

## WEB-REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

21. JUNI 2023 KL. 16.00, PÅ KONTORET

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

Afbud fra: Tina Rasmussen

Endvidere deltog Jacob Michaelsen, Betina Gagsch, Hanne Rosenberg og Jens Svane fra FAB.

Formanden bød velkommen til bestyrelsesmødet.  
Dagsordenen blev godkendt

### 1. Opfølgning

#### 1.1. Referat fra sidste ordinære bestyrelsesmøde

Der var ikke kommet bemærkninger til referatet.

#### 1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

### 2. Sager til beslutning

#### 2.1. eseePLAN – System til brug ved budgettering og udarbejdelse af PPV-planer *Betina Gagsch deltog under dette punkt*

##### Sagsindhold

FAB har i dag en række statiske modeller af alle bygninger, som indeholder oplysninger omkring bygningsdele og mængder af disse. Disse oplysninger er svære at tilgå, og bliver derfor ikke anvendt i det daglige arbejde, men udelukkende ved fraflytninger, hvor oplysningerne ligger til grund for flytteafregningen.

Med kravet om ekstern granskning, er der kommet et øget fokus på korrektheden i vores langtidsbudgetter, og derfor er der behov for en opgradering af vores bygningsmodeller, så disse vil kunne tilgås i den webbaseret platform eseebasePORTALEN. Gennem eseePLAN – som er en del af eseebasePORTALEN – vil det være muligt automatisk at hente oplysninger om mængder fra de digitale modeller. Mængderne fordeles herefter i en digitale vedligeholdelsesplan efter hver bygningsdels kategori. Kombineret med BBR, energimærker og et omfattende aktivitetskatalog med referencepriser fra pris-databasen Molio giver det mulighed for at udforme en vedligeholdelsesplan, der skaber overblik til at træffe de rigtige beslutninger på et oplyst og korrekt grundlag. Dette vil bl.a. også give et mere oplyst grundlag i forhold til at arbejde videre med resultaterne af den eksterne granskning, som vi

afventer resultatet af i efteråret 2023. Endelig vil løsningen være integreret i Drift & Vedligeholdelses modulet i Unik Bolig.

Der vil på mødet være en mere dybdegående gennemgang af ovenstående.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen som et engangsbeløb bevilger et angivet beløb fra effektiviseringspuljen i dispositionsfonden til finansiering af projektomkostninger.

**Dialog på mødet:**

Betina præsenterede eesebasePortalen.

**Vedtagelse:**

Indstillingen blev godkendt.

## **2.2. Bestyrelsens overordnede holdning til boligafdelingers indmeldelse i eksterne foreninger/organisationer**

### **Sagsindhold**

På bestyrelsesmødet den 11. maj 2023 drøftede bestyrelsen den overordnede holdning til boligafdelingers indmeldelse i eksterne foreninger/organisationer herunder foranlediget af den konkrete sag i Birkeparken.

Organisationsbestyrelsen vedtog, at der afventes en tilbagemelding fra Odense Kommune omkring Birkeparkens medlemskab af Lejernes Hus før organisationsbestyrelsen træffer en beslutning.

På tidspunktet for udsendelse af dagsorden er der ikke modtaget svar fra Odense Kommune. Der er dog en forventning om, at svaret modtages inden mødets afholdelse.

Derudover er der kommet et referat til besvarelse fra Mosegårdsparken A. (se bilag) vedr. indmeldelse i LLO.

**Indstilling:**

Såfremt beslutningsgrundlaget på mødet er fyldestgørende ønskes en drøftelse og stillingtagen til ovennævnte spørgsmål.

*Bilag 1: Uddrag af referat fra Mosegårdsparken A*

**Vedtagelse:**

Jf. bestyrelsens tegningsberettigelse kan bestyrelsen beslutte, hvorvidt en afdeling kan melde sig ind i en organisation som fx LLO. I forhold til de konkrete sager besluttede bestyrelsen, at de pågældende afdelinger, Birkeparken og Mosegårdsparken A, ikke kan melde sig ind i henholdsvis Lejernes Hus og LLO, da det er bestyrelsens klare opfattelse, at alle afdelinger i FAB grundlæggende har adgang til alle nødvendige ydelser, som der kræves for at drive en afdeling. Der er derfor ikke et sagligt grundlag for, at afdelingerne skal indgå aftaler med eksterne og derigennem påføre alle lejere en unødvendig huslejeforøgelse.

