

BOLIGKONTORET F R E D E R I C I A



Onsdag den 28.01.2026, 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 Sara Skafte. Fra Administrationen Finn Muus, Preben Berg Lærche og Jørn Brynaa.

Gæster: Direktionssekretær Bianca Lassen deltager under punkt 8.

Afbud: Mette-Line B. Larsen

Referat organisationsbestyrelsesmøde

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 3. december 2025

Indstilling: Til godkendelse.

Beslutning: Godkendt via Penneo.

2. Diverse informationer fra BL

Redegørelse: [BL Informerer](#)

Til Orientering: Bestyrelsen vil gerne have administrationens forretningsgang for håndtering af ladestandere (BL informerer nr. 2725) med som bilag i referatet under punkt 2, BL informerer. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Diverse meddelelser fra Landsbyggefonden.

Redegørelse: [LBF Orienter](#)

Beslutning: Taget til efterretning

4. Meddelelser fra formanden

Redegørelse:

06. Dec.: Julefrokost med Organisationsbestyrelse og administrationsledelsen.

08. Dec.: Inspirationstur til København med BL 7énde kreds

09. Dec.: BL-repræsentantskabsmøde i København.

18. Dec.: Møde med Boli.nu, og den Social Økonomiske virksomhed "Best Buddy" og Husbestyrelsen omhandlende Medborgerhusets køkkendrift i Korskærparken.
19. Dec.: Juleafslutning med alle medarbejdere i Medborgerhuset.
12. Jan: Møde med ny Organisationsbestyrelsesmedlem, da Henriette Hansen er udtrådt.
19. Jan: Forberedende møde til kommende Bestyrelsesmøde i organisationsbestyrelsen.
21. Jan: Nytårskur ved Fredericia Kommune og Business Fredericia i Eksercerhuset.
22. Jan: Møde i forvaltningsrevision Boligkontoret Fredericia.
28. Jan: Organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

5. Meddelelser fra Direktøren

Redegørelse:

- Overenskomstforhandlinger med Teknisk Landsforbund er tæt på at være afsluttet, vi afventer lands-overenskomst-forhandlingerne mellem Dansk Erhverv og TL. Medarbejderne er blevet reguleret i henhold til gældende lokal overenskomst.
- Folketingets Boligudvalg har sammen med Kommunernes Landsforening (KL) og BL - inviterer Danmarks Almene Boliger til en åben høring om almene boligområders potentialer og rolle som platform for nære sundhedstilbud og sundhedsfremmende initiativer. Høringen finder sted tirsdag den 20. januar 2026 kl. 10.00-12.00 i Langstingssalen, Christiansborg. I mødet deltager Finn Muus, Jens Christian Lybecker og Anna Frimodt Thoms.

Høringen skal sætte fokus på, hvordan et tæt samspil mellem bolig- og sundhedspolitik kan styrke danskernes trivsel og sundhed - og være drivende for mere social lighed i sundhed i Danmark. Derudover vil høringen bidrage med faglig viden, som politisk vil kunne bringes i spil i forbindelse med arbejdet med både den kommende folkesundhedslov og boligaftale, der skal udmønte renoveringsrammen for hele den almene boligsektor fra 2027 og frem.

- Så nærmer tiden sig for valg til BL's repræsentantskab, bestyrelse og kredse. Der afholdes valgmode i 7. kreds: Onsdag den 25. marts 2026, kl. 19.00 på Scandic Kolding, Kokholm 2, 6000 Kolding. Dagsorden og forretningsorden vil blive lagt på Valg: 7. Kreds | BL - Danmarks Almene Boliger senest en måned før kredsvalgmødet. Som noget nyt vil vi denne gang sende en mail direkte til de tilmeldte kredsdelegerede med en QR-kode, som skannes af BL-medarbejdere på selve mødet. Når koden er skannet, vil den kredsdelegerede have adgang til at stemme til kredsvalget. Mailen erstatter de tidligere adgangskort og vil blive sendt ca. 8 dage før valg-mødet. Hvis en kredsdelegeret ikke har mulighed for at medbringe en enhed, der kan gå på Wi-Fi, bedes I kontakte BL. Boligorganisationerne opfordres til at opstille kandidater, som kan bidrage til udviklingen af den almene boligsektor og til den betydningfulde kommunikation mellem boligorganisationerne og BL's repræsentantskab, bestyrelse og kredse.

