

WEB-REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

19. JUNI 2025 KL. 15.00, PÅ KONTORET

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

Der var afbud fra Henning Dahl

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

Formanden bød velkommen til det sidste bestyrelsesmøde inden sommerferien og gik herefter over til dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste ordinære bestyrelsesmøde

Ingen bemærkninger til seneste referat.

1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

2. Sager til beslutning

2.1. Godkendelse af valg af forvaltere

Brian Pedersen deltog under dette punkt

Sagsindhold

I forlængelse af bestyrelsesmødet d. 8. maj 2025 vil der på mødet blive fulgt op på den godkendte finansielle politik.

Endvidere vil der på mødet blive præsenteret og indstillet 3 kandidater til varetagelse af vores kapitalforvaltning fra august 2025.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at godkende de 3 præsenterede kandidater som kommende kapitalforvaltere for FAB.

Dialog på mødet:

Økonomichefen gennemgik oplæg om kapitalforvaltere.



Kapitalforvaltningen har nu været i tilbud. Efter godkendelse på mødet i dag, er det planen, at det nye setup for kapitalforvaltning af FABs midler kan implementeres i august 2025.

Der afventes dog en godkendelse af vores nye finansielle politik fra Landsbyggefonden.

Der var en drøftelse af de foreslåede kapitalforvaltere, og deres måde at arbejde med kapitalforvaltningen på.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen godkendte de 3 præsenterede kandidater som kommende kapitalforvaltere for FAB.

2.2. Kort status på implementering af EG og ny prokura/attestationspolitik

Brian Pedersen deltog under dette punkt.

Sagsindhold

Som en konsekvens af overgangen til EG Bolig, er vi nødsaget til at ændre den måde vores attestationspolitik er opsat på. På mødet gives der en gennemgang af de nye attestationsrettigheder. Den overordnede prokura forbliver den samme.

Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at godkende den nye prokura- og attestationspolitik for FAB.

Bilag 1: Prokura- og attestationspolitik (eftersendes)

Dialog på mødet:

Økonomichefen gennemgik oplæg om EG og ny prokura/attestationspolitik.

De generelle principper bliver, at alt skal købes på rekvisition, og alle køb skal godkendes. Rekvisenten er altid 1. godkender og kontoansvarlig for hver afdeling er 2. godkender. I særlige tilfælde kan der også være en 3. godkender.

Der var lidt drøftelser omkring de beløbsgrænser som efter skiftet til EG Bolig er opsat som standard.

I prokuraen er Jacob Larsen nu blevet medtaget i ledergruppen mht. hans beføjelser.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen godkendte den nye prokura- og attestationspolitik for FAB.

2.3. Justering af eget-bidrag til helhedsplanerne i Fyrreparken og Birkeparken

Brian Pedersen og Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt

Sagsindhold

Tidligere har bestyrelsen godkendt eget-bidrag til finansiering af helhedsplanerne i Fyrreparken og Birkeparken i henhold til de godkendte finansieringsskitser. Efterfølgende har Landsbyggefonden foretaget en genberegning af støttefastsættelsen i de to sager, som følge af ændringer fra skema A til B. Dette betyder et lidt større støttetilsagn, som så samtidig medfører en mindre stigning i FABs eget-bidrag. I Fyrreparken betyder det et yderligere årligt eget-bidrag på et oplyst beløb og i Birkeparken et yderligere årligt eget-bidrag på et oplyst beløb.



Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regulering af de årlige eget-bidrag fra dispositionsfonden til Fyrreparken på et oplyst beløb og Birkeparken på et oplyst beløb.

Dialog på mødet:

Økonomichefen og Chef for byggeri og vedligehold gennemgik oplæg om eget-bidrag til helhedsplanerne i Fyrreparken og Birkeparken.

Landsbyggefonden har bevilget et større tilskud til helhedsplanerne i både Fyrreparken og Birkeparken, og selvom dette selvfølgelig er positivt for disse helhedsplaner, så medfører det samtidig, at FAB også skal bidrage med et større eget-bidrag til de berørte helhedsplaner.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen godkendte regulering af de årlige eget-bidrag fra dispositionsfonden til Fyrreparken på et oplyst beløb og Birkeparken på et oplyst beløb.

