

BOLIGKONTORET F R E D E R I C I A



Onsdag den 23. april 2025, kl. 16.30 på kontoret, Vesterbrogade 4, 7000 Fredericia

Indkaldt til mødet: Mikael Paasch, Benny Jensen, Lis Gregersen, Henrik Hyre-Sandfeld, Mette-Line Larsen Baunbæk, Johnny Jørgensen, Johnny Petersen, Henriette Hansen og Lisbeth Tørnes.

Fra Administrationen Finn Muus, Preben Lærche og Jørn Brynaa

Gæster: Revisor Allan Trolle fra Deloitte

Afbud:

REFERAT

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 29. januar 2025

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Godkendt via Penneo

2. Diverse informationer fra BL

Redegørelse: [BL Informerer](#)

Til Orientering: Taget til efterretning

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: [LBF Orienter](#)

Beslutning: Taget til efterretning

4. Godkendelse af årsregnskaber for 2024

Redegørelse: En overordnet gennemgang af regnskaber for hovedforening og afdelinger. Herunder en drøftelse af principper / ved økonomichef Preben Lærche. Gennemgang af revisionsprotokol ved revisionen. Årsregnskab for hovedforeningen og revisionsprotokol er vedlagt.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte regnskaber for hovedforening og afdelinger samt revisionsprotokol.

5. Godkendelse af budget 2026

Redegørelse: Bilag budgetforslag 2026 / ved Administrationschef Preben Lærche. Vedhæftet som bilag.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte budgetforslag for 2026.

6. Godkendelse af skriftlig beretning for årsregnskaber 2024 / 2025

Redegørelse: Beretning til årsregnskab er vedhæftet

Indstilling: Til godkendelse

Til repræsentantskabsmødet vil der ikke blive oplæst komplet beretning som beskrevet i årsregnskabet. Hovedpunkter vil blive fremlagt så beretningen virker mere dynamisk. Dette i lyset af en forventning om at beretningen er læst af mødedeltagere inden mødet.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte beretning til årsregnskabet 2024

7. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

05. Feb: Hvem bestemmer hvad ... Kursus internt for nye bestyrelsesmedlemmer

17. Feb: Forberedelsesmøde til kommende bestyrelses konference, Benny Jensen deltog

17. Feb: Møde med CostZone, opsummering på kommende arrangement 8. maj

03. Mar: Forsamlingshus møde for BL 3. 5. 7. og 8 kreds på Scandic i Kolding

05. Mar: Møde med Boli.nu vedrørende vedtægtsændringer for fælleshuse i Parkerne

06. Mar: Organisationsbestyrelses konference dag.

03. Apr: 7énde Kreds repræsentantskabsmøde i Kolding.

14. Apr: Forberedende møde til kommende Bestyrelsesmøde i Organisationsbestyrelsen.

23. Apr: Organisationsbestyrelsesmøde.

Beslutning: Taget til efterretning.

8. Meddelelser fra direktøren

Redegørelse:

- Individuel råderet / sag vedr. ændring af sokkel i køkken
- Nærhed i Sundhed / reguleringskonto midler til ansættelse af en medarbejder
- Salg af Toyota Yaris
- Omdannelse af marken mellem Skovvej og Parcelvej til en oplevelseshave

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Orienteringen blev taget til efterretning

9. Aftale om udslusning boliger

Redegørelse: Aftalen med Fredericia kommune og Boligkontoret Fredericia omkring inklusionsboliger er opsagt sidste år. Kommunen ønsker at indgå en aftale omkring udslusningsboliger i stedet. Forskellen på de 2 aftaler er at lejer må blive i en udslusningsbolig efter en 2. årige periode, hvor lejer skulle fraflytte efter 2 år i inklusionsbolig aftalen. Fordelen ved en udslusningsbolig aftale er, at Boligkontoret Fredericia har bedre muligheder for at stoppe lejeaftalen, hvis lejer har uhensigtsmæssigt adfærd, end hvis lejer var tildelt bolig via en normal visitationsaftale.

Bilag vedlagt – oplæg på aftale med Fredericia kommune samt tillæg lejekontrakt.

