

WEB-REFERAT AF BESTYRELSESMØDE

13. MARTS 2025 KL. 15.00, PÅ KONTORET

Tilstedeværende: Erling Nielsen, Jan Andersen, Susanne Rasmussen, Annette Nielsen, Kirsten Tønnes, Lars Lindgaard Nielsen, Tina Jørgensen, Henning Dahl, Torben Asmussen og Peter Rothman Boas.

Erland Christensen deltog online via Teams

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

Formanden bød velkommen til årets første ordinære bestyrelsesmøde i 2025, og en særlig velkommen til Erland som deltager i mødet via Teams.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste ordinære bestyrelsesmøde

Der er ikke indkommet rettelser og referatet blev derfor godkendt.

1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

2. Sager til beslutning

2.1. Forretningsorden for bestyrelsen

Sagsindhold

Forretningsordenen tages op hvert år på førstkommande ordinære bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet.

Jf. forretningsorden §17 træder forretningsordenen i kraft straks efter bestyrelsens vedtagelse og er gældende indtil nye beslutninger træffes af bestyrelsen og/eller ved ændring af de underskrivende parter. Mindre redaktionelle ændringer skal ikke godkendes af bestyrelsen.

Der er ikke sket ændringer i forretningsordenen siden den sidst godkendte forretningsorden fra marts 2024.

Indstilling:

Det indstilles at bestyrelsen tilretter og/eller godkender den reviderede forretningsorden.

Bilag 1: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen 2025.



Dialog på mødet:

Der var ikke rettelselser til forretningsordenen.

Efter mødet skal vi bede organisationsbestyrelsen om at underskrive den nye forretningsorden, selvom der ikke er rettelselser, da bestyrelsessammensætningen er ændret siden forretningsordenen sidste gang, blev underskrevet af organisationsbestyrelsen.

Desuden skal vi bede FU om at underskrive en ny Prokura.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte den reviderede forretningsorden.

2.2. Godkendelse af ikke godkendte afdelingsbudgetter**Sagsindhold**

Afdelingsbudgetter, der ikke blev godkendt på afdelingsmødet eller som ikke kunne vedtages på grund af manglende fremmøde fremlægges til drøftelse og godkendelse.

Nedenstående afdelingers budget kunne ikke vedtages på afdelingsmødet, da der ikke var fremmødt beboere til mødet.

- Afd. 28 Frederiksbroen
- Ad. 48 Egevang Plejecenter

Nedenstående afdelingers budget blev ikke godkendt af de fremmødte beboere på afdelingsmødet:

- Afd. 26 Niels Bohr Parken
- Afd. 56 Assens
- Afd. 64 Længehusene

Nedenstående afdelingers ordensreglementer kunne ikke vedtages på afdelingsmødet, da der ikke var fremmødt beboere til mødet:

- Afd. 28 Frederiksbroen
- Afd. 48 Egevang Plejecenter

Organisationsbestyrelsen har fået tilsendt de pågældende boligafdelingers budgetter, og det kræver såvel bestyrelsens som kommunens godkendelse at kunne vedtage afdelingernes budget, når afdelingsmødet ikke har kunnet godkende dette.

Det bemærkes, at de sidste ordinære afdelingsmøder afholdes d. 13. marts 2025. Er der budgetter/projekter der ikke godkendes på de sidste afdelingsmøder, kan det derfor blive nødvendigt at bestyrelsen pr. mail får fremsendt budgetter til godkendelse, så der kan varsles huslejeforhøjelser (med forbehold for kommunens godkendelse) inden udgangen af marts 2025 med effekt pr. 1. juli 2025.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender de fremsendte afdelingsbudgetter for regnskabsåret 2025/2026 samt ordensreglement.



Bilag 2a – 2f: Ikke godkendte afdelingsbudgetter (flere eftersendes eventuelt).

Bilag 3a - 3b: Ikke godkendte ordensreglementer (flere eftersendes eventuelt).