2.4. Røgalarmer i FABs afdelinger

Henrik Max Rasmussen og Peter Boas deltog under dette punkt

Sagsindhold

Siden 2004 har det været lovpligtigt at opsætte røgalarmer, og i nybyggeri er der krav om at røgalarmer er tilkoblet elnettet. Det betyder, at alle FABs afdelinger der er opført efter 2004, samt alle FABs afdelinger, der har gennemgået en større renovering (helhedsplan) er udstyret med røgalarmer. Derudover er der, efter organisationsbestyrelsens indstilling i 2015, rejst forslag om opsætning af røgalarmer i FABs boliger. Forslaget var til afstemning i de fleste afdelinger på afdelingsmøderne i 2016, hvor en del afdelinger stemte ja til at opsætte røgalarmer. En del af afdelingerne stemte imod, og en mindre del har ikke afholdt beboerafstemning. Det betyder, at der i dag er installeret røgalarmer i ca. 2/3 af FABs boliger (under forudsætning af, at beboerne igennem årene ikke har taget dem ned i mellemtiden).

Af hensyn til beboernes sikkerhed og for at brandsikre FABs ejendomme mest optimalt, herunder opnå de bedste og billigste ejendomsforsikringer, er det administrationens anbefaling, at der i alle FABs boliger opsættes røgalarmer. Der findes forskellige typer, men røgalarmer kan overordnet set opdeles i to typer – batteridrevne røgalarmer og røgalarmer der både er tilkoblet elnettet og har et batteri til backup. Begge typer kan fås i modeller, der kan sammenkobles, så en røgdetektering i en røgalarm, udløser alarmsignal i f.eks. en hel opgang. Fælles for begge løsninger er, at de indeholder et batteri, som skal skiftes ca. hvert 10. år, og at begge typer røgalarmer skal udskiftes ca. hver 10 år. Begge typer røgalarmer kræver således, at driftspersonale eller eksterne leverandører får adgang til boligerne hvert 10. år, og at der i langtidsbudgettet afsættes nødvendige midler.

Økonomiske konsekvenser:

Der er relativ stor forskel på udgiften til opsætning af røgalarmer afhængig af om der er tale om batteridrevne røgalarmer, eller røgalarmer der er tilkoblet elnettet. Nedenfor er angivet økonomisk overslag for nyetablering af henholdsvis batteridrevne røgalarmer og røgalarmer tilkoblet el-nettet. Det bemærkes, at der i overslaget for batteridrevne røgalarmer ikke er medregnet opsætning i boliger, der allerede har en røgalarm, og vedrørende røgalarmer der er tilsluttet el-nettet, er der medregnet udskiftning af allerede installerede batteridrevne røgalarmer, idet de dermed skal opgraderes.



Med afsæt i en enhedspris på et oplyst beløb skønnes udgiften til batteridrevne røgalarmer at udgøre et oplyst beløb og udgiften til røgalarmer tilsluttet el-nettet skønnes at udgøre et oplyst beløb ved en enhedspris på et oplyst beløb. Der er taget udgangspunkt i, at der opsættes 1. stk. røgalarm pr. bolig.

Da begge typer røgalarmer som nævnt kræver udskiftning hvert 10. år, at der er meget stor forskel i investeringen for de to typer af røgalarmer, og at der ikke er en umiddelbar større effekt og sikkerhed af at tilslutte en røgalarm til el-nettet, er det administrationens anbefaling, at der vælges en løsning med batteridrevne røgalarmer.

Bestyrelsen bedes således tage stilling til, hvorvidt der skal stilles krav om montering af røgalarmer, og i givet fald hvilken type af røgalarm der skal opsættes. Bestyrelsen bedes ligeledes tage stilling til, om investeringen skal finansieres lokalt i afdelingerne via huslejestigninger, hvilket formentlig vil betyde, at en del afdelinger ikke ønsker røgalarmer, eller om investeringen skal finansieres af dispositionsfonden, og dermed ikke medføre huslejestigninger. På bestyrelsesmødet vil der blive redegjort for de afledte huslejekonsekvenser, såfremt investeringen ikke finansieres af dispositionsfonden.