- På baggrund af den opdaterede forebyggelsesliste har der været behov for at udarbejde obligatoriske udlejningskriterier for Korskærparken, Stendalsparken og Sønderparken. Selvom det formelt er kommunalbestyrelsen, der skal fastsætte kriterierne, har kommunen rakt ud til os boligorganisationer i udarbejdelsen af kriterier da det er kommunens klare opfattelse, at det bedste grundlag opnås gennem et tæt og konstruktivt samarbejde mellem dem og os. Udkastet tager udgangspunkt i de obligatoriske aftaler, som vi kender fra tidligere, og indeholder således ikke nye tiltag ud over at Korskærparkens fleksible udlejningsaftale nu bliver obligatorisk med den ændring at kriterierne nu ikke er en fordelssliste for at få en bolig men nu bliver et krav for at kunne få en bolig i de to områder.

Indstilling: At bestyrelsen sikrer at der møder de 20 delegerede som Boligkontoret Fredericia råder over. Herunder transport til Scandic Kolding. At bestyrelsen tager orienteringen vedr. obligatorisk Fleksibel udlejningsaftale til efterretning.

Beslutning: Administrationen følger op på deltagere ud over bestyrelsen. Bestyrelsen tog orienteringen vedr. obligatorisk Fleksibel udlejningsaftale til efterretning.

6. Planlægning af bestyrelseskonference den 6. maj 2026

Redegørelse: I henhold til vores årshjul for møder med mere i 2026, er der aftalt et bestyrelsesseminar for organisationsbestyrelsen den 5. marts kl. 9.00 – 16.00. Mødet er planlagt til afholdes på Hotel Fredericia. Formandskabet foreslår at mødet flyttes til den 6. maj 2026, hvor ansættelsen af ny direktør forventes på plads.

De foreløbige tanker er at få drøftet det nye målsætningsprogram fra 2026 – 2030. Baggrunden for den prioritering er, at vi i en sammenhæng med både et forsamlingshusmøde den 7. maj 2025, et formandsmøde den 21. maj 2025 og et repræsentantskabsseminar d. 6. november 2025 skal have et målsætningsprogram klar til godkendelse på repræsentantskabsmødet d. 27. maj 2026. På mødet vil en godkendelse af et forslag til et nyt målsætningsprogram blive forelagt og drøftet om formiddagen og en besigtigelsestur om eftermiddagen. Til bestyrelseskonferencen er Gitte Hodde fra firmaet Baglæns reserveret.

Indstilling: At bestyrelsen godkender, at mødet flyttes fra den 5. marts 2026 til den 6. maj 2026.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte flytningen af bestyrelseskonferencen til den 6. maj 2026.

7. strategi for Boligkontoret Fredericia – 2026.

Redegørelse: 2026 bliver et år, hvor Boligkontoret Fredericia skal balancere driftssikkerhed, udvikling og nye krav udefra. Nye regler, stigende forventninger til klimaindsats og et øget fokus på beredskab stiller krav til både organisationen og vores måde at arbejde på.

Et strategioplæg der skal forsøge at samle op på de vigtigste fokusområder fra handleplanen fra 2022 - 2026 og skal fungere som et praktisk styringsredskab i hverdagen for det kommende år. Strategien lægger vægt på økonomisk ansvarlighed, klar lovmedholdelighed og en professionel drift – uden at miste blikket for beboernes tryghed og trivsel. Målet

er en robust boligorganisation, der er klar til fremtiden og fortsat leverer kvalitet i både drift og samarbejde.

Overordnet mål

At sikre **økonomisk stabile, trygge og fremtidssikrede boliger**, der kan modstå pres fra stigende krav til klima, lovgivning og drift – med beboeren i centrum.

Strategiske fokusområder 2026

1. Økonomi og huslejestabilitet

Målsætning: Fokus på huslejerne

- Stram styring af drift og vedligehold
- Prioritering af nødvendige investeringer i afdelingerne
- Tidlig politisk og beboerdemokratisk involvering ved større tiltag

2. Bæredygtighed og energi

Målsætning: Lavere energiforbrug og CO₂-aftryk.