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte aftalen med Fredericia kommune samt tillæg til lejekontrakt.

10. Opsætning af el-lade standere i afdeling 312

Redegørelse: Råderetskataloget tilføjes mulighed for el-lade standere.

Råderetskataloget opdateres for at tillade etablering af to pladser med el-lade standere i P-huset på Kongens stræde 3 A-B. Bygningens elinstallation er i stand til at understøtte to el-lade standere uden risiko for overbelastning. El-lade standerne kan kun opstilles ved de parkeringspladser, som er lejet ud til beboere på adresserne Kongens stræde 3A og 3B.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte at afdelingen i der råderetskatalog kan tilføje at El-lade standerne kan kun opstilles ved de parkeringspladser, som er lejet ud til beboere på adresserne Kongens stræde 3A og 3B.

11. Foliebeklædning på altanglas i afdeling 312

Redegørelse: Råderetskataloget foreslås ændret, så beboerne i lejlighederne på Kongens stræde 3 A og Kongens stræde 3 B får tilladelse til at beklæde glasfladerne på deres altaner med folie i klar grå eller sort farve, opsat af et kompetent firma.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte at lejlighederne på Kongens stræde 3 A og Kongens stræde 3 B får tilladelse til at beklæde glasfladerne på deres altaner med folie i klar grå eller sort farve, opsat af et kompetent firma.

12. Afdeling 313, Renovering af trappeopgange. Godkendelse af lånoptagelse.

Redegørelse:

Afdeling 313 har på det ordinære afdelingsmøde i 2024 besluttet en renovering af alle opgange, udskiftning af postkasser, døre til opgange og udvendige kælderdøre samt maling, ny gulvbelægning på trapper og reposer og ny belysning.

Anskaffelsessum, overslagspris

Håndværker inkl. uforudsete	7.375.000 kr.
Projekteringsudgifter/rådgiver	100.000 kr.
Låneomkostninger	182.000 kr.
Byggesagshonorar	212.000 kr.
Revision, forsikring og gebyrer	31.000 kr.
Udgifter i alt	<u>7.900.000 kr.</u>

Finansiering

30-årigt kreditforeningslån	<u>7.900.000 kr.</u>
Finansiering i alt	7.900.000 kr.

Huslejeforhøjelse

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 5,98% for familieboliger og 7,67% for ungdomsboliger.

Fredericia kommune har godkendt lånoptagelsen og huslejestigningen som følge af projektet.

Indstilling: At lånoptag til projektet godkendes.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte finansieringen og låne optagelsen som indstillet

13. Afdeling 220, Udskiftning af vinduer og døre. Godkendelse af lånoptagelse.

Redegørelse: Afdeling 220 har på det ordinære afdelingsmøde i 2024 godkendt udskiftning af facadevinduer og døre. Udskiftes til 3 lags glas, grebsbetjente rammer af mærket Rationel Au-raplus i træ/alu.

Anskaffelsessum, overslagspris

Håndværker inkl. uforudsete	7.050.000 kr.
Låneomkostninger	98.000 kr.
Byggesagshonorar	225.000 kr.
Revision, forsikring og gebyrer	127.000 kr.
Udgifter i alt	7.500.000 kr.

Finansiering

30-årigt kreditforeningslån	5.200.000 kr.
Egne henlæggelser	2.300.000 kr.
Finansiering i alt	7.500.000 kr.

Huslejeforhøjelse

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 4,77%.

Fredericia kommune har godkendt lånoptagelsen og huslejestigningen som følge af projektet.

Indstilling: At lånoptag til projektet godkendes

Beslutning: Bestyrelsen godkendte finansieringen og låne optagelsen som indstillet

14. Afdeling 505, Renovering af facader. Godkendelse af lånoptagelse.

Redegørelse: Afdeling 505 har på deres afdelingsmøde godkendt renovering af facaderne, nye udendørslamper, afrensning af tage samt nye tagrender.

Anskaffelsessum, overslagspris

Håndværker inkl. uforudsete	1.112.000 kr.
Låneomkostninger	32.000 kr.
Byggesagshonorar	34.000 kr.