Der vil være et kort oplæg på mødet.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og beslutter type og finansiering af røgalarmer i FABs boliger.

Dialog på mødet:

Chef for byggeri og vedligehold og Peter Boas gennemgik oplæg om røgalarmer.

Det handler om muligheden for opsætning af røgalarmer i alle FABs boligafdelinger.

Cirka 2/3 af FABs boliger har allerede opsat røgalarmer fra selskabets side; disse er opsat i forbindelse med nybyggeri eller større renoveringer de seneste år.

Den sidste 1/3 af FABs boliger har ikke opsat røgalarmer fra FAB.

Det handler om at sikre, at alle FABs boliger er dækket af minimum én røgalarm.

Peter Boas gennemgik de to typer af røgalarmer (batteridrevet eller permanent tilsluttet el-nettet) og hvad det vil koste at sikre røgalarmer i alle FABs boliger.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen vedtog, at der skal opsættes røgalarmer på batteri i alle boliger, der ikke i forvejen har opsat en røgalarm tilsluttet el-nettet. – Dog ikke i de boliger, der står overfor en renovering, der alligevel vil indbefatte en røgalarm tilkoblet el-nettet.

Opsætning af de nødvendige røgalarmer finansieres af dispositionsfonden, hvor det skønnes at udgiften vil være på et oplyst beløb.

2.5. Opladning af elcykler, kabinescootere og elektriske hjælpemidler

Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt

Sagsindhold

På bestyrelsesmøde den 8. maj 2025 drøftede organisationsbestyrelsen den aktuelle problemstilling vedrørende opladning af elcykler, elscootere og øvrige elektriske hjælpemidler i FABs boligafdelinger. Der er et stigende antal beboere, der benytter mindre transportmidler der kræver opladning af litiumbatterier, hvilket skaber behov for sikre og praktisk anvendelige ladeløsninger. Sikkerhedsstyrelsen fraråder opladning i boliger og



opgange, da det medfører en øget brandrisiko, og for at imødegå dette, har FAB udarbejdet overordnede rammer og anbefalinger for etablering af fælles ladeløsninger til mindre elektriske transportmidler. Rammerne skal sikre ensartet tilgang og sikkerhed samtidig med, at opladning i videst muligt omfang sker i fællesarealer og fællesområder, som er brandsikrede og med korrekt installation. Rammer og procesplan blev forelagt og gennemgået på bestyrelsesmødet den 8. maj 2025, og er beskrevet i vedlagte bilag 2 og bilag 3.

Med afsæt i rammerne vil det være de enkelte afdelinger, der træffer beslutning om konkrete ladeløsninger og beslutningskompetencen placeres dermed lokalt i boligafdelingerne, og vedtages formelt på afdelingsmøderne. FAB understøtter afdelingerne med rådgivning og tekniske standarder mv.

Økonomiske konsekvenser:

Der vil være behov for finansiering af etableringsomkostningerne, som kan medføre huslejestigning, men finansieringen kan i nogle tilfælde også opnås via tilskud (eksterne/interne).

Der vil være et kort oplæg på mødet med afsæt i erfaringerne fra Nedergården

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender rammesætning og proces for etablering af ladeløsninger til elcykler, elscootere og lignende udstyr i FABs boligafdelinger jfr. bilag 2 og bilag 3.

Bilag 2: Overordnede rammer for etablering af ladeløsninger til elcykler, elløbehjul og elscootere hos FAB.

Bilag 3: Procesplan for etablering af etablering af ladeløsninger til elcykler, elløbehjul og elscootere hos FAB.

Dialog på mødet:

Chef for byggeri og vedligehold gennemgik oplæg om opladning af batterier til elcykler mv.

Det blev foreslået, at der blev udarbejdet et katalog med f.eks. 3-4 forskellige løsninger i flere prisklasser, så beboerne på afdelingsmødet kan 'vælge' mellem flere løsninger.

Inden dette iværksættes og bringes til afstemning på et afdelingsmøde, bør det dog undersøges, hvor stort behovet er i de enkelte boligafdelinger, og hvilken type ladeløsning der lokalt kunne være behov for.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen vedtog, at området skal afdækkes yderligere og så skal punktet tages op på et senere organisationsbestyrelsesmøde.