- Energirenoveringer med dokumenteret effekt
- Forberedelse til elbiler og ladestandere (nye regler pr. 1.1.2026)
- Klimatilpasning af ejendomme og udearealer

3. Lovgivning og compliance

Målsætning: Lovmedholdelighed uden unødigt bureaukrati.

- Implementering af nye regler om ladestandere
- Klar rollefordeling mellem beboer og boligorganisation

4. Driftssikkerhed og beredskab

Målsætning: Boligerne skal fungere – også i krisesituationer.

- Beredskabsplaner for el, vand og varme
- Særligt fokus på højhuse og sårbare beboere
- Samarbejde med kommune, forsyninger og beredskab

5. Beboere, tryghed og fællesskab

Målsætning: Høj trivsel og tillid.

- Styrket beboerdemokrati
- Klar og letforståelig kommunikation
- Forebyggelse af utryghed og konflikter

6. Organisation og medarbejdere

Målsætning: En professionel og attraktiv boligorganisation.

- Fastholdelse og udvikling af medarbejdere
 - Effektive arbejdsgange
 - Fokus på arbejdsmiljø og ledelseskvalitet
-

Tværgående principper

- Langsigtede beslutninger
 - Gennemsigtighed over for beboere
 - Praktiske og driftssikre løsninger
 - Ansvarlig brug af fællesskabets midler
-

Succeskriterier 2026

- Stabil eller moderat huslejeudvikling
- Fokus på drift
- Klar og ensartet håndtering af nye lovkrav i afdelingerne
- Øget tilfredshed blandt beboere og medarbejdere

Indstilling: Til drøftelse

Beslutning: Bestyrelsen tog direktørens fokuspunkter for 2026 til efterretning.

8. Orientering om status på Branding processen / v Bianca Lassen

Redegørelse: Vi bandt os i 2024 og 2025 op på nye indsatser for en kendskabs- og synlighedskampagne sammen med implementeringen af nyt design på website og vores SoMe platforme. I samarbejde med en ekstern part har vi i 2025 arbejdet med en konkret markedsføringsstrategi, som kan give os feedback på de konkrete tiltag, og dermed justere indsatser mere præcist.

Det har betydet vi frem til medio 2026 har annonceret i biograferne i Fredericia og Middelfart, i intervaller der er blevet bundet sammen med en målgrupperettet SoMe annoncering. Brugeren føres ind på landing pages for kampagnen og dermed til vores website og medlemssiden. Videoerne fortæller om vores boliger i Fredericia til de 4 livsfaser; Studieboligen, Den første bolig med kæresten, Rækkehuset til familien og Seniorboligen. Videoerne skal både ramme nuværende og kommende lejere.

Formålet i 2026 er fortsat at øge kendskabsgraden til Boligkontoret og Fredericia, antallet af ansøgere, og derved opnå det egentlige mål; at undgå ledige boliger i en tid hvor vi er i stærk konkurrence med de private udlejere.

Videokampagnen kører på Facebook og Instagram. Vi vil via Meta og Moliri insight kunne følge resultater for de konkrete indsatser løbende og justere ved behov.

Indstilling: Det foreslås at der i foråret 2026 holdes et åbent hus arrangement i Administrationen på Vesterbrogade 4. Program ikke udarbejdet.

Det foreslås at bestyrelsen afsætter yderligere kr. 500.000 til kampagnen og åbenthusdagen, og at pengene tages fra arbejdskapitalen

Beslutning: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte at der afsættes kr. 500.000 til Branding kampagnen i 2026 herunder et åbent hus-arrangement.

9. Budgetopfølgning / estimerede årsregnskaber for organisation og afdelinger samt øvrige afrapporteringer / ved administrationschef Preben Berg Lærche.

Redegørelse: Orientering blev givet på mødet.

Bilag: Budgetopfølgning og Forvaltningsrevisionsrapport.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

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

Redegørelse: Orientering blev givet på mødet

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

11. 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

12. Godkendelse af skema A for 27 almene boliger i Kongensstræde

Redegørelse: Bilag: Budget og projektmappe

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendt skema A for nye 27 boliger i Kongensstræde

13. Køb af ejendom Lumbyesvej 30, 7000 Fredericia

Redegørelse: Sagsresumé: Efter byrådet besluttede at genudbyde ejendommen Lumbyesvej 30, har den været i udbud uden mindstepris med budfrist d. 30. oktober 2025.

