

BOLIGKONTORET F R E D E R I C I A



Referat fra 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: Taget til efterretning

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: [LBF Orienter](#)

Beslutning: Taget til efterretning

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 Korsværparken
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

Beslutning: Taget til efterretning

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 aktuell 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 Würgler. Vi mødes på parkeringspladsen på **Vesterbrogade 4, fredag den 24. oktober kl. 13.45**. Hvis der er nogen der kører direkte til Billund, må der meget gerne gives besked til Bianca Lassen.

Beslutning: Taget til efterretning

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

Beslutning: Taget til efterretning

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

Beslutning: Taget til efterretning

8. Beboerundersøgelse 2025

Redegørelse: Orientering blev givet af Administrationschef Preben Lærche

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og fandt undersøgelsen meget interessant som et værktøj i det videre arbejde med at udvikle vores Boligorganisation.

9. Budgetopfølgning samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Lærche

Redegørelse: På grund af travlhed med at få LBF renoveringerne på plads var budgetopfølgningen ikke kommet med ud sammen med indkaldelsen til bestyrelsesmødet. Opfølgning vil ske på bestyrelsesmødet i december.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

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 da vi administrativt på nuværende tidspunkt ikke har modtaget et referat fra afdelingsmødet. Afdelingsmødet har efter forlydende, på afdelingsformanden opfordring, ikke har godkendt det af administrationen udarbejde budget for 2026. Afdelingsbestyrelsen har ikke reageret på indbydelser til budgetmøder, såvel før som efter sommerferien i 2025. På afdelingsmødet i september var såvel organisationsbestyrelsen som administrationen ikke repræsenteret. Så snart vi kan få oplyst at budgette ikke er godkendt på afdelingsmødet vil det blive sendt til tilsynet i Fredericia kommune til deres afgørelse.

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

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte budgetterne for afdelingerne og godkendte herunder fremsendelsen af budgetterne for afdelingerne 404 – 407 – 504 og 515 til tilsynets behandling.

11. Orientering fra Boligrådgivning, økonomi og IT-afdelingen

Redegørelse: Administrationschef Preben Berg Lærche orienterede om ansættelse af en ny medarbejder i økonomi fra 1. december 2025.

Renovering af lokalerne i stueetagen hvor der foretages en modernisering af lokaler og interiører. Udgiften ser ud til at kunne holde sig inden for budget på kr. 500.000.

Indkøb af Akustik billeder der skal være med til at støjgener i de enkelte lokaler.

Der er købt et nyt program til modernisering og generering af budget, regnskab og rapporter.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

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

Beslutning: Taget til efterretning

13. Evaluering af afholdte afdelingsmøder 2025

Redegørelse: Bilag: Statistik over de afholdte møder

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Bestyrelsen fandt at afviklingen af afdelingsmøder var forløbet efter planen og uden de store problemer.

14. Beslutning vedr. Afdelinger uden afdelingsbestyrelser

Redegørelse: Bilag: Oversigt over afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Bestyrelsen besluttede understående fordeling

Afdelinger uden Bestyrelse:	Afdeling:	Inspektør:	Lejemål:	OB Medlem:
Vølundsvej	215	KJO	27	Lisbeth
Rosenlunden	222	TOR	23	Lisbeth
Prangervej	223	NCH	4	Benny
Fyrrehaven	304	KJO	87	Lisbeth
Ved Volden	316	KJO	24	Lis G
Ryes Plads & Hofmannsgaarden	318	KJO	25	Lis G
Madsby Hus	320	TOR	14	Benny
Treldevænget	326	FRB	18	Henrik Hyre
Axeltorv	408	KJO	110	Lis G
Jupitervej	415	NCH	8	Benny
Mosegårdsvej	416	FRB	22	Johnny P
Østerbo	502	KJO	54	Mette-Line
Åbrinken	504	FRB	10	Johnny P
Højdedraget	509	FRB	18	Mikael
Hvidtjørnevej	511	FRB	8	Henrik Hyre
Oldenborghus	605	KJO	46	Mikael
Møllebo Allé	BSB	FRB	90	NA

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

Beslutning: Bestyrelsen godkendte ændringerne i råderetskatalogerne

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

Redegørelse: Repræsentantskabsseminar om en ny fremtid for Boligkontoret Fredericia med Robusthed, handlekraft og fælles retning i en foranderlig verden

Torsdag d. 6. november 2025 i ADP Loungen, Fredericia Idrætscenter

Kl. 16.30 - 16.35	Velkomst <i>v/Bestyrelsesformand Michael Paasch</i>
Kl. 16.35 - 16.40	Kort indflyvning med præsentation af program og arbejdsform <i>v/konsulent Gitte Hodde, BAGLÆNS</i>
Kl. 16.40 – 17.00	Korte opsamlinger på • Organisationsbestyrelsens fokus • Ledelsens fokus • Aktuelt boligpolitisk fokus • Forsamlingshusmødets konklusioner d. 7. maj 2025 → Hovedtemaer for fremtidens BKFR <i>v/konsulent Gitte Hodde, BAGLÆNS</i>
Kl. 17.00 – 18.00	Oplæg om nationalt og lokalt beredskab i en foranderlig verden <i>v/beredskabschef ...</i> Efterfulgt af fælles dialog om 'hvad BKRF kan og måske bør gøre • Lokalt beredskab i Fredericia • Mulige beredskabsinitiativer i BKFR
Kl. 18.00 – 18.45	Middag

Kl. 18.45 – 19.15 **Cafédialog om prioritering af idéer til de vigtigste initiativer i BKFR**

- Fokusområder BKFR er i gang med
- Nye der bør ses på

v/konsulent Gitte Hodde, BAGLÆNS

Kl. 19.15 - 20.25 **Næste skridt i strategiprocessen**

v/direktør Finn Muus

Kl. 20.25 - 20.30 **Afslutning og tak for i dag**

v/bestyrelsesformand Michael Paasch

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte programmet

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 kan 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.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte den fremlagte

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: Bestyrelsen besluttede at indstille Lisbeth Tørnes og Benny Jensen

21. Eventuelt

Redegørelse:

- Under punktet blev følgende drøftet.
- Avisartikel i Fredericia dagblad vedr. Dalegade 44
- Bud på et køb af Børnehaven, Lumbyesvej 30
- En eller to på lejekontrakten, herunder udfordringer ved ind- og fraflytningssyn
- Plant et træ kampagnen under bæredygtighedsudvalget

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Taget til efterretning. Punktet vedr. Lejekontrakter tages op på bestyrelsesmødet i december måned.

Med venlig hilsen

Mikael Paasch
Formand