Revision, forsikring og gebyrer	25.000 kr.
Udgifter i alt	1.203.000 kr.

Finansiering

15-årigt kreditforeningslån	1.105.000 kr.
Egne henlæggelser	98.000 kr.
Finansiering i alt	1.203.000 kr.

Huslejeforhøjelse

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 9,75%.

Fredericia kommune har godkendt lånoptagelsen og huslejestigningen som følge af projektet.

Indstilling: Lånoptag til projektet godkendes

Beslutning: Bestyrelsen godkendte finansieringen og låne optagelsen som indstillet

15. Afdeling 313. Sammenlægning af boliger på Frejasvej 9-11

Redegørelse: Fredericia Kommune har godkendt at omdanne 16 ungdomsboliger til 12 familieboliger på Frejasvej 9-11. Se vedlagte godkendelse. Sammenlægningen af boligerne skal godkendes af Social- og Boligstyrelsen, Landsbyggefondens og, at sammenlægningen er godkendt af Repræsentantskabet i Boligkontoret Fredericia.

Indstilling: At organisationsbestyrelsen godkender sammenlægning, og fremsætter forslag om sammenlægningen på det kommende repræsentantskabsmøde med godkendelse af at ansøgning herom fremsendes til Social- og boligstyrelsen.

Beslutning: Organisationsbestyrelsen godkendte sammenlægning, og fremsætter forslag om sammenlægningen på det kommende repræsentantskabsmøde den 28. maj, under forudsætning af Social- og Boligstyrelsens samt Landsbyggefondens godkendelse.

16. Afdeling 313, Renovering af boliger på Frejasvej 9-11

Redegørelse: Afdeling 313 vil på et afdelingsmøde blive forelagt et projekt vedr. ombygning af deres 16 ungdomsboliger til 12 familieboliger. I projektet foreslås der en sammenlægning af 8 stk. 1-værelses boliger på 36 m² til 4 stk. 2-værelses boliger på 72 m².

Fredericia kommune har godkendt omdannelsen af boligerne. Godkendelse mangler i Social- og Boligstyrelsen, samt i Landsbyggefondens.

Anskaffelsessum, overslagspris

Håndværker inkl. uforudsete	5.418.000 kr.
Projekteringsudgifter / rådgiver	517.000 kr.
Låneomkostninger	93.000 kr.

	179.000 kr.
Byggesagshonorar	
Revision, forsikring og gebyrer	93.000 kr.
Udgifter i alt	6.300.000 kr.

Finansiering

20-årigt kreditforeningslån	4.000.000 kr.
Tilskud fra egen trækningsret	750.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden	750.000 kr.
Egne henlæggelser / midler	800.000 kr.
Finansiering i alt	6.300.000 kr.

Huslejeforhøjelse

Projektet medfører en gennemsnitlig m2 pris for de ombyggede boliger på 1.151 kr.

Fredericia kommune mangler at godkende lånoptagelsen og huslejestigningen. Herudover er projektet betinget af at der modtages byggetilladelse.

Indstilling:

At tilskud fra egen trækningsret på 750.000 kr. godkendes under forudsætning af afdelingens godkendelse af projektet, samt kommunal godkendelse og byggetilladelse.

At tilskud fra dispositionsfonden på 750.000 kr. godkendes under forudsætning af afdelingens godkendelse af projektet, samt kommunal godkendelse og byggetilladelse.