Sagsbeskrivelse: Ved genudbuddet modtog Fredericia kommune 4 bud på ejendommen (**Se bilag**), højeste bud fra DanmarkC tv, med et bud på kr. 1.251.000,- næsthøjeste bud fra Boligkontoret med et bud på kr. 1.150.000, - De 2 yderlige bud lå væsentlig under højeste bud.

Indstilling: Til orientering

Beslutning: Taget til efterretning

14. Status på ikke eksisterende samarbejde med afdelingsbestyrelsen i afd. 515 Skærbæk

- **Redegørelse:** Afdelingsmøderne i afdeling 515 Skærbæk, har på to ordinære afdelingsmøder i 2025 valgt ikke at godkende henholdsvis årsregnskabet for 2024 og budget 2026. Efter at sagerne er blevet indbragt for tilsynet i Fredericia kommune har Boligkontoret Fredericia fået medhold af Tilsynet i, at både regnskab 2024 og budget 2026 er retvisende.
- På grund af Fredericia Kommunes sagsbehandlingstid samt varselskrav kan huslejestigningen i det fremlagte budget først træde i kraft den 1. maj 2026. De fire forsinkede måneder fordeles på de resterende otte måneder, hvilket medfører en højere huslejestigning end forudsat i budgettet for 2026, som blev behandlet på afdelingsmødet i september 2025.
- Administrationen inviterede til budgetmøde med afdelingsbestyrelsen forud for afdelingsmødet i september, men modtog ingen tilbagemelding og der blev derfor ikke afholdt møde.
- Det fremsendte budget blev præsenteret på afdelingsmødet af afdelingsformanden og anbefalet nedstemt af afdelingsbestyrelsen. Administrationen deltog ikke, da indkaldelse og tillægss dagsorden ikke blev sendt til os. Afdelingsmødet nedstemte budget 2026.
- Referat fra mødet er endnu ikke dags dato modtaget. Afdelingsformand Kim Arthur Nilsen har oplyst, at referatet kun kan læses fysisk i udhængsskabet i afdeling 515 Skærbæk. Afdelingsformanden anbefaler administrationen at køre ud i afdelingen for at læse referatet. Da der endnu ikke modtaget et underskrevet referat fra afdelingsmødet kan der ikke åbnes op for de valgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer på bestyrelsessiden.
- Situationen vurderes som uholdbar, idet manglende samarbejde med afdelingsbestyrelsen underminerer beboerdemokratiet i afdelingen.
- **Indstilling:** Administrationen foreslår, at organisationsbestyrelsen hurtigst muligt indkalder til et orienterende møde med beboerne, hvor situationen og de trufne forholdsregler gennemgås, herunder administrationens respons på vedvarende beskyldninger om urigtige oplysninger.

Beslutning: Der planlægges et orienterende møde for afdeling 515 Skærbæk den 25. februar 2026 kl. 17.00.

15. Temamøde med Afdelingsformænd

Redegørelse: Det foreslås at mødet bliver en opfølgning på den afholdte workshop vedr. beredskab. Program udarbejdes.

Indstilling: At mødet afholdes på Hotel Fredericia den 19. marts 2026 i tidsrummet mellem kl. 17.00 og 20.30.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte indstillingen

16. Renovering og ombygning af administrationen

Redegørelse: Renovering og vedligeholdelse af administrationen på Vesterbrogade er ved at være tilendebragt. Vi har udskiftet tæpperne der var fra 1970'erne, lyskilder i loftet er nu LED lys men ikke mindst er vinduerne ud mod Vesterbrogade blevet udskiftet da de var ved at falde ud af vindueshullerne. Der er skiftet tæppe i arkivrummet ved bankboksen i kælderen men der mangler en udskiftning af kontorinventaret i stueetagen der er 20 år gammelt. Det arbejde pågår i vinterferien i uge 7.

