

WEB-REFERAT AF EKSTRAORDINÆRT BESTYRELSESMØDE

20. JANUAR 2025 KL. 16.00, PÅ KONTORET

Tilstedeværende: Erling Nielsen, Susanne Rasmussen, Jan Andersen, Annette Nielsen (deltog via Teams), Kirsten Tønnes, Lars Lindgaard Nielsen, Erland Christensen, Tina Jørgensen, Henning Dahl, Torben Asmussen og Peter Boas.

Endvidere deltog Jacob Michaelsen, Henrik Max Rasmussen og Lars Wazar Hauballe fra FAB.

Formanden bød velkommen til dette ekstraordinære bestyrelsesmøde og bød særligt velkommen til de tre nyvalgte, herefter gik han over til dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste ordinære bestyrelsesmøde

Ingen rettelser til referatet og det blev derfor godkendt.

1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

2. Sager til beslutning

2.1. Sammen om veteraner - samarbejdsaftale Odense Kommune og boligorganisationer

Sagsindhold:

Beskæftigelses- og Socialforvaltningen i Odense Kommune har ønske om i samarbejde med byens boligorganisationer at sikre boliggaranti for veteraner.

Parterne har i forvejen en velfungerende aftale om en boliggaranti for byens hjemløse. Ved at inkludere en boliggaranti for veteraner i den aftale sikres det, at veteraner også får tilbudt en bolig, der bedst muligt imødekommer deres særlige behov.

Aftalen om boliggaranti for veteraner indgås mellem:

- Beskæftigelses- og Socialforvaltningen
- Veteranhjem Odense
- Veteracentret
- FAB
- Civica

- Odense Boligselskab
- Arbejdernes Boligforening Odense
- Boligforeningen Bosera

I praksis vil samarbejdet ske i regi af det allerede velfungerende boligformidlingssamarbejde, hvor boligorganisationer og kommune mødes månedligt.

Uddybende informationer om samarbejdet fremgår af det til sagen vedhæftede dokument.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender samarbejdet om boliggaranti til veteraner.

Bilag 1 – Samarbejde_Vi står sammen om veteraner i Odense

Dialog på mødet:

Bestyrelsen har på et tidligere bestyrelsesmøde forhåndsgodkendt dette initiativ, og det er nu mundet ud i en officiel aftale. Derfor er punktet med på dette møde, så beslutningen og aftalen kan blive referatført.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte officielt samarbejdet om boliggaranti til veteraner.

2.2. Udpegelse af nyt medlem til FABs Forretningsudvalg (FU)

Sagsindhold

Idet Ib Poulsen på repræsentantskabsmødet i november 2024 udtrådte af FABs organisationsbestyrelse, er der blevet en plads ledig i FABs Forretningsudvalg (FU). Derfor skal der udpeges et nyt medlem til FU.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger et nyt medlem til FABs Forretningsudvalg (FU).

Dialog på mødet:

Da Ib Poulsen er udtrådt af bestyrelsen, er der blevet en plads ledig i FABs forretningsudvalg (FU).

De nuværende medlemmer af FU foreslår Annette Nielsen som nyt medlem af FU.

Der var ikke andre forslag til kandidater til den ledige plads i FABs Forretningsudvalg, og Anette Nielsen blev derfor valgt som nyt FU-medlem.

Vedtagelse:

Bestyrelsen udpegede Annette Nielsen som nyt medlem af FABs Forretningsudvalg (FU).

2.3. Stiftelse og navngivning af ny afdeling på Ejlstrupvej

Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt

Sagsindhold

På organisationsbestyrelsens møde den 21. november 2024 blev bestyrelsen orienteret om planerne for et byggeprojekt på Ejlstrupvej med i alt 42 boliger.

Der afholdes møde med Odense Kommune den 13. januar, hvor projektet gennemgås og forventes godkendt med 42 boliger.

De 42 boliger er fordelt med 8 stk. 2-værelses boliger, 18 stk. 3-værelses boliger og 16 stk. 4-værelses boliger med et samlet areal på i alt 3.773 m².

I forbindelse med udarbejdelse og indberetning af skema A skal der formelt oprettes en ny afdeling med navn og afdelingsnummer. Der har været dialog med kommunen om vejnavne for boligudstykningsen, og de af kommunen foreslåede vejnavne vil blive fremlagt på bestyrelsesmødet, med henblik på valg af vejnavn og navngivning af afdelingen. Byggeriet forventes opstartet i september 2025 med efterfølgende indflytning november 2026.

Økonomiske konsekvenser:

Den samlede anlægsøkonomi udgør med afsæt i rammebeløbet for 2025 et oplyst beløb, og den gennemsnitlige husleje forventes at ligge på et oplyst beløb. Den endelige husleje fastlægges ved skema B.

Som en del af det samlede aftalegrundlag for den delegerede bygherremodel udarbejdes der en købsaftale, hvor købspris og betingelser for overtagelsen af grundarealet fremgår.

Købsprisen skal inden underskrivelsen af købsaftalen formelt godkendes af organisationsbestyrelsen. Grundprisen udgør i alt et oplyst beløb.

