

BOLIGKONTORET F R E D E R I C I A



Indkaldelse til bestyrelsesmøde

Onsdag den 22.oktober 2025, kl. 17.00 på kontoret, Vesterbrogade 4,
7000 Fredericia

Indkaldt til mødet: Mikael Paasch, Benny Jensen, Lis Gregersen, Henrik Hyre-Sandfeld, Lisbeth Tørnes, Mette-Line B. Larsen, Johnny Jørgensen, Johnny Petersen, og Henriette Hansen. Fra Administrationen Finn Muus, Preben Lærche og Jørn Brynaa.

Afbud:

Dagsorden til bestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 27. august 2025

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Godkendt via Penneo

2. Diverse informationer fra BL

Redegørelse: [BL Informerer](#)

Til Orientering

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: [LBF Orienter](#)

4. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

02. sep.: Ordinær afdelingsmøde i afdeling 210 Ringparken.
03. sep.: Ordinær afdelingsmøde i afdeling 315 Fuglsangparken
04. sep.: Ordinær afdelingsmøde i afdeling 214 Korskærparken
09. sep.: Ordinær afdelingsmøde i afdeling 302 Rønnehaven
09. sep.: Ordinær afdelingsmøde i afdeling BSB Erritsø
11. sep.: Bestyrelsesmøde i Ejer Foreningen Kongens Punkt, som dog blev aflyst 10 minuter før start. Og undertegnede var mødt op på lokationen.
17. sep.; Møde med administration vedr. de udfordringer der er med afdeling 515 Skolevej i Skærbæk, og den måde afdelingsbestyrelsen egenrådigt håndterer ordinære afdelingsmøder.
23. sep.; Orienterende afdelingsmøde til Helhedsplan for afdeling 210 Ringparken.
29. sep.: BL 7énde kreds møde, derefter forsamlingshusmøde i BL-regi, med flere kredse, tema til dette møde; Beredskab, hvad og hvordan kan de Almene boligselskaber agere i dette.
30. sep.; Møde med Finn Muus
01. okt.; Møde med Deloitte, oplæg til forvaltningsrevisionsudvalg om mulig fremtidig struktur.
02. okt.: Forberedende møde til kommende Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelsen.
14. okt.; Organisationsbestyrelsesmøde med ekstern Konsulent i forbindelse med kommende rekrutteringsproces af en ny Direktør.
21. okt.; Besluttende afdelingsmøde til Helhedsplan for afdeling 210 Ringparken.
22. okt.: Organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Til orientering

5. Meddelelser fra direktøren**Overenskomstforhandlinger med Teknisk Landsforbund**

Redegørelse: Vi er igen i forhandling med Teknisk Landsforbund vedr. ny overenskomst. Vi arbejder med at få overenskomsten godkendt så den er tilpasset overenskomsten for Faglig-puls.

Ansættelse af projektmedarbejder i Nærhed i Sundhed, Anna Frimodt Thoms

Redegørelse: I vores projekt Borgernær sundhed, har vi ansat Anna Frimodt Thoms som projektleder. Anna har mange års erfaring fra det offentlige, særligt i feltet mellem velfærd, bolig og civilsamfund. Hun har solid erfaring med at lede projekter og processer, hvor mange aktører skal spille sammen – herunder kommune, boligorganisationer, frivillige og beboere. Med en

anerkendende og motiverende tilgang til opgaven er vi sikre på at Anna vil kunne skabe relationer, fremdrift, og tage ansvar for, at både medarbejdere og projekter når i mål.

Status på kreds weekend i 7 kreds herunder transport til mødet.

Redegørelse: Temaet for årets konference er **deltagelse og engagement i den almene sektor** – en aktuel udfordring, som vi skal dykke ned i sammen med oplægsholdere, eksperter og hinanden. Der vil blandt andet være oplæg fra:

- ✚ **Søren-Emil Schütt** om kunst og demokrati
- ✚ **Demokratisk Erhverv** om unge og deltagelse
- ✚ **Bent Madsen** om den politiske dagsorden i BL
- ✚ **Lasse Bolander** om demokrati og ledelse

Deltagere: Mikael Paasch . Lis Gregersen – Lisbeth Tørnes – Mette-Line Baunbæk Larsen - Finn Muus – Preben Lærche – Jørn Brynaa, Bianca Lassen og Henrik Würbler. Vi mødes på parkeringspladsen på **Vesterbrogade 4, fredag den 24. oktober kl. 13.45**. Hvis der er nogen der kører direkte til Billund må I meget gerne give besked til Bianca Lassen.

