

## REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

### 5. MAJ 2022 KL. 16.00, PÅ KONTORET

**Tilstedeværende:** Erling Nielsen, Susanne Rasmussen, Annelis Pedersen, Kirsten Tønnes, Jan Andersen, Annette Nielsen, Ib Poulsen, Lars Lindgaard Nielsen, Nishan Ganeshalingam og Christian Bense.

Afbud fra Tina Rasmussen (sygdom)

Endvidere deltog Jacob Michaelsen, Henrik Max Rasmussen, Brian Pedersen, Sune Peter Juul Hansen, Jens Svane og Lars Hauballe Frandsen fra FAB samt Bolette Friis (ekstern grafiker).

Formanden bød velkommen og bemærkede, at der var kommet et ekstra orienteringspunkt (3.4.) på dagsordenen.

#### 1. Opfølgning

##### 1.1. Referat fra sidste møde

Der er ikke kommet indsigelser eller rettelser til referatet, og referatet blev derfor godkendt.

##### 1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra, og der henvises til, at bestyrelsen holder sig opdateret med tidligere beslutninger her.

#### 2. Sager til beslutning

**2.1. Strategi for ladestandere og elbiler** (Henrik Max Rasmussen, Sune Peter Juul Hansen og Brian Pedersen deltog under dette punkt)

##### Sagsindhold

I takt med udbredelsen af den grønne omstilling og det deraf stigende salg af elbiler, er behovet for etablering af ladestandere vokset. FAB's nuværende beboere i de almene boligafdelinger efterspørger således i stigende grad mulighed for opladning af elbiler, og kommende beboere vil helt sikkert også stille større krav til opladningsmuligheder. Erfaringer fra både den almene og private boligsektor viser, at tilbud om opladningsmulighed medfører en større efterspørgsel, og gør således boligområderne mere attraktive. Omvendt viser erfaringerne også, at manglende mulighed for opladning kan betyde, at beboere fravælger ellers attraktive boliger.

FAB har drevet et udviklingsprojekt i samarbejde med flere boligorganisationer via AlmenNet. Projektet baserer sig på erfaringer fra en lang række boligorganisationer på

tværs af hele landet samt offentlige og private organisationer, som beskæftiger sig med elbiler, ladestandere og ladeinfrastruktur. Det strategiske arbejde og implementering hos FAB, tager afsæt i den viden, anbefalinger og værktøjer, der er tilvejebragt igennem udviklingsprojektet. Se bilag 1.

FAB har udarbejdet processen "Vejen til elbiler i jeres boligafdeling" for at give et overblik over de nødvendige trin, som boligafdelingerne i samarbejde med administrationen skal igennem, når der skal udarbejdes et beslutningsgrundlag for etablering af ladestandere i boligafdelingerne. Dette sikrer bl.a. at der altid laves en behovsafklaring via en spørgeskemaundersøgelse samt en forundersøgelse, som skal afklare hvilke arbejder, der er nødvendige i forbindelse med etablering af ladestandere i den konkrete boligafdeling. De forskellige trin involverer flere parter, herunder administrationen, organisationsbestyrelsen, afdelingsmødet og beboerne samt eksterne parter. Se bilag 2.

Ved valg af en overordnet strategi bør der så vidt muligt tages afsæt i ensartede løsninger, som boligorganisationen enten selv står for, eller indgår aftaler med en samarbejdspartner. I den forbindelse anbefales det samtidig at indtænke fleksibilitet og tilpasningsmuligheder alt efter om der er tale om boligafdelinger, som består af tæt/lav bebyggelse eller etagebebyggelse, beliggenhed i landzone/byzone og om der er fællesparkering/individuelle pladser mv. Det vurderes og anbefales i den forbindelse, at FAB beslutter en standardmodel for finansiering og etablering. Hensigten er, at denne standardmodel kan anvendes, når der skal træffes beslutning om opsætning af ladestandere på afdelingsmøderne. I den forbindelse bør der være en standardmodel for afdelinger med individuelle parkeringspladser såvel som afdelinger med fællesparkeringspladser.