Det bemærkes, at kommunen ligeledes skal godkende grundprisen, hvilket sker i forbindelse med skema A-tilsagnet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender

- A. stiftelse og navngivning af den nye afdeling 118, (navn drøftes og besluttes på mødet)
- B. Grundarealet købes for et oplyst beløb

Dialog på mødet:

Chef for Byggeri og Vedligehold gennemgik oplæg omkring byggeprojekt i Ejlstrup.

Projektet er 'overtaget' fra et tidligere projekt, men bl.a. adgangsvejene er blevet ændret i det projekt, som FAB nu fremlægger for Odense Kommune. – Det er fortsat et projekt med 42 almene boliger i en delegeret bygherremodel.

Odense Kommune har fremsendt mail omkring mulige navne for vejene, hvor der ikke er 'frit valg', da der ikke må være mulige sammenfald med andre vejnavne i området, og vejnavnene desuden skal følge en slags 'struktur' for området.

Bestyrelsen havde svært ved at koble de af Odense Kommune foreslåede navne med henvisning til f.eks. fiskearter med FABs nye boligafdeling. Valget af vejnavn blev derfor at bibeholde Ejlstrupvej som vejnavn for afdelingen.

For så vidt angår afdelingsnavnet var der i bestyrelsen enighed om at navngive afdelingen 118 Ejlstruphave.

Der var herefter en drøftelse omkring vandafledning i området, og de regler der er på området.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte:

- A. stiftelse og navngivning af den nye afdeling 118, Ejlstruphave, og med vejnavnet Ejlstrupvej.
- B. Grundarealet købes for et oplyst beløb.

2.4. Nødværgeforanstaltninger til skimmelsanering i afdeling 11, Mosegårdsparken A *Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt*

Sagsindhold

I gennem de senere år har der i afdeling 11, Mosegårdsparken A været tiltagne problemer med skimmelsvamp. Bebyggelsen er af ældre dato med 155 fritliggende boliger opført i 1949 efter datidens byggeprincipper, og skimmelforekomsten skyldes fugt i kældre og krybekældre. De tiltagne fugtproblemer skyldes primært forøgede regnmængder med deraf forhøjet grundvandsspejl, som bevirker, at der trænger vand igennem kældervægge og betongulve. Da kældrene er uopvarmede, og i nogle tilfælde også anvendes til vask og tørring af beboernes tøj, opfugtes indeklimaet, hvilket i mange tilfælde medfører, at der opstår skimmelvækst på overfladerne i kældrene. I det kældrene ikke er fysisk adskilt til stueetagen samt at etageadskillelsen er en utæt bjælkekonstruktion, spredes skimmelsporer til beboelsesrummene i stueplan.

Foranlediget af de tiltagne skimmelsvampsproblemer besluttede beboerne på det ordinære afdelingsmøde den 22. januar 2024 at få lavet skimmelsvampundersøgelser i 50 % af boligerne. Det eksterne specialistfirma Force Technology udarbejdede i sommeren 2024 en analyserapport, som viste, at der var skimmelsvampspor i alle boliger, hvor der var taget prøver. I efteråret 2024 blev der suppleret med yderligere og mere detaljerede skimmelsvampundersøgelser i 4 udvalgte boliger, som ligeledes viste massiv skimmelvækst, og i 2 af boligerne i en sådan grad, at det vurderes at være sundhedsskadeligt at bo i lejemålene.

Beboerne blev orienteret om analyseresultaterne på et informationsmøde den 17. december 2024, og blev ligeledes informeret om, hvilke tiltag der skal igangsættes for at boligernes indeklima forbedres. Disse tiltag kan opdeles i to kategorier med dels akutte tiltag der skal udføres hurtigst muligt for at fjerne skimmelsvampen, og dels mere omfattende tiltag, som skal udføres, så skimmelsvampen ikke kommer igen.

Økonomiske konsekvenser:

OBH rådgivende ingeniører A/S har med afsæt i analyserapporterne samt besigtigelse af et antal boliger udarbejdet udkast til en foreløbig handlingsplan med tilhørende økonomiske modeller. Afhængig af omfanget af udbedringsarbejderne, herunder eventuel nedlæggelse af krybekældrene og etablering af nye vandtætte terrændæk, anslås udgiften for hver enkelte bolig at udgøre et oplyst beløb, svarende til et oplyst beløb for alle 155 boliger.

Idet der er tale om betydelige udgifter, som afdelingen ikke har mulighed for at afholde, er der taget kontakt til Landsbyggefonden, som er positivt indstillet på at hastebehandle sagen, herunder at fremskynde en besigtigelse af afdelingens udfordringer. Der er i den forbindelse udarbejdet formel ansøgning til Landsbyggefonden på Driftsstøtteportalen, og der afventes nu et formelt svar.

Inden der igangsættes udbedringstiltag, er der behov for at skabe overblik over de enkelte boligens tilstand, herunder det konkrete omfang af synlig skimmelvækst i kældrene. Dette gøres ved, at der foretages en visuel registrering af alle 155 boliger i løbet af januar måned, og på baggrund af denne udarbejdes der en udbedringsrapport med tilhørende prioritering og udførelsestidsplan. Når denne foreligger, skal der igangsættes akutte udbedringstiltag i form af skimmelsanering og reparationer af kældervægge. Hvorvidt der er behov for

genhusning af beboere i lejemål med sundhedsskadeligt indeklima afventer, at der er overblik over forekomsten af skimmelsvamp.