6. Opfølgning på IT-sikkerhed / Resultatet af phishingøvelse

Redegørelse: Vi vil fortsat styrke vores indsats for IT-sikkerhed, ikke mindst fordi trusselsbilledet er øget her i anden halvår af 2025. Det er afgørende, at vi alle er opmærksomme og handler ansvarligt – så vi beskytter både vores data og vores organisation mod digitale trusler. **Se bilag**

Indstilling: Til orientering

7. Projekt bymidte

Redegørelse: Der arbejdes fortsat med at finde en løsning på parkeringsproblematikken på grunden beliggende Fynsgade – Dalegade og Bjerggade. Processen er sat i gang jævnfør bestyrelsens godkendelse den 19. juni 2024. Det forventes at der foreligger et projekt oplæg på Realdania grunden på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Til orientering

8. Beboerundersøgelse 2025

Redegørelse: Orientering vil på mødet vil blive givet af Administrationschef Preben Lærche

9. Budgetopfølgning samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse: Se bilag

Indstilling: Til orientering

10. Godkendelse af afdelingsbudgetter for 2026

Redegørelse: Alle afdelingsbudgetter, undtagen fire er godkendt på beboermøder afholdt i august / september 2025:

Ikke godkendte budgetter:

Afd. 404. Christiansberg. Budget er sendt til behandling ved kommunen.

Afd. 407. Budget sendt til behandling ved kommunen.

Afd. 504 Budget sendt til behandling ved kommunen.

Afd. 515 Budget er ikke sendt til behandling ved kommunen.

Bilag – oversigt af godkendte huslejestigninger pr 1/1 2026.

Indstilling: Til godkendelse

11. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen

Redegørelse: Generel orientering gives på mødet

Indstilling: Til orientering

12. Orientering fra Projekt og Drift afdelingen / V tekniskchef Jørn Brynaa

Redegørelse: Bilag, referat fra møder i Projektafdelingen som fremsendes særskilt efter møderne og lægges på First agenda

Indstilling: Til orientering

13. Evaluering af afholdte afdelingsmøder 2025

Redegørelse: Bilag: Statistik over de afholdte møder

Indstilling: Til drøftelse

14. Beslutning vedr. Afdelinger uden afdelingsbestyrelser

Redegørelse: Bilag: Oversigt over afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Indstilling: Til orientering

15. Godkendelse af råderetskataloger

Redegørelse: Ændringer i råderetskataloger fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse. Alle ændringer kan ses i de vedlagte bilag og er godkendt på de respektive afdelingsmøder i 2025.

Afdelinger:

Afdeling 218: Nyt sammenskrevet råderetskatalog efter sammenlægningen med afdeling 220

Afdeling 311: Bilag med havelåge

Afdeling 317: Ændring af markise bilag i råderetskataloget

Afdeling 317: Hegn bilag til råderetskatalog

Afdeling 323: Læsejl bilag i råderetskatalog

Afdeling 401: El-ladestander bilag i råderetskatalog

Afdeling 402: Midlertidigt hegn bilag i råderetskatalog.

Indstilling: Til godkendelse

16. Planlægning af workshop med repræsentantskabet d. 6. november 2025

Redegørelse: Program vil blive præsenteret på mødet da det ikke er helt klar endnu

Indstilling: Til godkendelse

17. Håndtering af beboerreaktioner i forbindelse med renoveringer

Redegørelse:

I forbindelse med de afsluttede renoveringer i afdelingerne 402, 403 og 404 har vi modtaget klager fra beboere, især på afdelingsmøderne. Klagerne handler primært om, hvordan vi håndterer og kommunikerer omkring ændringer under renoveringerne – for eksempel installationsproblemer med nye kogeplader, der ikke fungerer som forventet. Beboerne har spurgt ind til, hvem der har ansvaret for udbedring og betaling, når noget ikke virker.

Formål med punktet

Formålet med dette punkt er at sikre en åben og konstruktiv dialog med afdelingsbestyrelserne, så vi sammen kan finde løsninger, der bedst muligt imødekommer beboernes behov og bekymringer. Processen skal munde ud i, at det bliver en del af en forretningsgang i renoveringssager.

