

BOLIGKONTORET F R E D E R I C I A



Indkaldelse til bestyrelsesmøde

Onsdag den 3.december 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 22. oktober 2025

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Godkendt via Penneo

2. Diverse informationer fra BL

Redegørelse: [BL Informerer](#)

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: [LBF Orienter](#)

4. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

- 24-25. Okt : BL 7 kreds konference, omhandlende i hovedpunkter hvordan kan beboerdemokratiet udvikles og styrkes, faciliteret af flere foredragsholdere. Opdatering på den boligpolitiske dagsorden af Direktør Bent Madsen fra BL.
- 27. okt: Møde i ansættelsesudvalget med Konsulent Gitte Hodde fra firmaet Baglæns.
- 06. Nov: Seminar og workshop for repræsentantskabet for Boligkontoret Fredericia, med fokus på beredskab, hvad og hvordan kan de Almene boligselskaber agere i dette, samt et kig ind i det kommende målsætningsprogram for 2026-2030.
- 24. Nov; Møde i ansættelsesudvalget med Konsulent Gitte Hodde fra firmaet Baglæns.
- 24. Nov: Bestyrelsesmøde i Ejer Foreningen Kongens Punkt og parkeringsforeningen. Præsentation af de nye ejere af Ullerup Ejendomsadministration.
- 24. Nov: Forberedende møde til kommende Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelsen.
- 25. Nov: BL 7énde Kreds repræsentantskabsmøde i Kolding.
- 03. Dec: Organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Til orientering.

5. Meddelelser fra direktøren

Overenskomstforhandlinger med Teknisk Landsforbund

Redegørelse: Vi er i den afsluttende forhandling med Teknisk Landsforbund vedr. ny overenskomst. Vi arbejder med at få overenskomsten tilpasset overenskomsten for Fagligpuls.

Ansættelse af projektmedarbejder i Nærhed i Sundhed, Anna Frimodt Thoms

Redegørelse: Projektet er nu forankret i den boligsociale helhedsplan, hvor projektchef Kasper Søstrøm er Annas daglige leder. Fysisk er Anna ansat hos Boligkontoret Fredericia, og refererer til en nedsat styregruppe med ansatte fra både kommunen og de to boligorganisationer. Anna Frimodt Thoms opgaver bliver i første omgang at kortlægge alle eksisterende tilbud, fra foreninger mm. Styrke og videreudvikle samarbejdet mellem kommunen og de almene aktører, styrke beboernes sundhed og selvhjælp via praktisk støtte og opsøgende arbejde udnytte varmemestrenes kendskab til beboerne til at give en bedre støtte. Tanken er på sigt at udbrede de nye tilbud fra Korskærparken til de øvrige 38 almene afdelinger under den boligsociale helhedsplan med afdelinger fra såvel Boligkontoret Fredericia som boli.nu

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. Der vil på den baggrund komme flere test (Phishing-mails) som ikke er koordineret så de lander hos den enkelte på samme tid.

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 jævnfører bestyrelsens godkendelse den 19. juni 2024. Det forventes at der foreligger et projekt oplæg på Realdania grunden på organisationsbestyrelsesmødet.

Indstilling: Orientering gives på mødet.

8. Afdeling 210 - Godkendelse af økonomi og tilskud, skema A

Redegørelse:

Afdeling 210 har d. 21. oktober 2025 på ekstraordinært afdelingsmøde godkendt fysisk helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Anskaffelsessum, støttede arbejder	99.777.000 kr.
Anskaffelsessum, ustøttede arbejder	88.395.000 kr.
Anskaffelsessum i alt	188.172.000 kr.

Finansiering, støttede realkreditlån	99.777.000 kr.
Finansiering, ustøttede realkreditlån	85.395.000 kr.
Finansiering, afdelingens henlæggelser	3.000.000 kr.
Finansiering i alt	188.172.000 kr.

Følgende fritagelser i afdelingen og tilskud fra organisationen eller Landsbyggefonden er del af økonomien og medvirkende til en gennemsnitlig husleje efter renovering (2026 priser) på 1.070 kr. pr. m²

Årlig fritagelse, G-indskud til Landsbyggefonden	460.000 kr.
Årlig fritagelse, dispositionsfondens andel af udamortiserede ydelser	55.000 kr.
Årligt bidrag fra boligorganisationsfondens dispositionsfond	674.000 kr.
Årligt mankolån fra Landsbyggefonden/Dispositionsfondens	3.818.000 kr.