### **Standardmodel for afdelinger med individuelle parkeringspladser:**

I boligafdelinger med tæt/lav bebyggelse, og hvor de enkelte lejermål har egen parkeringsplads i form af indkørsel, carport eller lignende:

For dels at sikre, at beboerne kan opnå en hensigtsmæssig, sikker og hurtigere opladning af elbilen og dels for at sikre fleksibilitet i forhold til beboernes ladebehov og specifikke ønsker til ladeboks, udbyder, abonnementsordninger mv., bør der skelnes mellem 1) den bagvedliggende og forberedende installation, og 2) en egentlig ladeboks, som er lavet specifikt til brug for opladning af elbiler.

Derved kan der fastsættes en standardmodel for etablering af ladestandere i afdelinger, hvor de enkelte lejermål har egen parkeringsplads i form af indkørsel, carport eller lignende, hvor:

1. Den bagvedliggende og forberedende installation etableres og vedligeholdes efter principperne for kollektiv råderet (forbedring). Dette sker ved at boligafdelingen betaler udgiften, som modsvares af at beboeren tilbagebetaler udgiften via en mindre huslejestigning indtil udgiften er afskrevet.
2. Køb, opsætning, vedligehold og bortskaffelse af selve ladeboksen kan efterfølgende ske efter principperne for installationsret. På baggrund heraf ejer beboeren selv ladeboksen og vedligehold, forbrug mv. er FAB uvedkommende. Beboeren tager ladeboksen med sig ved evt. fraflytning. Og en ny beboer i lejermålet kan frit (efter fastlagte rammer) selv opsætte den ladeboks, de har behov for.

Når afdelingsmødet har vedtaget anvendelsen af standardmodellen, vil de enkelte ønsker om ladestandere ikke skulle godkendes på et afdelingsmøde (dette forudsat at organisationsbestyrelsens har godkendt standardmodellen)

### **Standardmodel for afdelinger med fælles parkeringspladser**

I forbindelse med etablering af ladestandere i afdelinger med fællesparkeringspladser, bør der også fastsættes en standardmodel for etablering af ladestandere.

### **Standardmodel 1:**

FAB ejer samt etablerer installation og infrastruktur, og lader en ekstern udbyder af ladestandere drifte og administrere anlægget på baggrund af en service- og driftsaftale

Fordele:

- Størst mulig fleksibilitet ift. valg af løsning samt samarbejdspartnere
- Korte/ingen bindingsperioder
- Lavere opladningspris (pris pr. kWh)
- Mulighed for tilskud (eksterne puljer såvel som interne tilskud)
- 

Ulemper:

- Behov for finansiering af etableringsomkostninger (behov for mindre huslejestigning, tilskud eller indarbejdelse i afdelingens driftsbudget.
- Afdelingen står selv for vedligeholdelse af den etablerede installation og infrastruktur
- Der kan være behov for indførelse af parkeringsrestriktioner

### **Standardmodel 2:**

FAB stiller parkeringsareal til rådighed, og en ekstern udbyder ejer, etablerer, drifter og administrerer anlægget på baggrund af en kontrakt, service- og driftsaftale

Fordele:

- Billigere eller ingen etableringsudgifter
- Ingen udgifter til vedligehold af installation og infrastruktur

Ulemper:

- Intet ejerskab af installation og infrastruktur
- Manglende fleksibilitet ift. valg af løsning samt samarbejdspartnere
- Boligafdelinger med en mindre attraktiv beliggenhed og størrelse er ikke garanteret at opnå en sådan aftale
- Lange bindingsperioder
- Dyrere opladningspris (pris pr. kWh)
- Ikke mulighed for tilskud (eksterne puljer)
- Der kan være behov for indførelse af parkeringsrestriktioner

På baggrund af de skitserede modeller anbefales det, at der tages afsæt i standardmodel 1, hvor FAB ejer samt etablerer installation og infrastruktur, og lader en ekstern udbyder af ladestandere drifte og administrere anlægget på baggrund af en service- og driftsaftale, som medfører at der sker direkte afregning mellem udbyder og beboere (og dermed ikke nogen administration for FAB). I forlængelse af valg af standardmodel, vil administrationen indhente tilbud fra forskellige udbydere og via et evalueringsskema gå i forhandling og efterfølgende udpege en konkret samarbejdspartner. Opstarten for arbejdet i FAB er skitseret i proces for ladestandere til opladning af elbiler. Se bilag 3.