De akutte nødværgeforanstaltninger anslås på nuværende tidspunkt at koste et oplyst beløb, og foreslås i første omgang at skulle afholdes af FAB, idet afdelingens økonomi ikke kan bære udgiften. FAB vil løbende være i dialog med Landsbyggefonden om muligheden for at få finansieret udgifterne helt eller delvist ved støttede lån i forbindelse med en senere godkendelse af en helhedsplan for fremtidssikring af afdelingen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender bevilling af et oplyst beløb til akutte nødværgeforanstaltninger til afd. 11, Mosegårdsparken A, som finansieres af Dispositionsfonden.

Dialog på mødet:

Chef for Byggeri og Vedligehold gennemgik oplæg omkring skimmel i afdeling 11 Mosegårdsparken. Slides vil være tilgængelige sammen med referatet.

Der har været lavet målinger i halvdelen af afdelingens 155 boliger, hvor der i større eller mindre grad desværre blev fundet skimmel i alle boliger, hvor der blev foretaget prøver. Noget skimmel i en række af boligerne er naturligt forekommende og ikke farligt, mens skimmelforekomsterne i andre boliger er deciderede sundhedsskadelige.

Der skal på den lange bane foretages udbedringer i alle boligers kældre og krybekældre, da problemerne i høj grad skyldes grundvandet, der står meget højt i området.

Det foreslås derfor, at der tages et oplyst beløb fra dispositionsfonden til akutte nødværgeforanstaltninger i afdelingen.

Der har været afholdt informationsmøde for beboerne, og der var stort fremmøde til dette møde.

Det er håbet, at Landsbyggefonden vil hjælpe og hastebehandle sagen. – Der afventes en besigtigelse af nogle boliger i afdelingen fra Landsbyggefonden for deres vurdering.

Det overvejes desuden at nedlægge krybekældrene ved at fylde dem op og støbe nyt betondæk, men det er endnu for tidligt at sige, om det bliver en gangbar løsning.

Det blev bemærket, at skimmelproblemerne i nogle boliger også skyldes beboeradfærd, hvor der har været manglende udluftning eller uhensigtsmæssig opbevaring af effekter i krybekældre. I andre boliger kan problemerne dog ikke afhjælpes med f.eks. udluftning eller ved at undgå opbevaring af effekter i krybekælderen.

Sagen forventes at komme på bestyrelsesmødet i marts, så bestyrelsen får den seneste opdatering på sagens udvikling.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte bevilling af et oplyst beløb til akutte nødværgeforanstaltninger til afd. 11, Mosegårdsparken A, som finansieres af Dispositionsfonden.

3. Gensidig orientering

3.1. Solbakken

Orientering ved direktøren

Direktøren opdaterede organisationsbestyrelsen omkring den seneste udvikling for området.

3.2. Diverse byggesager

Orientering ved Chef for Byggeri og Vedligehold

Chef for Byggeri og Vedligehold opdaterer organisationsbestyrelsen på de igangværende og kommende nybyggerier i FAB.

3.3. Nyt fra formanden

Nyvalgte bestyrelsesmedlemmer tildeles hver en mentor, der skal rådgive og vejlede de nye bestyrelsesmedlemmer det første års tid.

Torben Asmussen får tildelt Jan Andersen som mentor, Henning Dahl får Susanne Rasmussen som mentor og Peter Boas får Erling Nielsen som mentor.

Tina Jørgensen og Jan Andersen er blevet tilmeldt BLs nye bestyrelsesuddannelse, der har opstart her i foråret 2025.

BL tilbyder et gratis onlinekursus for medlemmer af organisationsbestyrelsen i en almen boligorganisation. – Det vil ifølge BL tage cirka 1½ time at gennemføre dette kursus, der er opbygget af 6 moduler samt en afsluttende prøve. – Det er muligt at tage kurset af flere omgange.

Der udsendes info om dette onlinekursus til organisationsbestyrelsen, hvor der vil være link til tilmelding.

Organisationsmedlemmerne skal så selv tilmelde sig kursusforløbet og have gennemført dette inden bestyrelsesmødet den 13. marts 2025.

Når alle har gennemført dette kursusforløb, kan organisationsbestyrelsen prøve kræfter med et nyt 'samtale-spil' som BL har lanceret. – Dette vil være en del af bestyrelsesmødet den 13. marts 2025.

4. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Næste ordinære bestyrelsesmøde er torsdag den 13. marts 2025 kl. 15.00.

De nye bestyrelsesmedlemmer blev opfordret til at deltage i nogle afdelingsmøder, så de kan samle lidt erfaring til de selv skal være dirigenter på afdelingsmøderne i 2026.

Afdelingsmøderne i FAB er nu skudt i gang, og vi skal samlet set igennem mere end 90 afdelingsmøder.

Mødet blev afsluttet kl. 17:05.