til leje.

Regnskabsstrid: status fra afdelingsbestyrelsen og 11. tons beton

En regnskabsstrid i forbindelse afdelingsmødet manglende godkendelse af Årsregnskab 2024, hvor der findes to forskellige referater, er ikke i orden.

Boligkontoret Fredericia ville have at afdelingsbestyrelsen skulle have indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde primo august 2025, så beboerne kunne få mulighed for at godkende det foreløbige referat fra Boligkontoret Fredericia. Afdelingsbestyrelsen har dog godkendt det referat, der blev underskrevet af dirigenten og afdelingsformanden 26. juni 2025, som det rigtige referat.

Afdelingsformanden forklarede at Direktør for Boligkontoret Fredericia, havde fremsendt en forklaring uden lovgrundlag til Fredericia Kommune.

Afdelingsformanden havde efterfølgende redegjort for lovgrundlaget, herunder at bortkørsel af 11 tons beton fra fundamentet til en udestue ikke er slid og ælde. Det er en del af den enkelte lejers råderet, som øvrige lejere ikke skal betale for.

Afdelingsformanden forklarede at den nye lejer havde fået foræret et helt nyt køkken gratis efter aftale med vores inspektør. En anden lejer kunne kun få banket et søm i en skuffe, så det kunne holde lidt længere.

Afdelingsformanden spurgte bestyrelsen om de ville fortælle beboerne, hvor mange midler der står til nyanskaffelse af køkkener i vores drifts- og vedligeholdelsesplan.

NUL – kroner var svaret.

Det er ikke i orden når enkelte lejere få forbedret deres lejlighed og øvrige lejere skal betale for det, sagde afdelingsformanden. Og midlerne må kun anvendes, hvis der henlagt til nyanskaffelse af køkkener.

Men det er organisationsbestyrelsen, der har det juridiske ansvar – ikke den enkelte beboer.

En underfinansieret DV-plan

Afdelingsformanden berettede at til trods for at Boligkontoret Fredericia op til sidste Budgetmøde fremsendte information til beboerne, var der ingen der ville fortælle om en underfinansieret Drifts- og vedligeholdelsesplan, som manglede 53 mio. kr. i løbet af de næste 20 år.

At planen efterfølgende er blevet korrigeret så der kun mangler 48 mio. kr., de næste 20 år uden at afdelingsbestyrelsen er blevet underrettet gør ikke drifts- og vedligeholdelsesplanen mere rigtig eller retvisende.

12. oktober 2025
Side 3/5

Historien om at der ikke er tilstrækkeligt med midler til den løbende drift og vedligeholdelse i mindre end 3 år er en usandhed. Det var den historie, som Administrationschefen fortalte på repræsentantskabsmødet 2025, men afdelingsbestyrelsen har efter læsning af likviditetsbudget for den løbende istandsættelse og vedligeholdelse erkendt at den historie er usand.

Afdelingsformanden forklarede at han siden november 2024 skriftligt har forsøgt at få organisationsbestyrelsen og administrationen til at erkende deres fejl. Og det er ikke i orden, når de ikke svarer.

Det er organisationsbestyrelsen, der har de juridiske ansvar for at der henlægges tilstrækkeligt med midler til løbende istandsættelse og vedligeholdelse. Det er ikke afdelingsbestyrelsen eller afdelingsformanden.

Bogføringsfejl, Døde og utilgængelige dokumenter

Afdelingsformanden berettede at selvom Boligkontoret Fredericia skriver på regnskabsbilag at reparationer skal bogføres på konto 115 Almindelig drift, bliver de stadigvæk bogført på konto 116 Løbende istandsættelse og vedligeholdelse.

Indkøb af en Q2-weber grill til varmemestrene var ligeledes bogført som løbende istandsættelse og vedligeholdelse. Vejsalt indkøbt til levering i en anden boligafdeling var bogført på vores afdeling. Fældning af træer i de enkelte lejemål var også betalt af afdelingen og regnskabsbilag var ikke tilstrækkeligt specificeret. Aftaler om fældning af træer i fællesområder og beplantningsbælter blev godkendt uden om afdelingsmødet.

I stedet for at rette fejl, så bliver afdelingsformanden mødt med vrede og afdelingsbestyrelsen mødt med tavshed fra Boligkontoret Fredericia.

I forbindelse med forberedelsen af budgetmødet skulle afdelingsformanden have tilgang til digitale dokumenter på bestyrelses-web og beboer-web, men dokumenterne fra sidste år var utilgængelige eller forsvundet.

Anne-Grethe bekræftede at hun havde skrevet til Boligkontoret, da hun også manglede personlige dokumenter på lejer-web.

Aktivitetsudvalg har udarbejdet Reglement for udlejning af Fælleshuset, som endnu ikke er kommet på beboer-web.

Afdelingsformanden afsluttede beretningen med at oplyse at en beretning ikke skal godkendes, men beboerne måtte dog gerne klappe.