2.6. Midler til rådgivning m.m. vedr. afd. 11, Mosegårdsparken frem til skema A *Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt*

Sagsindhold

Der har igennem længere tid være problemer med skimmelsvamp i afd. 11, Mosegårdsparken, og på baggrund af foreløbige skimmelsvamp undersøgelser bevilligede bestyrelsen på møde den 20. januar 2025 på et oplyst beløb til akutte nødvendige-



foranstaltninger. Siden er der lavet undersøgelsesprogrammer og analyser, herunder udarbejdet arbejdsbeskrivelser, og akutforanstaltninger i form af separering af kælderetagen er foretaget i ca. 40 boliger. Der skal nu udarbejdes udbudsmateriale og indhentes priser for selve skimmelsvamp saneringen, som vil blive igangsat umiddelbart herefter.

På bestyrelsesmødet 8. maj 2025 blev der orienteret om Landsbyggefondens besigtigelse, som blev afholdt den 6. maj 2025, hvor Mosegårdsparken formelt blev prækvalificeret og oprettet som støttesag i Landsbyggefondens Driftsstøtteportal. Med udgangspunkt i prækvalifikationsgodkendelsen og drøftelserne ved Landsbyggefondens besigtigelse, skal der nu udarbejdes en traditionel helhedsplan med supplerende undersøgelser og udarbejdelse af dispositionsforslag, som skal danne grundlag for den kommende beboerafstemning og skema A, herunder grundlag for finansieringsskitse, huslejberegninger, kommunal godkendelse m.v.

Økonomiske konsekvenser:

I forbindelse med det videre arbejde er der behov for yderligere bevilling af midler til skimmelsanering og ekstern rådgivning, og udgifterne frem til godkendelse af skema A vurderes at udgøre et oplyst beløb, som indtil godkendelse af skema A foreslås afholdt af dispositionsfonden. Omfanget af den endelige støtte fra Landsbyggefonden kendes først ved skema A, hvor der udarbejdes finansieringsskitse, hvorefter omfanget af finansiering af udstøttede arbejder kendes, og dermed også omfanget af midler finansieret af Dispositionsfonden.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen bevilliger et oplyst beløb indtil godkendelse af skema A.

Dialog på mødet:

Chef for byggeri og vedligehold gav en status på skimmelsagen i Mosegårdsparken.

Afdelingen er formelt prækvalificeret til en helhedsplan.

Der er behov for et udlæg til omkostninger som forhåbentligt kan dækkes fuldt ud af tilskud fra Landsbyggefonden, men det er endnu usikkert.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen bevilligede et oplyst beløb indtil godkendelse af skema A.

3. Gensidig orientering

3.1. Vollsmose og Solbakken

Orientering ved formand og direktør.

Dialog på mødet:

Vollsmose

Direktøren og Peter Boas gennemgik den komplekse proces for arealoverdragelse i Vollsmose.

Det er et helt nyt område for salg af arealer i Danmark, og derfor er der fortsat mange ubesvarede spørgsmål, så særligt det første salg af arealer i Vollsmose er meget ressourcekrævende.



I forbindelse med organisationsbestyrelsens godkendelse af dette første salg, kan det blive nødvendigt med et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde eller godkendelse via mail.

Solbakken

De nyeste tal for Solbakken viser desværre, at området bevæger sig hen imod at komme på listen med forebyggelsesområder, da området ligger lige over grænse for andel af dømte, gennemsnitsindkomst og andel af offentligt forsørgede.

Dette kan muligvis skyldes en række tidsbegrænsede udlejninger eller måske ophobningen af domme efter Corona, hvor der var en pukkel af retssager som blev ekspederet efter Corona. "Dømte" tallet udgøres af 2 års gennemsnit. Pga. Corona var tallet af dømte i 22 lavt, og højere i 23, og det ser ud til at 24 tallet også er højt.

Dette er uheldigt i forhold til at ansøge om dispensation for kravene i ghetto-lovgivningen.

3.2. Diverse byggesager

Orientering ved Chef for Byggeri og Vedligehold

Dialog på mødet:

Chef for byggeri og vedligehold gav en status på aktuelle byggesager samt lidt omkring status på råderetskataloger.