Indstilling:

Økonomi, tilskud og fritagelser til godkendelse

9. Afdeling 501 - Godkendelse af økonomi og tilskud, skema A

Redegørelse:

Afdeling 501 har d. 27. oktober 2025 på ekstraordinært afdelingsmøde godkendt fysisk helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Anskaffelsessum, støttede arbejder	127.976.000 kr.
Anskaffelsessum, ustøttede arbejder	106.793.000 kr.
Anskaffelsessum i alt	234.769.000 kr.

Finansiering, støttede realkreditlån	127.976.000 kr.
Finansiering, ustøttede realkreditlån	89.293.000 kr.
Finansiering, andre midler/reguleringskontomidler	10.000.000 kr.
Finansiering, afdelingens henlæggelser	7.500.000 kr.
Finansiering i alt	234.769.000 kr.

Følgende fritagelser i afdelingen og tilskud fra organisationen eller Landsbyggefonden er del af økonomien og medvirkende til en gennemsnitlig husleje efter renovering (2026 priser) på 957 kr. pr. m2

Årlig fritagelse, G-indskud til Landsbyggefonden	510.000 kr.
Årlig fritagelse, dispositionsfondens andel af udamortiserede ydelser	270.000 kr.
Årligt bidrag fra boligorganisationsfondens dispositionsfond	661.000 kr.
Årligt mankolån fra Landsbyggefonden/Dispositionsfondens	5.949.000 kr.

Indstilling:

Økonomi, tilskud og fritagelser til godkendelse.

10. Afdeling 305 - Godkendelse af økonomi og tilskud, skema A

Redegørelse:

Afdeling 305 har d. 28. oktober 2025 på ekstraordinært afdelingsmøde godkendt fysisk helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Anskaffelsessum, støttede arbejder	263.011.000 kr.
Anskaffelsessum, ustøttede arbejder	264.741.000 kr.
Anskaffelsessum i alt	527.752.000 kr.

Finansiering, støttede realkreditlån	263.011.000 kr.
Finansiering, ustøttede realkreditlån	274.741.000 kr.
Finansiering, egen trækningsret	9.000.000 kr.
Finansiering, afdelingens henlæggelser	8.000.000 kr.
Finansiering i alt	527.752.000 kr.

Følgende fritagelser i afdelingen og tilskud fra organisationen eller Landsbyggefonden er del af økonomien og medvirkende til en gennemsnitlig husleje efter renovering (2025 priser) på 930 kr. pr. m2

Årlig fritagelse, G-indskud til Landsbyggefonden	1.130.000 kr.
Årlig fritagelse, dispositionsfondens andel af udamortiserede ydelser	306.000 kr.
Årligt bidrag fra boligorganisationsfondens dispositionsfond	753.000 kr.
Årligt mankolån fra Landsbyggefonden/Dispositionsfondens	14.311.000 kr.

Indstilling:

Økonomi, tilskud og fritagelser til godkendelse.

11. Afdeling 301 - Godkendelse af økonomi og tilskud, skema A**Redegørelse:**

Afdeling 301 skal på ekstraordinært afdelingsmøde i 2026 godkende fysisk helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Anskaffelsessum, støttede arbejder	175.566.000 kr.
Anskaffelsessum, ustøttede arbejder	146.973.000 kr.
Anskaffelsessum i alt	322.539.000 kr.

Finansiering, støttede realkreditlån	175.566.000 kr.
Finansiering, ustøttede realkreditlån	136.473.000 kr.
Finansiering, andre midler/reguleringskontomidler	8.000.000 kr.
Finansiering, afdelingens henlæggelser	2.500.000 kr.
Finansiering i alt	322.539.000 kr.

Følgende fritagelser i afdelingen og tilskud fra organisationen eller Landsbyggefonden er del af økonomien og medvirkende til en gennemsnitlig husleje efter renovering (2026 priser) på 953 kr. pr. m2

Årlig fritagelse, G-indskud til Landsbyggefonden	890.000 kr.
Årlig fritagelse, dispositionsfondens andel af udamortiserede ydelser	108.000 kr.
Årligt bidrag fra boligorganisationsfondens dispositionsfond	910.000 kr.
Årligt mankolån fra Landsbyggefonden/Dispositionsfondens	8.202.000 kr.

Indstilling:

Økonomi, tilskud og fritagelser til godkendelse.

12. Afdeling 306 - Godkendelse af økonomi og tilskud, skema A**Redegørelse:**

Afdeling 306 har d. 29. oktober 2025 på ekstraordinært afdelingsmøde godkendt fysisk helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden.

Anskaffelsessum, støttede arbejder	186.818.000 kr.
Anskaffelsessum, ustøttede arbejder	173.797.000 kr.
Anskaffelsessum i alt	360.615.000 kr.