Ønskes der indmeldelse må det derfor være som individuelt medlem.

Et medlem af bestyrelsen var ikke enig i beslutningen.

### **2.3. Fremtidens afdelingsmøder**

*Hanne Rosenberg deltog under dette punkt*

#### **Sagsindhold**

Bestyrelsen godkendte på møde marts 2022 projekt "Fremtidens Afdelingsmøder". Projektets formål er at optimere og kvalificere afdelingsmøderne, så de bliver mere professionelle samt mere relevante og vedkommende for beboerne at deltage i.

Til 2023 møderne har der især været arbejdet med indkaldelsen, power point præsentation til møderne, ny forslagsskabelon og udvidet dirigentkorps. Der er fortsat en del procedurer, sagsgange og materialer, der kan optimeres. Til 2024 møderne er der særligt fokus på processen omkring forslag samt dirigentrollen.

På mødet vil der være en status på projektet, herunder også en evaluering af afdelingsmøderne 2023 samt forslag til en fremadrettet dirigentfordeling.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at BUB og Teknik og Drift fremadrettet udarbejder dirigentplan med udgangspunkt i et match mellem dirigent og afdeling ud fra hvem der vil være god som dirigent på et pågældende møde og hvor der ikke tages udgangspunkt i kontaktpersonordningen.

#### **Dialog på mødet:**

Hanne præsenterede Fremtidens Afdelingsmøder, som består af en række delprojekter, der kan optimeres, kvalificeres og udvikles på i forbindelse med afdelingsmøderne.

#### **Vedtagelse:**

Indstillingen blev godkendt.

Kontaktpersonordningen er ikke længere aktuel. Administrationen blev bedt om at komme med et forslag til, hvordan et andet set-up kunne være, herunder hvordan man får tænkt mæglerfunktionen ind.

### **2.4. Sammenlægning af boligafdelinger i Ullerslev**

*Hanne Rosenberg deltog under dette punkt*

#### **Sagsindhold**

Der har gennem flere år været talt om sammenlægning af boligafdelinger i Ullerslev, da det er afdelinger med forholdsvis få boliger. Sammenlægning har været et ønske fra nogle af beboerne og fra driften.

Fra december 2022 har der været arbejdet med proces omkring sammenlægning af boligafdelinger i Ullerslev. Der var orientering og drøftelse om emnet på de ordinære afdelingsmøder i januar, der har været afholdt fælles infomøde for alle afdelingerne og i maj blev der afholdt syv ekstraordinære møder, hvor sammenlægningen var til afstemning. Alle afdelingerne stemte ja til en sammenlægning.

De syv boligafdelinger er afd. 6 Lervadparken (54 boliger), afd. 47 Langtved (32 boliger), afd. 72 Hindemaevej (11 boliger), afd. 77 Grivesholm (26 boliger) afd. 80 Kirsebærhaven (24 boliger), afd. 81 Kirkebakken (14 boliger), afd. 102 Driftscenter Østfyn. Den sammenlagte afdeling består af 161 boliger.

Sammenlægningen træder i kraft pr. 1/7 2023.

#### **Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- A. Sammenlægning af følgende syv afdelinger: afd. 6 Lervadparken, afd. 47 Langtved, afd. 72 Hindemaevej, afd. 77 Grivesholm, afd. 80 Kirsebærhaven, afd. 81 Kirkebakken, afd. 1002 Driftscenter Østfyn.

- B. Navn på den nye afdeling. Navn vil blive fremlagt på mødet, da navnet besluttet af beboerne på stiftende møde d. 20/6 2023.

**Dialog på mødet:**

På det stiftende møde i Ullerslev d. 20/6 2023 blev det besluttet, at afdelingens navn er Ullerslev. Det er således afdeling 6 Ullerslev.