Status og tiltag

- Administrationen har taget hånd om problemstillingerne og vil fremadrettet kommunikere tydeligere til afdelingerne under renovering – blandt andet med månedlige nyhedsbreve og hurtigere opfølgning.
- Der er afsat ressourcer blandt HK-medarbejdere, der skal støtte projektafdelingen i kommunikationen.
- Afdelingsbestyrelserne i afd. 402, 403 og 404 er hver især blevet inviteret til møde med direktør Finn Muus, teknisk chef Jørn Brynaa og direktionssekretær Bianca Lassen. Mødet skal afdække konkrete problemstillinger og munde ud i en spørgeskemaundersøgelse tilpasset de enkelte afdelinger.
- En projektansat kommunikationsmedarbejder kunne blive en del af løsningen for at styrke kommunikationen, især i forbindelse med kommende store renoveringer af højhusene 305 – 306 og 301 samt afd. 210 og 501.

Vigtige processer ved renovering

- Der er faste processer i byggesager: først afleverer entreprenøren det færdige byggeri til boligorganisationen, derefter gennemgås alle lejemål for fejl og mangler sammen med entreprenøren, og udbedringer sættes i gang.
- Når administrationen har godkendt lejemålene, kan beboerne flytte ind. Ved indflytning gennemføres et indflytningssyn, hvor eventuelle ikke registrerede eller udbedrede fejl og mangler registreres. Beboerne informeres om, hvad der vil blive udbedret.
- I forhold til de nye kogeplader har administrationen ikke valgt modellen; det gør entreprenøren ud fra de funktionelle krav, vi har stillet i byggeprogrammet. Så længe der er garanti på produkterne, skal entreprenøren udbedre fejl. Det kan dog tage længere tid, end hvis administrationen selv bestilte en håndværker.

Indstilling: Bestyrelsen bedes drøfte punktet og de foreslåede tiltag.

18. Lukket punkt

19. Lukket punkt

20. Indstilling af repræsentanter til beboerklagenævnet i Fredericia kommune

Redegørelse: I forbindelse med det kommende kommunalvalg i Fredericia Kommune skal der udpeges nye medlemmer til Beboerklagenævnet i Fredericia Kommune.

I henhold til almenlejelovens § 97, stk. 3. skal medlemmerne udpeges af kommunalbestyrelsen efter indstilling af henholdsvis de almene boligorganisationer, der har afdelinger i kommunen, og de større lejerforeninger i kommunen. De to medlemmer skal være sagkyndige med hensyn til almene boligforhold.

På den baggrund vil Fredericia kommune venligst bede os fremsende vores indstillinger til udlejersiden – medlem og suppleant senest den 24. oktober 2025. Ved indstilling skal vi angive navn samt kontaktoplysninger på de pågældende, der indstilles.

Sekretariatet ved Fredericia kommune skal bemærke, at ligestillingsloven finder anvendelse:

For at fremme ligestilling af kvinder og mænd skal myndigheder eller organisationer, der stiller forslag om et medlem af udvalg m.v., der skal udpeges af kommunalbestyrelsen eller regionsrådet, foreslå både en kvinde og en mand. Hvis der stilles forslag om flere medlemmer, som der foreslås lige mange kvinder og mænd. Tilsvarende gælder, hvor myndigheder eller organisationer efter lovgivningen skal udpege medlemmer til udvalg m.v., der nedsættes af kommunalbestyrelsen eller regionsrådet.

Stk. 2. Myndigheden eller organisationen kan fravige bestemmelsen i stk. 1., hvis der foreligger særlige grunde. Myndigheden eller organisationen skal i så fald samtidig angive begrundelsen herfor.

Stk. 3. Hvis myndigheder og organisationer ikke udpeger eller indstiller medlemmer i overensstemmelse med stk. 1., kan en enig kommunalbestyrelse eller et enigt regionsråd beslutte, at et udvalg m.v., som er nedsat af kommunalbestyrelsen eller regionsrådet, og hvis sammensætning er reguleret i lovgivningen, kan fungere uden de pågældende medlemmer. Det samme gælder, hvis kommunalbestyrelsen eller regionsrådet ikke kan acceptere en begrundelse i henhold til stk. 2 for at fravige bestemmelsen i stk. 1.

Stk. 4. Stk. 3. omfatter ikke udvalg m.v., som træffer generelle eller konkrete afgørelser.

Indstilling: Til drøftelse og beslutning

Beslutning:

21. Eventuelt

Med venlig hilsen

Mikael Paasch
Formand