### **Økonomiske konsekvenser**

Der vil opstå behov for finansiering af etableringsomkostninger. Midlerne kan tilvejebringes via huslejestigning, tilskud (eksterne/interne), indarbejdelse i afdelingens driftsbudget, egen trækningssret og/eller lån.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om at:

1. "Vejen til elbiler i jeres boligafdeling" følges når der arbejdes med ladestandere i FAB.
2. Der tages afsæt i en standardmodel ud fra en kombination af principperne for råderet og installationsret i afdelinger med individuelle parkeringspladser (omfattet af "det lejede").
3. Der tages afsæt i standardmodel 1 i afdelinger med fælles parkeringspladser.

### ***Bilag 1 AlmenHæfte ladestandere***

### ***Bilag 2 FAB's "Vejen til elbiler i jeres boligafdeling"***

### ***Bilag 3 Proces for ladestandere til opladning af elbiler***

### **Dialog på mødet:**

Sune Hansen, Henrik Max Rasmussen og Brian Pedersen gennemgik et oplæg om emnet (slides vil være tilgængelige sammen med referatet), hvor de forskellige dokumenter og processer blev gennemgået.

Det handlede bl.a. om spørgeskemaer omkring behov og forundersøgelser omkring de tekniske installationer bl.a. tilgængelighed af strømstyrke (og hermed muligheder) i den specifikke afdeling.

Desuden var der en præsentation af mulighederne for, hvordan ladepladserne rent praktisk kan/skal bruges, herunder omkring behovet for parkeringskontrol.

Rammerne for henholdsvis individuel (egen lader) og fælles model (offentlige ladere) blev gennemgået.

Ved indførelse af både en individuel eller en fælles model, skal afdelingen også vedtage dette på et afdelingsmøde (området hører under råderetsreglerne).

### **Vedtagelse:**

Bestyrelsen vedtog at følge "Vejen til elbiler i jeres boligafdeling" når der fremadrettet arbejdes med ladestandere i FAB.

Bestyrelsen besluttede, at der skal tages afsæt i standardmodellen for individuelle parkeringspladser under reglerne om råderet.

Endeligt besluttede bestyrelsen at gå videre med "Standardmodel 1" for så vidt angår ladestandere ved fælles parkeringspladser.

## **2.2. Indkøbspolitik (Brian Pedersen og Jens Svane deltog under dette punkt)**

### **Sagsindhold**

På bestyrelsesmødet 5. maj 2021 drøftede bestyrelsen de overordnede rammer for arbejdet med effektiv drift vol. 2 med særligt fokus på indkøb i FAB. Det blev besluttet at afholde en workshop for at fastlægge den overordnede kurs for indkøb i FAB. Workshoppen blev afholdt d. 4. oktober 2021 og her blev de overordnede rammer for indkøb i FAB fastlagt. Det blev besluttet at indkøb først og fremmest skulle foretages effektivt, men stadig så vidt muligt med blik for det grønne og bæredygtige.

Siden workshoppen er der blevet arbejdet med en indkøbspolitik for FAB, som nu er klar til at blive forelagt bestyrelsen. Politikken er udarbejdet således at den favner hele FAB og tager udgangspunkt i effektivt indkøb. Politikken vil senere på året blive fulgt op af en attestations- og prokurapolitik, som vil beskrive nærmere om hvilke funktioner der kan indkøbe for FAB.

### **Indstilling:**

Det indstilles til bestyrelsen at godkende det fremsendte udkast til Indkøbspolitik for FAB.

## **Bilag 4: Indkøbspolitik**

### **Dialog på mødet:**

Brian Pedersen og Jens Svane gennemgik et oplæg omkring Indkøbspolitik i FAB; slides vil være tilgængelige sammen med referatet.

### **Vedtagelse:**

Bestyrelsen godkendte den fremlagte indkøbspolitik, og at der kunne arbejdes videre ud fra denne.