På første sal er der blevet udskiftet tæpper ligesom, at loftsbelysningen nu er LED lys. Ventilationen er blevet opgraderet hvortil der nu er etableret ventilation på toiletterne. Der er etableret to kontorer ved siden af direktøren til henholdsvis Vicedirektøren og direktionssekretæren. IT er flyttet i stueetagen og Servicecenteret er flyttet sammen med varmemembrer på områdekontoret på Vesterbrogade. *Bilag: opgørelse over den samlede estimerede udgift.*

Indstilling: Til godkendelse

Beslutning: Taget til efterretning i henhold til tidligere godkendt budget.

17. (Lukket punkt)

18. Renovering af butikslokaler Jay's i afdeling 318 Ryes Plads

Redegørelse:

Beskrivelse

Arbejdet omfatter kun Gothersgade 43 St. tv. Lejerne af caféen "Jays" overtager lejemålet 1. maj 2026 til brug som køkken og lager.

Der isættes to nye vinduer og et dørparti i facaden mod Gothersgade. Der etableres brand- og lydisolering i loftet under boligerne på 1. sal.

Samlet estimeret anskaffelsessum	650.000 kr.
---	-------------

Finansiering, tilskud fra Dispositionsfond	200.000 kr.
Finansiering, tilskud fra Egen Trækningsret	400.000 kr.
Finansiering, afdelingens henlæggelser	50.000 kr.
Finansiering i alt	650.000 kr.

Indstilling: Økonomi og tilskud til godkendelse

Beslutning: Bestyrelsen godkendte projektet med tilskud på kr. 200.000 fra dispositionsfonden og trækningsrets midler på kr. 400.000.

19. DGNB Sølv renovering af afd. 213 Midgårdsvej / Huslodsvej

Redegørelse: Projektafdelingen har i forbindelse med den forestående renovering af afdeling 213 et ønske om at opnå DGNB-certificering på sølv-niveau. Certificeringen vurderes at bidrage positivt til både bygningens kvalitet, bæredygtighed og fremtidige driftsøkonomi. Renoveringen omhandler primært udearealer og klimaskærm. Der arbejdes med at genbruge murstenen.

Økonomi

Den ekstra udgift til rådgivning og selve certificeringen anslås til kr. 750.000. Dette beløb har ikke været indeholdt i det oprindelige udbud på opgaven. Projektafdelingen vurderer, at udgiften kan rummes inden for det samlede renoveringsbudget, men kan ikke garantere dette med 100 procents sikkerhed.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter, om Boligkontoret Fredericia vil dække eventuelle merudgifter til DGNB-certificering og tilhørende rådgivningsarbejde via et tilskud fra dispositionsfonden, hvis det viser sig nødvendigt for at gennemføre projektet som ønsket.

Bestyrelsen anmodes om en tilkendegive af, at organisationen er indstillet på at yde tilskud fra dispositionsfonden hvis projektets samlede budget ikke kan indeholde den ekstra udgift til DGNB-certificering på sølv-niveau. Der skal til indstillingen knyttes den kommentar, at der ikke til de kommende projekter i afd. 305 og 306 er medregnet omkostninger til en DGNB Certificering.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at organisationen ikke vil yde tilskud fra dispositionsfonden, idet udgiften til DGNB-certificering ikke er indeholdt i udbuddet. Det betyder at såfremt de kr. 750.000 bliver taget fra budgettet vil det være en forringelse af det godkendte projekt.

20. Eventuelt

Redegørelse: Det foreslås at bestyrelsesmødet den 29. april 2026 begynder kl. 15.30. På mødet behandles årsregnskaber for afdelingerne.

At der på der på næste møde skal ske en behandling af ungdomsboligerne mulighed for at beholde deres opskrivningsnummer og dermed få en mulighed for at komme på en oprykningssliste.

Indstilling: Til drøftelse.

Beslutning: Taget til efterretning.

Mikael Paasch

Formand

Benny Jensen

Næstformand

Lisbeth Tørnes

Bestyrelsesmedlem

Lis Gregersen

Bestyrelsesmedlem

Henrik Hyre-Sandfeld

Bestyrelsesmedlem

Johnny Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Mette-Line B. Larsen

Bestyrelsesmedlem

Johnny Petersen

Bestyrelsesmedlem

Sara Skafte

Bestyrelsesmedlem

Finn Muus

Direktør