Dialog på mødet:

Administrationen indstiller, at de fremsendte budgetter godkendes, da der ikke kan justeres yderligere i de pågældende budgetter, og dermed kan de budgetterede huslejestigninger ikke reduceres yderligere.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte de fremlagte afdelingsbudgetter for regnskabsåret 2025/2026 samt de fremsendte ordensreglementer.

2.3. Godkendelse af råderetskataloger og delegering af kompetence fra bestyrelsen til FU vedr. fremtidige godkendelser af råderetskataloger

Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt

Sagsindhold

Nye og opdaterede råderetskataloger er til afstemning i 10 afdelinger på de ordinære afdelingsmøder 2025. Erfaringerne fra disse lægges til grund for det videre arbejde med at få udarbejdet råderetskataloger for de resterende afdelinger i 2026 og 2027.

Formålet har været at sikre, at der fremadrettet arbejdes ud fra et tidssvarende ensrettet grundlag til gavn for både beboere og administration.

Råderetskataloger skal i henhold til gældende lovgivning godkendes af organisationsbestyrelsen, og for at lette sagsbehandlingen foreslås det, at FU bemyndiges til fremadrettet at godkende råderetskataloger.

Nedenstående råderetskataloger er godkendt på de første seks afdelingers ordinære afdelingsmøder. De fire resterende råderetskataloger til hhv. afdeling 93, Tankefuld I, afdeling 96, Krybilyparken, afdeling 98, Plums Gård og afdeling 104, Haarby Lund forventes godkendt på afdelingsmøderne i perioden 3.-13. marts 2025.

- a) Afd. 10, Bofællesskabet Glasværket (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 10, Bofællesskabet Glasværket. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 22. januar 2025.
- b) Afd. 17, Tjørnehaven (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 17, Tjørnehaven. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 4. februar 2025.
- c) Afd. 26, Niels Bohr Parken (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 26, Niels Bohr Parken. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 28. januar 2025.
- d) Afd. 49, Sydfyn (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 49, Sydfyn. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 5. februar 2025.
- e) Afdeling 69 – Ringe (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 69 – Ringe. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 6. februar 2025.
- f) Afd. 79, Bysletten (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 79, Bysletten. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 11. februar 2025.



- g) Afd. 85, Hammerparken (Se bilag)
Godkendelse af nyt råderetskatalog for Afd. 85, Hammerparken. Råderetskataloget godkendt på afdelingsmøde den 21. januar 2025.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender

1. råderetskataloger for ovenstående afdelinger.
2. at FU bemyndiges til at godkende fremtidige råderetskataloger.

Bilag 4a – 4g: Godkendte råderetskataloger (flere eftersendes eventuelt).

Dialog på mødet:

Chef for Byggeri og Vedligehold gennemgik oplæg om Råderetskataloger.

Syv råderetskataloger er formelt godkendt på afdelingsmøderne og er fremsendt til organisationsbestyrelsen forud for mødet, og disse kan forhåbentligt godkendes på dette bestyrelsesmøde.

Der vil efterfølgende blive fremsendt tre eller fire råderetskataloger til godkendelse pr. mail og afhængigt af organisationsbestyrelsens beslutning på dette bestyrelsesmøde, vil disse blive fremsendt til godkendelse ved enten FU eller hele organisationsbestyrelsen.

Der vil desuden komme en lang række råderetskataloger til godkendelse ved afdelingsmøderne i 2026 og 2027 for at vi på sigt har haft råderetskataloger på dagsordenen i alle FABs boligafdelinger.

Det kan give god mening rent administrativt fremover at lægge godkendelsen i FU, fremfor at det skal omkring organisationsbestyrelsen hver gang.

Organisationsbestyrelsen har allerede godkendt standardkataloget, og detaljerne i de enkelte råderetskataloger er så aftalt med den enkelte afdelingsbestyrelse.

Så man kan sige, at FU blot vil godkende dels standardkataloget og dels de ønsker som beboerne i den pågældende afdeling har vedtaget.

Der var et spørgsmål omkring indbetaling af depositum, når der laves forandringer i boligen; dette har en del beboere svært ved at forstå.