## **2.3. Skiltemanual (Jens Svane og Bolette Friis deltog under dette punkt)**

### **Sagsindhold**

På bestyrelsesmødet i 21. juni 2021 fik bestyrelsen præsenteret FABs nye designmanual, som bestyrelsen bakkede op omkring og tog til efterretning, jf. referat.

Efter bestyrelsesmødet blev der nedsat en skilte-projektgruppe (Jens Svane, Conny Krogh og Claudia Pring), som har arbejdet med en grundig research af FABs skiltning ved henh. nybyggerier, renoveringer og i FABs eksisterende boligafdelinger. Det stod hurtigt klart for skilte-gruppen, at FAB i dag har en urskov af forskellige skilte og at vores skiltning pt. kører efter et virvar af forskellige principper og retningslinjer og forvaltes særdeles forskelligt i boligområderne, samt i vores nybyggerier og renoveringer.

Det står også klar for skiltegruppen, at beboernes og omverdens behov for skiltning har ændret sig markant siden opsætning af lyspylonerne med områdevejvisere tilbage i 2012. I dag benytter langt de fleste borgere i Danmark kort og GPS på egne smartphones, hvorfor en storstilet område-vejvisning med indbygget nattelys fremstår umoderne og overflødig.

På baggrund af gruppens research og med rådgivning fra ekstern grafiker Bolette Friis har skiltegruppen derfor udarbejdet et oplæg til et design for en mere klar fremadrettet skiltning i FAB, hvor målet er at skabe en fælles rød tråd og retning for FABs skiltning og stile efter en mere tydelig og moderne branding af FAB.

Skiltegruppens oplæg er, at FAB fremover – i første omgang ved nybyggeri og helhedsplaner – implementerer et nyt skiltedesign med udgangspunkt i det moderne FAB-logo og farver. Dertil vil skiltegruppen på mødet 5. maj 2022 præsentere:

- 1) Forslag til nyt skiltedesign – på baggrund af FABs designmanual - inklusive nye retningslinjer og principper for skiltning, som efter bestyrelsens beslutning samles i en FAB-skiltemanual til brug for særligt BYG og Teknik & Drift – uanset hvilken ekstern leverandør, der leverer skiltningen

På bestyrelsesmødet 21. juni 2021 besluttede bestyrelsen endvidere, at det skulle undersøges, hvad det vil koste og kræve at udskifte FABs nuværende skiltning i eksisterende boligafdelinger, både de store lyspyloner samt den mindre skiltning på og ved FABs bygninger. Skiltegruppen har i forbindelse med sin research fået vished om, at teknikken i FABs lyspyloner snart udløber og bør udskiftes. Derfor kan man med fordel sammentænke skilteudskiftning og teknisk vedligehold af de gamle lyspyloner.

På baggrund af bestyrelsens beslutning ift. nyt skiltedesign vil skiltegruppen på det kommende bestyrelsesmøde i juni 2022 fremlægge bud på økonomien ift. til en (delvis eller total) udskiftning af gammel skiltning i FABs eksisterende boligafdelinger ud fra principperne om så meget genanvendelse og så meget global/lokal FAB-branding som muligt.

### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender forslaget til nyt skilte-design og nye skilteprincipper, som herefter samles i ny FAB-skiltemanual, der fremover bruges til nybyg og større renoveringer/helhedsplaner.

### **Dialog på mødet:**

Bolette Friis og Jens Svane gennemgik et oplæg dels omkring den nuværende skiltning i FAB og dels omkring et forslag til nye skilte mv.; slides vil være tilgængelig sammen med referatet.

### **Vedtagelse:**

Bestyrelsen godkendte forslaget til det nye skilte-design og de nye principper omkring skiltning i FAB.

Dette skal nu samles i en FAB-skiltemanual.

Desuden vedtog bestyrelsen, at der skal fremlægges et overslag på økonomien for udskiftningen af skiltene i FAB på et kommende bestyrelsesmøde.