**Vedtagelse:**

Begge punkter godkendt

**2.5. Sct. Joseph**

*Jens Svane deltog under dette punkt*

**Sagsindhold**

Se sagsfremstilling og dronfoto i bilag 1 og 2.

**Indstilling:**

Det indstilles at Organisationsbestyrelsen bevilger hele det angivne beløb til at gennemføre vinduesudskiftningen i afdelingen, da investeringen vil øge værdien af afdelingens bygning, uanset hvilken af de 3 ovennævnte scenarier der vælges i fremtiden.

*Bilag 2: Sagsfremstilling – Sct. Joseph*

*Bilag 3: Dronfoto – Sct. Joseph*

**Dialog på mødet:**

Jens præsenterede sagen, som er vanskelig på flere måder og der er ikke umiddelbart en optimal løsning. Bygningen er bevaringsværdig klasse 3, hvilket på forskellig vis sætter begrænsninger.

Der blev fremlagt tre muligheder:

**Vedtagelse:**

Indstillingen blev godkendt, så udskiftning af vinduer på det angivne beløb gennemføres uden huslejestigning.

Der var ønske om, at det undersøges hvorvidt der er støttemuligheder til renoveringen fra LBFs ESCO pulje.

Der udarbejdes forslag til koncept for løsning på længere sigt, f.eks. at der renoveres ved fraflytning, og i den forbindelse vil der komme en huslejestigning på det enkelte renoverede lejemål.

**2.6. Formel godkendelse af nedlæggelse af 200 adresser i Birkeparken**

**Sagsindhold**

I forbindelse med godkendelsen af Vollsmoses udviklingsplan på repræsentantskabsmødet den 16. maj 2019, blev der samtidigt godkendt nedrivning af 200 adresser.

For den videre sagsbehandling, herunder ansøgning til ministeriet, er der behov for bestyrelsens formelle godkendelse af 200 adresser på specifikt adresseniveau. Den formelle godkendelse på adresseniveau er et krav for at opnå den myndighedsmæssige nedrivningstilladelse forud for byggestart.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen formelt godkender de 200 specifikke adresser, der skal nedrives, jf. vedlagte adresseoversigt.

Bilag 4: Adresseoversigt nedrivninger - Birkeparken

Bilag 5: Nedrivningsbillede - Birkeparken

**Dialog på mødet:**

FAB har tidligere besluttet nedrivninger i Birkeparken i forbindelse med udarbejdelse af den lovbestemte udviklingsplan for Fremtidens Vollsmose.

**Vedtagelse:**

Indstillingen blev godkendt.

### 3. Sager til drøftelse

#### 3.1. Evaluering af proces for rekruttering til organisationsbestyrelsen

På baggrund af mødet "Åben bestyrelse" den 8. juni 2023 ønskes en fælles evaluering og drøftelse af det videre forløb.

**Indstilling:**

Det indstilles, at bestyrelsen evaluerer "åben bestyrelse" og drøfter det videre forløb.

**Dialog på mødet:**

Tre deltagere har efterfølgende vendt tilbage, hvor to af deltagerne var interesserede i at være med i et videre forløb.

På næste møde præciseres og detaljeres forskellige ting, herunder bl.a. at man som bestyrelsesmedlem har tavshedspligt.

Der udarbejdes oplæg til design for næste møde.

**Vedtagelse:**

Der inviteres til endnu et møde for interesserede.

### 4. Gensidig orientering

#### 4.1. Status på skilte

Jens Svane deltager under dette punkt med en status på implementering af nye skilte i FAB.

Jens præsenterede eksempler på før og efter billeder af forskellige pyloner og skilte.

Der var tilfredshed med projektet og det nye skiltedesign.

#### 4.2. Vollsmose og Solbakken

Orientering ved formand og direktør.

#### 4.3. Nyt fra formanden

### 5. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Der blev givet udtryk for, at det havde været et godt møde.

Næste bestyrelsesmøde er torsdag den 7. september 2023 kl. 16.00.

Mødet sluttede kl. 18.50