Lånoptag til projektet godkendes under forudsætning af afdelingens godkendelse af projektet, samt kommunal godkendelse og byggetilladelse.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte såvel tilskud fra trækningsret som tilskud fra dispositionsfond på samlet kr. 1.500.000 Bestyrelsen godkendte ligeledes huslejen på kr. 1.151 pr. m2 hvor der er indregnet altaner til boligerne. Administrationen fremlægger et revideret budgetforslag for bestyrelsen med en beregning på hvad der skal ydes af yderligere midler fra trækningsretten, hvis huslejen skal under kr. 1.000 pr. m2

17. Beboer maksimum

Redegørelse: Boligrådgiverne oplever, at Fredericia kommune ved kommunalanvisning af boliger tager ikke hensyn til at en bolig som udgangspunkt ikke ønskes beboet af flere en 2 personer pr. værelser i boligen. Almenboligloven indeholder ikke specifikke bestemmelser om et beboermaksimum i almene boliger. Lovgivningen fokuserer primært på boligorganisationers forvaltning, beboernes rettigheder og boligernes standarder, men fastsætter ikke et konkret loft over antallet af personer, der må bo i en given bolig. Reglerne om beboermaksimum er reguleret i lov om midlertidig regulering af boligforhold, hvor det i § 14 fremgår, at et lejemål ikke må udlejes til eller bebos af flere end to personer pr. beboelsesrum.

Beboermaksimum gælder kun i de kommuner, hvor kommunalbestyrelsen har truffet beslutning om, at de skal gælde, jf. § 13, stk. 1, og det er yderligere en betingelse, at

boligorganisationen/udlejerer har tilsluttet sig ordningen, jf. § 13, stk. 2.

Specifikt fremgår det af § 13, stk. 2, at "For kommuner, hvor der er truffet beslutning efter stk. 1, gælder §§ 14-17 kun i de tilfælde, hvor en udlejer skriftligt har meddelt kommunalbestyrelsen, at reglerne skal gælde i udlejerens ejendomme."

Selvom der ikke er et fastsat beboermaksimum i loven, kan boligorganisationer og kommuner have interne retningslinjer eller bestemmelser, der regulerer beboernes antal i en bolig. Disse retningslinjer tager ofte højde for boligens størrelse, antal værelser og beboernes behov.

Indstilling: At der tages kontakt til Fredericia kommune med henblik på fælles retningslinjer for beboer maksimum i Boligkontoret Fredericias boliger. Selvom der ikke er et fastsat beboermaksimum i loven, kan boligorganisationer og kommuner have interne retningslinjer eller bestemmelser, der regulerer beboernes antal i en bolig. Disse retningslinjer tager ofte højde for boligens størrelse, antal værelser og beboernes behov.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte, at der tages kontakt til Fredericia kommune med henblik på fælles retningslinjer for beboer maksimum i Boligkontoret Fredericias boliger.

18. Beslutning vedr. Oprettelse af lejekontrakter

Redegørelse: Ved oprettelse af en lejekontrakt er der i dag en mulighed for at få to samboende på lejekontrakten. Efterfølgende er den administrative forretningsgang, at der ikke kan komme flere på lejekontrakten. På mødet vil der blive opremset såvel fordele og ulemper.

Indstilling: Til beslutning

Beslutning: Bestyrelsen besluttede efter en drøftelse at udsætte punktet til næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

19. En Henlæggelses strategi for afdelingernes D&V planer

Redegørelse: For at sikre korrekte henlæggelser og finansiering af PPV er der udarbejdet denne henlæggelsesstrategi.

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte den fremlagte henlæggelsesstrategi med en opmærksomhed rettet på, at der er afdelinger der kan blive udfordret. Det kræver derfor i hver enkelt tilfælde at strategien kobles med organisationens muligheder for at yde støtte via trækningssretten.

20. Forsamlingshusmøde om en ny fremtid for Boligkontoret Fredericia i en lokal- og global foranderlig verden d. 7. maj. / Opfølgning på bestyrelsesseminar forberedelse af målsætningsprogram 2026 - 2030.

Redegørelse: Bilag: Opfølgning på bestyrelsesseminar og program til forsamlingshusmødet

Fem temaer

- Boliger
- Beboerne
- Beboerdemokratiet/frivilligheden
- Organisationen/arbejdspladsen
- Eksterne relationer/lokal interessevaretagelse/sektorens samfunds betydning

Bilag: Program og opfølgning på bestyrelsesseminar 2025

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte det fremsendte program til forsamlingshusmødet.