## **2.4. Forbedring af indeklimaet i skimmelramte boliger i afd. 45, Fåborg (Røde Kro)**

### **Sagsindhold**

Afdeling 45, Faaborg består af 77 boliger beliggende på 3 lokationer i Fåborg-Midtfyn Kommune. Der har igennem længere tid været udlejningsproblemer særligt i "afdelingen" Røde Kro, som bl.a. består af 13 1-plans rækkehuse. Udlejningsvanskelighederne skyldes flere forhold, men især et højt huslejeniveau kombineret med nedslidte boliger og ikke mindst indeklimaproblemer (skimmelsvamp) er de primære hovedårsager. På nuværende tidspunkt står 2 af de 13 boliger tomme.

For at afhjælpe udlejningsvanskelighederne besluttede organisationsbestyrelsen den 25. april 2018 at bevilge et opgivet beløb til afd. 45, Faaborg for at minimere tomgangsudgiften. Af den samlede bevilling er der pr. 1. april 2022 forbrugt et opgivet beløb, og der er således et mindre forbrug på et opgivet restbeløb. Ud over bevillingen på det opgivne beløb bevilgede organisationsbestyrelsen også endnu et andet opgivet beløb til huslejenedsættelse i Røde Kro. Disse midler er imidlertid ikke blevet brugt, idet en huslejenedsættelse ikke ville være taktisk klogt, da Landsbyggefonden ved støttefastsættelsen tager afsæt i huslejeniveauet, og dermed vil der være risiko for en lavere støtte fra Landsbyggefonden, hvis huslejen er kunstigt nedsat. Mindre forbruget på det opgivne restbeløb samt de ikke forbrugte midler til huslejenedsættelse på det andet opgivne beløb i alt et samlet beløb foreslås derfor anvendt på tiltag, som kan forbedre indeklimaproblemerne, og dermed reducere tomgangsudgifterne. Indeklimaproblemerne skyldes primært manglende fugtspærre i terrændækket i kombination med mangelfuld ventilering, så der er behov for at foretage nogle tiltag, hvis boligerne skal kunne udlejes. Det skal bemærkes, at der er igangsat en fysisk helhedsplan, og Landsbyggefonden har været på besigtigelse, og afdelingen er blevet prækvalificeret, og er dermed medtaget i Landsbyggefondens støtteramme, og der er foreløbigt givet et forhåndstilsagn om støttede lån på endnu et opgivet beløb. Der er efter aftale med Landsbyggefonden igangsat diverse forundersøgelser til brug for den videre dokumentation overfor Landsbyggefonden med henblik på at opnå yderligere støttetilsagn, men som bekendt er helhedsplansprocesser meget langstrakte, og den endelige støttefastsættelse forventes først at foreligge ultimo 2022.

Det skal sikres, at brug af den resterende bevilling på det samlede beløb anvendes på tiltag, som samtidig giver værdi i forhold til den kommende helhedsplan. Det foreslås derfor, at midlerne bruges dels på etablering af mekanisk balanceret ventilationsanlæg, som vurderes at kunne forbedre indeklimaet, så boligerne kan bebos, og dels på udskiftning af ældre utidssvarende køkkener herunder etablering af ventilationsspalte, samt yderligere undersøgelser i fm. fugtopstigning i terrændæk mm., og afhjælpning af dette. Desuden vil en

del af bevillingen kunne bruges til konvertering af gas til fjernvarme. Dette vil forventelig kunne ske i 2023.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at der bevilges et samlet beløb til forbedring af indeklimaet samt konvertering af gas til fjernvarme i lejligheder i Røde Kro, som finansieres af de resterende midler fra den tidligere bevilling af 25. april 2018.

#### **Vedtagelse:**

Bestyrelsen godkendte indstillingen som fremlagt, og dermed blev der bevilget et samlet beløb til forbedring af indeklimaet samt konvertering af gas til fjernvarme i lejligheder i Røde Kro, som finansieres af de resterende midler fra den tidligere bevilling af 25. april 2018.

## **2.5. Sponsorater - justering og tilretning af rammer og notat**

### **Sagsindhold**

I anledning af offentligheden og den almene sektors stigende fokus på god almen ledelse med fuld åbenhed, gennemsigtighed, faglighed og saglighed, godkendte bestyrelsen på bestyrelsesmødet 25. november 2021 nye rammer og retningslinjer for sponsorater og donationer i FAB (*jf. bilag 5 fra november-mødet 2021: Sponsorater og donationer – rammer og retningslinjer*).