5. Fremlæggelse af Driftsbudget 2026

Afdelingsformanden oplyste at Administrationens Driftsbudget 2026 var udsendt med digital post til lejerne 08. september 2025, samt omdelt i postkasser til lejere, der var fritaget for digital post 09. september 2025.

Da ingen fra administrationen vart mødt op, fremlagde afdelingsformanden Driftsbudget 2026 for afdelingsmødet.

12. oktober 2025
Side 4/5

Afdelingsformanden forklarede før fremlæggelsen at der var fremsendt korrigerende rettelser i forhold til de beslutninger afdelingsmødet traf i 2024, hvoraf nogle af fejlene var blevet delvis rettet.

I forhold til de planlagte huslejestigninger gjorde afdelingsformanden opmærksom på at huslejen i den nedbrændte bolig var uændret, selv efter at lejligheden var blev totalrenoveret og forbedret. Lejer der var til stede på afdelingsmødet forklarede at hun umiddelbart efter branden var blevet ringet op at Jørn Brynaa, Teknisk Chef, der har aftalt at de efter renovering kunne overtage lejligheden på samme vilkår.

Afdelingsformand forklarede at der ikke var en ny drifts- og vedligeholdelsesplan for 2026, der kunne forklare en stigning på over 300.000 kr.

Afdelingsformanden opfordrede afdelingsmødet til at stemme NEJ til godkendelse af Driftsbudget 2026, herunder at den vejledende budgetterede husleje er forkert.

Driftsbudget 2026 blev sendt til afstemning med håndsoprækning og blev nedstemt af alle (Godkendt 0 stemmer, Ikke Godkendt 52 stemmer)

6. Indkomne forslag – ingen

7. Valg til afdelingsbestyrelsen

Valg til afdelingsbestyrelsen skete som fredsvalg med afdelingsmødets opbakning.

Kim Arthur Nielsen blev valgt til afdelingsformand for 2 ÅR
Oluf Lausen blev valgt til afdelingsbestyrelsen for 2 ÅR
Anne-Grethe Trelle blev valgt til afdelingsbestyrelsen for 2 ÅR

Der kunne ikke findes nogen suppleanter blandt de fremmødte.

Afdelingsformanden forklarede afdelingsmødet at der er et godt samarbejde og sammenhold i afdelingsbestyrelsen, hvor vi i stor grad inviterer beboere ind, der ønsker at hjælpe bestyrelsen.

8. Valg til repræsentantskab

Afdelingsbestyrelsen oplyste at hvis afdelingsmødet ønskede at vælge repræsentanter på afdelingsmødet, så ville det være muligt at stille op i dag.

Dirigenten havde en kort opklarende samtale med afdelingsmødet, hvoraf det fremgik at afdelingsmødet ønskede at afdelingsbestyrelsen stadigvæk vælger medlemmer til repræsentantskabet.

Der blev ikke afholdt valg og afdelingsbestyrelsen meddeler deres beslutning til Boligkontoret Fredericia, efter første møde i bestyrelsen.

9. Eventuelt

En lejer spurgte ind til forhold om Havestuer og Drivhuse, dirigenten var med styre debatten og komme med opklarende oplysninger i henhold til gældende love. Afdelingsformanden kunne oplyse at man allerede i 1982 havde overskredet bebyggelsesprocenten på den første matrikel, så på den del har det aldrig været muligt at få en byggetilladelse. Men det er alligevel sket. Det er dog udlejer, der er juridisk ansvarlig over for Fredericia Kommune. Vi skal ikke hænge enkelte lejere ud, for fejl, der er begået af andre. En lejer kunne fortælle at da han deltog på et møde med Fredericia Kommune i 2015 var det var planen at lægge de 3 matrikler sammen, så flere kunne bygge mere. Men siden 2015 er der ikke sket noget.

En lejer spurgte ind til hvorfor det ikke var muligt at få køkken under den kollektive råderet, når det nu var godkendt i afdelingen. Afdelingsformanden forklarede at det skyldes omkostninger ved lånefinansiering, hvorfor organisationsbestyrelsen har besluttet at de først vil optage lån, når der er flere der ønsker nye køkkener. Alternativt, så ville man kunne låne af egne midler med tilsagn om lån ved kreditforening – hvis der var styr på de midler.

Afdelingsformanden oplyste at referat ville komme op hænge i de 2 skabe ved Skolevej 5 og Skolevej 129. Beboere, der ønsker referat i skrift kan skrive en e-mail/eller sende sms til afdelingsformanden. Ligesom da de bestilte smørrebrød.

Aktivitetsudvalg oplyste:

Møde for mænd 6. oktober 2025 for at lave en madplan til 24. oktober.

24. oktober 2025 er der mandeaften, hvor kvinder er inviteret med til at spise den mad, mændene har lavet og nyde den vin, de selv har medbragt mens mændene vasker og rydder op.

28. november 2025 kl. 17:00 Julefrokost.

Dirigenten afsluttede afdelingsmødet.

Dirigenten modtog klapsalver for sin indsats.

12. oktober 2025

Arne Ditlevsen, Dirigent



Kim Arthur Nielsen, Afdelingsformand

12. oktober 2025
Side 5/5