Finansiering, støttede realkreditlån	186.818.000 kr.
Finansiering, ustøttede realkreditlån	166.297.000 kr.
Finansiering, afdelingens henlæggelser	7.500.000 kr.
Finansiering i alt	360.615.000 kr.

Følgende fritagelser i afdelingen og tilskud fra organisationen eller Landsbyggefonden er del af økonomien og medvirkende til en gennemsnitlig husleje efter renovering (2025 priser) på 915 kr. pr. m2

Årlig fritagelse, dispositionsfondens andel af udamortiserede ydelser	1.000.000 kr.
Årligt bidrag fra boligorganisationsfondens dispositionsfond	534.000 kr.

Indstilling:

Økonomi, tilskud og fritagelser til godkendelse.

13. Fremlæggelse af revideret budget for ombygningen af ungdomsboligerne afd. 313 for godkendelse af forøgelse af tilskud fra trækingsretten fra 1 mio. til 1,5 mio.

Redegørelse: På organisationsbestyrelsesmøde d. 11. juni 2025 blev ombygning af ungdomsboliger og tilhørende økonomi godkendt. Efter indhentning af tilbud på opgaven har der vist sig at budgettet overskrides med kr. 500.000 hvorfor der skal ske en tilpasning af budgettet for at kunne fastholde en husleje på kr. 987 pr. m2 som besluttet af bestyrelsen på organisationsbestyrelsesmødet den d. 11. juni. 2025. **Se bilag.**

14. Budgetopfølgning samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse: Vil blive givet på mødet

Boligkontoret Fredericia. Opgørelse over rykker 1. og 2. / 2025 **Se bilag**

Oversigt over ekstraordinære huslejestigninger på henlæggelser fra 2026 **Se bilag**

Indstilling: Til orientering.

15. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen

Redegørelse:

Team IT / Bestyrelsesweb

Vi har afholdt 2 undervisninger i bestyrelses web – en torsdag kl. 16.30 og en onsdag kl. 10.00 med 3 ugers mellemrum. I alt 16 afdelingsbestyrelsesmedlemmer har deltaget. Hensigten har været at det var nye i afdelingsbestyrelsen eller valgte der ikke før har været til undervisning.

Løn & HR

Gennemført Mus samtaler for alle medarbejder under PL's ansvar. Gode samtaler, alle udtrykker en høj grad af trivsel og fokus på at levere en god indsats til de kommende opgaver foran os.

Øvrigt

Tilbage melding fra Demokratisk Talent Lab (fra Kreds Weekend)

Hvis I har unge(u/40 år) som allerede er medlemsvalgte i jeres organisation, har vi et tilbud som har opstart i april, du kan læse mere om det på / <https://talentlab.dk/netvaerk-for-yngre-medlemsvalgte/>

Her kan potentielle deltagere allerede skrive sig på venteliste til næste års netværk.

Vi venter samtidig på svar fra en fond om opstarten af et nyt netværk for netop den målgruppe du efterspørger. (*unge under uddannelse i vores studieboliger*) Det bliver et netværk, som skal introducere unge til bestyrelsesarbejdet, gøre det let fordøjeligt og spændende. Når vi ved om bevillingen finder sted, vil vi meget gerne have lov at kontakte dig med et mere konkret tilbud.

16. 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.

17. Opfølgning på ikke godkendte afdelings budgetter

Redegørelse: Alle afdelingsbudgetter, undtagen fire er godkendt på beboermøder afholdt i august / september 2025: Et årsregnskab for 20224 er ikke godkendt og er Jævnfør bestyrelsens beslutning sendt til tilsynet ved Fredericia kommune.

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.

Afd. 515: Årsregnskab 2024 er sendt til behandling i Fredericia kommune

Indstilling: Til orientering.

18. Orientering vedr. manglende samarbejde med afd. Bestyrelsen i afd. 515 Skærbæk

Redegørelse: Vil blive givet på mødet

Indstilling: Drøftelse og beslutning

19. Opfølgning på workshop med repræsentantskabet d. 6. november 2025

Redegørelse: Opfølgning på Målsætning og beredskabsplaner. Næste fase.

Indstilling: Til drøftelse.

20. Håndtering af beboerreaktioner i forbindelse med renoveringer

Redegørelse: Efter renoveringerne i afdelingerne 402, 403 og 404 modtog vi klager, især om håndtering og kommunikation ved ændringer som defekte kogeplader. Der er efterspurgt klarhed over ansvarsfordeling og betaling ved fejl.

Formål med punktet

Der er afholdt møder med de tre afdelingsbestyrelser for at blive klogere på en mere tydelig dialog med afdelingsbestyrelserne. En kommunikation der imødekommer beboernes behov, set fra deres perspektiv, og en integration dette i fremtidige arbejds gange.