Depositummet skal dække eventuelle udgifter til retablering eller fjernelse af det opførte i forbindelse med fraflytning. – Hvis beboeren selv har sørget for dette inden fraflytning, så får beboeren sit depositum tilbage.

Det er for at undgå, at afdelingen (og dermed de øvrige beboere) skal dække udgiften til f.eks. nedrivning og bortskaffelse af et opført drivhus eller skur.

Når der derimod laves en forbedring af eller ved boligen, så skal beboeren i stedet fremadrettet betale en månedlig huslejestigning, da FAB her overtager vedligeholdelsen af forbedringen fremover.

Der var slutteligt en kort bemærkning omkring beboeres overdragelse af f.eks. indbo mellem fraflytter og indflytter, hvor det kan virke mærkeligt, at f.eks. en opvaskemaskine skal fjernes fra boligen inden indflytning. – Læs: den bæres ud af boligen/matriklen inden synet.

Dette sker, da boligselskabet kan risikere at skulle overtage vedligeholdelsen af f.eks. denne opvaskemaskine, hvis den står i boligen ved indflytning og derfor juridisk kan betragtes som den del af boligen.

Hvis den først bæres ind i boligen efter indflytningssynet, så er der ikke tvivl om, at den ikke oprindeligt var en del af boligen ved indflytning.



Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte de fremsendte råderetskataloger for ovennævnte afdelinger. Desuden vedtog bestyrelsen at FU bemyndiges til fremadrettet at godkende de på afdelingsmøderne vedtagne råderetskataloger. Der tilføjes en note i Forretningsordens punkt om FU, som henviser til beslutningen på dette møde.

2.4. Røgfrie afdelinger, beslutninger fra afdelingsmøder**Sagsindhold**

Jf. beslutning på organisationsbestyrelsens møde d. 7/3 2024 er et afdelingsmødes beslutning om røgfri boligafdeling at betragte som en indstilling til organisationsbestyrelsen om at beslutte, at boligafdelingen fremover er røgfri.

Hvis organisationsbestyrelsen tilslutter sig indstillingen, kan kommende lejekontrakter ved ny udlejning i boligafdelingen tilføjes rygeforbud i lejekontraktens §11 særlige vilkår.

Ønsker en boligafdeling efterfølgende at fjerne rygeforbuddet, skal organisationsbestyrelsen beslutte dette evt. med et passende varsel. Denne beslutning kan ske efter indstilling fra afdelingsmødet eller indstilling fra organisationsbestyrelsen.

På de ordinære afdelingsmøder 2025 er der besluttet rygeforbud i følgende boligafdelinger:

- Afd. 24 Frederiksgade
- Afd. 25 Herluf Trolle Parken
- Afd. 71 Frederik VII's Stiftelse
Dog ikke gældende for boligerne og fællesarealerne på Reventlowsvej 75.
- Afd. 74 Over Holluf Parken (eftersendt pr. mail)
- Afd. 75 Blangstedgård
- Afd. 82 Klostergården

De pågældende ordensreglementer vil blive justeret jf. beslutningen på afdelingsmødet. Til orientering kan det oplyses, at der i afd. 94 Støberiet er besluttet rygeforbud på fællesarealer.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender, at ovenstående boligafdelinger fremover er røgfrie jf. beslutningen på det pågældende afdelingsmøde.

Dialog på mødet:

Tiltagene omkring røgfrie boligafdelinger er blandt andet FABs lille men vigtige indspark til at bidrage til et Røgfrit Odense i 2030.

Selvom flere og flere boligafdelinger bliver røgfrie, så er der fortsat mange boliger til beboere, der ønsker at ryge.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte, at ovenstående boligafdelinger fremover er røgfrie jf. beslutningen på det pågældende afdelingsmøde.

For så vidt angår afd. 74 Over Holluf Parken blev denne indstilling godkendt pr. mail efter organisationsbestyrelsesmødet.