21. Formandsmøde 21. maj 2025

Redegørelse: At formandsmødet afholdes onsdag den 21. maj 2025

Indstilling: Til godkendelse (program udarbejdes)

Beslutning: Bestyrelsen godkendt afholdelse af formandsmødet d. 21. maj hvortil der udarbejdes et program inden for den nærmeste fremtid.

22. Forberedelse af repræsentantskabsmødet den 28. maj 2025

Redegørelse: Indkaldelse / Dagsorden er fremsendt til repræsentantskabet og lagt på hjemmesiden. På Valg er Mikael Paasch som formand, Lis Gregersen, Mette Line Larsen Bauenbæk, Henriette Hansen og Lisbeth Tørnes for en 2. årig periode. Dagsorden til repræsentantskabsmødet er vedlagt som bilag. Alle bestyrelsesmedlemmer er villige til genvalg.

Forslag til behandling: Sammenlægning af boliger på Frejasvej 9 – 11 – Godkendelse af nye vedtægter for Aktivitetshuset i Sønderparken.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Bestyrelsen godkendte dagsordenen

23. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi, IT-afdelingen samt løn og HR

Boligrådgivning:

Gennemgang af foreløbige tegninger for ændret indretning i Stuen/Boligrådgivningen

Økonomi:

Omlægning af midler i kapitalforvaltning. Indgår aftale Jyske Bank.

IT-afdelingen:

HR:

De landsdækkende overenskomster er afsluttet, og de bliver nu indarbejdet.

Indstilling: Til orientering.

Beslutning: Taget til efterretning

24. Orientering og til bestyrelsens godkendelse fra Projekt og Drift afdelingen / V Tekniskchef Jørn Brynaa

Redegørelse: Tekniskchef Jørn Brynaa gav en orientering under henvisning til referatet fra møder i Projektafdelingen.

Nybyggeri

Vedr. Seniorbofællesskabs projektet i Fynsgade / Dalegade tager det reviderede projekt udgangspunkt i de stærke takter fra det oprindelige skitseforslag, som danner en solid ramme for byggeriet. Ud fra dette har totalentreprenør Bo Michelsen prøvet at optimere de arkitektoniske og brugsmæssige kvaliteter fra de oprindelige skitser. Af større tilpasninger kan disponeringen af adgang til gårdrummet nævnes. Adgangen er ændret således at gårdrummet kan tilgås mere rationelt af beboerne, men også en bedre adgang for beredskabet er blevet tilgodeset i det reviderede projekt.

Affaldsrummet er flyttet til det fri for at mindske lugtgener, til gengæld er "orangeriet" flyttet til at være et indvendigt rum med facade til gennemgangen, hvilket giver muligheden for en mere varieret brug af lokalerne også i den kolde periode. Der vil ikke kunne etableres et egentligt køkken i lokalet.

Der er ligeledes som drøftet på mødet med Kuben Management den 19. februar 2025, afsat penge til terrasse udposninger på altangangene, samt altaner til alle lejligheder over stueetagen.

Der er i byggeprogrammet indregnet at ovnen kommer op i højde ligesom der monteres et glaskeramisk komfur. Der har umiddelbart ikke været penge til at få skuffer i alle skabe i

køkkenet hvorfor det nødvendigvis må afvente om der ud af midlerne afsat til forurening kan findes den nødvendige finansiering.

Det foreslås at afdelingen fra starten bliver en del af afdeling 603 fælleslokalerne på Købmagergade skole.

Indstilling: Til orientering og godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen fra projektafdeling og drift til efterretning og godkendte Seniorbofælleskabs projektet som fremlagt.

25. Lukket punkt

26. Eventuelt

Redegørelse: Der er bestilt en bærebus til bisættelsen af tidligere socialudvalgsformand Henning Due Lorensen, fredag den 25. april. Direktør Finn Muus og bestyrelsesmedlem Lis Gregersen deltager på vegne af Boligkontoret Fredericia.

Lis Gregersen og næstformand Benny Jensen ønskede en statistik hvert halve år med en opgørelse af sager i beboerklagenævn og retten. Herunder afgørelser.

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning:

Med venlig hilsen

Mikael Paasch
Bestyrelsesformand