Status og tiltag

Administrationen vil fremover kommunikere mere klart gennem fx månedlige nyhedsbreve og hurtigere opfølgning. HK-medarbejdere støtter projektafdelingen i kommunikationen. Bestyrelserne i de tre afdelinger har været til møde med direktionen for at drøfte de rejste problemstillinger, hvilket følges op af en spørgeskemaundersøgelse. En kommunikationsmedarbejder kan evt. styrke indsatsen ved kommende store renoveringer. Klare retningslinjer for Byggeudvalgenes opgave og en klar udmelding om hvornår byggeudvalgenes deltagelse i planlægningen slutter.

Vigtige processer ved renovering

Entreprenøren afleverer byggeriet, og fejl/mangler registreres og udbedres. Administrationen godkender lejemålene, hvorefter beboerne flytter ind og eventuelle fejl noteres. Ved fejl på f.eks. kogeplader, valgt af entreprenøren, skal entreprenøren udbedre dem så længe, garantien gælder – men det kan forsinke reparationen.

Indstilling:

Til orientering.

21. Lukket punkt

22. Lukket punkt

23. Godkendelse af Den finansielle strategi for Boligkontoret Fredericia

Redegørelse: Den finansielle strategi fastlægger de overordnede rammer og finansielle risikostyring for Boligkontoret Fredericia. (herefter kaldet "Boligforeningen"), herunder retningslinjer vedrørende investeringers afkast, risiko og bæredygtighed. Formålet er at placere Boligforeningens midler således, at de forvaltes bedst muligt under hensyntagen til størst mulig sikkerhed og bedst mulig forrentning og begrænsning af omkostninger. Endeligt beskrives Boligforeningens etiske regler ved formuepleje. **Se bilag:**

Indstilling: Til bestyrelsens godkendelse

24. Orientering fra ansættelsesudvalget

Redegørelse: Vil blive givet på mødet af organisationsformanden Mikael Paasch

Indstilling: Til orientering

25. Godkendelse af årshjul 2026

Redegørelse: Se bilag:

Indstilling: Til godkendelse

26. Råderetskatalog afd. 315

Redegørelse: Tilføjelse om udendørs stikkontakt

Indstilling: Til godkendelse

27. Indstilling til kredsrepræsentantskabet i BL kreds 7. fra 2026

Redegørelse: Boligkontoret Fredericia har i dag tre repræsentanter i Boligselskabernes Landsforenings kreds 7, Mikael Paasch, Lis Gregersen og Finn Muus. Lis Gregersen og Finn Muus ønsker ikke genvalg på det kommende kredsvalgmøde onsdag den 25. marts 2026 kl. 19.00. Mikael Paasch vil gerne genvælges hvorfor det kræves at organisationsbestyrelsen anbefaler Mikael Paasch.

Indstilling: At Mikael Paasch anbefales til genvalg.

28. Drøftelse af Sponsorater

Redegørelse: Boligkontoret Fredericia får i løbet af året talrige henvendelse om sponsorater til såvel velgørenhed som sportslige aktiviteter, som hidtil er blevet afvist. Bestyrelsen har besluttet at sponser såvel håndbold som fodbold i Fredericia da begge sportsgrene ligger i den

bedste række i Danmark og derfor giver vores organisation en branding i form af reklamer på fodboldstadion og gulvreklamer i håndboldhallen hvor kampene bliver vist i fjernsynet. Fribilletter til begge sportsbegivenheder tilbydes beboerne i Boligkontoret Fredericia. Beslutningen om sponsorat til de her to sportsgrene er en del af den Branding kampagne vi som organisation arbejder med.

Som udgangspunkt er det ikke en lovlig aktivitet for boligorganisationen at yde støtte og tilskud til velgørende aktiviteter som er langt den største del af de henvendelser vi får. Det er groft sagt op til beboerne selv at afgøre, om de af egen lomme vil støtte velgørenhed – det er ikke et formål, de betaler til over huslejen. Det ligger dog inden for en boligorganisations kerneaktivitet at markedsføre sin virksomhed. Det har vores ressort ministerium udtalt i 2013, og ministeriet udtalte også, at markedsføringen ikke nødvendigvis skal have karakter af traditionel annoncering. Der er derfor ikke noget i vejen for, at en boligorganisation fx benytter sponsoraftaler eller bidrag til velgørende formål som led i sin markedsføring. ”Men lad være, er anbefalingen fra Boligselskabernes Landsforening, hvis der kan sås tvivl om habilitet og saglighed.”

Indstilling: At bestyrelsen tager stilling til om sponsorater til velgørende aktiviteter skal indarbejdes i et reklamebudget for 2026.

29. Eventuelt