2.5. Bevilling af dispositionsfondslån til finansiering af ombygning af tidligere kommunalt lejemål til familiebolig

Sagsindhold

I afdeling 84, Sønderport har Odense Kommune lejet et lokale, som har været anvendt til kommunalt tilbud til udsatte borgere i nærområdet. Kommunen opsagde lejemålet i 2023, og har stået tom siden. Den årlige tomgangsudgift udgør et oplyst beløb som dækkes af dispositionsfonden.

For at eliminere den fremtidige tomgangsudgift foreslås lokalet ombygget til en familiebolig, og udgiften på et oplyst beløb foreslås finansieret med et 30-årigt dispositionsfondslån med en rente på 1,5 %. Den nye familiebolig har et areal på 100 m², og vil få en husleje på 6.935,- kr./md, svarende til en m²-leje på kr. 978,-. Denne husleje er vurderet realistisk og afstemt med Beboerdemokrati og Kundeservice, og skal ses i forhold til den nuværende gennemsnitlige husleje for de øvrige 173 lejemål på 895 kr./m².

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender et dispositionsfondslån på et oplyst beløb til finansiering af ombygning af tidligere lejemål til en familiebolig.

Dialog på mødet:

Chef for Byggeri og Vedligehold gennemgik oplæg.

Sagen handler om ombygning af en tidligere kommunalt lejemål til fremadrettet at kunne udlejes som en familiebolig.

Vi har en række af disse kommunale lejemål, så der kan komme flere af disse ombygninger i fremtiden.

Vedtagelse:

Bestyrelsen kvitterede for planen- og godkendte et dispositionsfondslån på et oplyst beløb til finansiering af ombygning af tidligere lejemål til en familiebolig.

3. Sager til drøftelse

Ingen punkter til dette møde.

4. Gensidig orientering

4.1. Vollsmose og Solbakken

Orientering ved formand og direktør.

Formanden og direktøren gav organisationsbestyrelsen en status på udviklingsplanerne for henholdsvis Solbakken og Vollsmose.

4.2. Diverse byggesager

Orientering ved Chef for Byggeri og Vedligehold



Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt

Chef for Byggeri og Vedligehold opdaterede organisationsbestyrelsen på status for de igangværende og kommende nybyggerier i FAB

Endvidere blev der givet en status på sagen med skimmelproblemer i afd. Mosegårdsparken (A).

4.3. Nyt fra formanden

Orientering ved formanden

Formanden orienterede om bl.a. BLs online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer som FABs organisationsbestyrelse netop har gennemført.

Endvidere orienterede formanden omkring årsmøde i Odense Kommune i maj 2025.

Endelig blev der gjort opmærksom på, at der har været en række episoder med afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der ikke taler pænt til medarbejderne, og som har en opfattelse af, at afdelingsbestyrelsen er arbejdsgivere for de ansatte, og derfor kan bestemme hvad og hvordan der skal arbejdes eller hvilke leverandører der skal bruges i boligafdelingen.

Dette er ikke en acceptabel opførelse, og det er vigtigt, at afdelingsbestyrelsesmedlemmerne forstår, at de ikke er arbejdsgivere for de ansatte. Opleves der problemer med arbejdets udførelse, enten af de ansatte eller leverandører, så skal afdelingsbestyrelsen kontakte driftslederen med oplysningerne, men det er i sidste ende driftslederen og administrationen, der udfører, ansætter og afskediger medarbejdere samt laver aftaler med leverandører; det har afdelingsbestyrelsen ikke ansvar for eller bemyndigelse til.

Der var forslag om at udarbejde et skema med forventningsafstemning mellem afdelingsbestyrelserne og driften.

6. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Der har været nogle gode dialoger om de forskellige emner på dagens møde.

Der var enighed om, at det havde været godt at starte med BLs Samtalespil, og det gav anledning til nogle gode snakke rundt om bordet

Der var forslag om, at organisationsbestyrelsen skulle have et tema omkring God Almen Ledelse på et kommende organisationsbestyrelsesmøde.

Der var desuden forslag om at gentage BLs Samtalespil i efteråret 2025 med nye grupper.

Næste bestyrelsesmøde er torsdag den 8. maj 2025 kl. 15.00.

Mødet blev hævet kl. 18:00.