Fremover skal alle sponsorater godkendes af et sponsorudvalg bestående af FABs direktør, FABs økonomichef og FABs chef for Kommunikation & organisation.

Sponsorudvalget har haft første møde i kvartal 1. og drøftede mere konkret rammer og retninger og planer for det forestående arbejde resten af året. I den forbindelse blev det tydeligt, at rammerne vedr. velgørehed og donationer kunne trænge til en præcisering og tydelighed. Som udgangspunkt er det (jf. oprindeligt notat) ikke FABs formål at donere eller yde velgørehed, hvilket bestyrelsen også godkendte på november-mødet. Det er dog uklart, hvad der konkret bør ske – hvis en donation ekstraordinært kommer på tale, fx via en henvendelse fra det røde udvalg, FABs beboere o.a.

Derfor skal notatet rettes til, så forretningsgangen vedr. velgørehed bliver tydelig og klar.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen vedtager at sponsorudvalget fremover får mandat til at vurdere og beslutte evt. velgørehed og donationer. Se forslag til rettelse af notatet.

### ***Bilag 5: Sponsorater og donationer – rammer og retningslinjer version 2***

#### **Vedtagelse:**

Bestyrelsen godkendte de tilrettede rammer og retningslinjer for sponsorater og donationer og vedtog desuden, at sponsorudvalget får mandat til at vurdere og beslutte evt. velgørehed og donationer.

## **3. Gensidig orientering**

### **3.1. Vollsmose og Solbakken**

Orientering ved formand og direktør.

### **3.2. Orientering fra møde d. 21/4 2022 i Det røde udvalg**

Orientering ved Ib Poulsen, formand for det røde udvalg.

### **3.3. Udbud/økonomi – Albanigade**

Organisationsbestyrelsen bevilgede den 19. november 2020 et opgivet beløb som et udlæg til udarbejdelse af dispositionsforslag gældende frem til godkendelsen af skema A.

Odense byråd godkendte skema A den 27. april 2022, og næste skridt er nu, at projektet sendes i udbud i totalentreprise.

Som bekendt er byggesektoren generelt udfordret på grund af prisstigninger i branchen, så der kan være risiko for, at licitationsresultatet ikke kan holdes indenfor det afsatte budget. Det vurderes, at det videre arbejde med udarbejdelse af udbudsprojekt vil koste yderligere et angivet beløb, så den samlede udgift vil beløbe sig til et opgivet samlet beløb.

I forhold til den videre proces kan projektet enten stoppes og afvente, at prisniveauet eventuelt falder. Alternativt afprøves markedet, og projektet udbydes umiddelbart efter sommerferien.

For begge modeller gælder, at der på et tidspunkt skal udarbejdes et udbudsmateriale, da kvoterne og dermed projektet ellers bortfalder.

Problemstillingen har været drøftet i FU, som anbefaler, at der udarbejdes udbudsmateriale, og projektet udbydes efter sommerferien. Det bemærkes, at fristen for indberetning af skema B er 36 måneder, så projektet vil kunne udbydes igen inden for denne frist, såfremt at licitationsresultatet ikke kan holdes indenfor det afsatte budget, og udgifterne vurderes at være begrænsede.

#### **Dialog på mødet:**

Byggesagen er nu blevet godkendt i byrådet.

Bestyrelsen var enige i, at der skal gennemføres et udbud for at se om byggeriet kan gennemføres indenfor rammebeløbet.

#### ***Ekstra punkt:***

**3.4. Update på Højstrupparken** (Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt)

Der blev orienteret om sagen på mødet og Byggeri følger sagen meget tæt.

## **4. Eventuelt og evaluering af dagens møde**

Husk at der er ekstraordinært bestyrelsesmøde mandag d. 23. maj 2022 kl. 16:00 – 17:00  
Næste ordinære bestyrelsesmøde er onsdag den 15. juni 2022 kl. 16.00 (NB: Bemærk rykket fra torsdag d. 16/6 2022).

Mødet blev hævet kl. 18:50