Råderetskataloger

Det er et stort arbejde, da det ofte medfører nye vedligeholdelsesreglementer.

Det vil således ikke være muligt at nå i mål med råderetskataloger til alle afdelinger over en 2-årig periode, som det ellers var planen.

Det påregnes, at der kan komme 10-20 nye råderetskataloger til afstemning på afdelingsmøderne i foråret 2026.

Der arbejdes desuden med skemaer omkring proceduren ved overdragelse af effekter fra fraflytter til indflytter. – Dette sker både for at lette processen og for at informere bedre om reglerne på området, så vi undgår misforståelser.

3.3. Nye jobbeskrivelser og titler i driften

Orientering ved Driftschefen

Dialog på mødet:

Driftschefen gennemgik oplæg om nye titler og jobbeskrivelser for de ansatte i FABs drift.

De nye titler vil alle indeholde ordet 'drift' for at der er en rød tråd gennem organisationen i driftscentrene; de nye titler er:

Driftsleder

Driftskoordinator (pt. ejendomsmester)

Driftsassistent (pt. ejendomsmesterassistent)

Driftsmedarbejder (pt. ejendomsfunktionær)

Det handler blandt andet også om at gå fra 'dine og mine arbejdsområder' til fælles arbejdsopgaver.

Titlerne vil pga. overgangen til først EG blive implementeret efter sommerferien.

Jobbeskrivelserne vil blive præsenteret for medarbejderne i næste uge.



Der var opbakning til, at det med de nye titler bliver mere tydeligt, hvor i organisationen man er placeret.

3.4. Proces for forventningsafstemning med afdelingsbestyrelser

Orientering ved Direktøren

Dialog på mødet:

Direktøren gennemgik et oplæg omkring forventningsafstemning med afdelingsbestyrelserne.

Der blev præsenteret noget inspirationsmateriale, der kan afdække forventningsafstemningen mellem f.eks. et driftscenter/driftslederen og afdelingsbestyrelsen. FAB kunne udvikle et lignende skema til bruges for denne forventningsafstemning.

Et sådant dokument kunne være meget relevant at give til f.eks. nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Opstart på et skema i en FAB-version vil ske på Lederforum d. 27. august 2025.

Herefter kan det komme i 'høring' på et bestyrelsesforum i efteråret 2025.

Efter tilretning kan det så 'udgives' i forlængelse af afdelingsmøderne i foråret 2026.

Et sådant skema kunne også tjene som en 'guide' til beboerne omkring, hvilken rolle afdelingsbestyrelserne har. – Både hvilke opgaver afdelingsbestyrelsen har og hvilke opgaver afdelingsbestyrelsen ikke har.

Der var forslag om at lave noget lignende for organisationsbestyrelsen som et slags 'nedkog' af bestyrelseshåndbogen, der kunne være en 'teaser' for at forstå organisationsbestyrelsens arbejde.

Der var blandet holdning til om det er nødvendigt, når bestyrelseshåndbogen nu er frit tilgængelig for alle.

3.5. Orientering om strategiens årsplan for 2025/2026

Orientering ved Direktøren

Dialog på mødet:

Direktøren gennemgik oplæg om strategiens årsplan for regnskabsåret 2025/2026.

Han startede med at gennemgå det overordnede årshjul for arbejdet med og afreporteringen af strategien.

Direktøren gennemgik punkterne i de enkelte 'spor' i strategien. Der henvises til de gennemgåede slides.

3.6. Nyt fra formanden

Orientering ved formanden

Dialog på mødet:



BUS afvikles i august for de organisationsbestyrelsesmedlemmer, der er på valg i efteråret 2025.

I uge 34 er der HCA Festivals, og der vil komme et arrangement for organisationsbestyrelsen onsdag i uge 34. – Mere info følger.

Der blev vist en lille video om afdelingsmøderne, som der var stor ros til. Der var ren kort drøftelse om og hvordan bestyrelsen evt. kunne medvirke i film fremadrettet.

Der har været møde i BLs kreds, hvor der desværre ikke var særlig stort fremmøde. Dette til trods var det et godt møde.

BLs kredskonference afvikles i Middelfart d. 3. og 4. oktober 2025; mere info følger.

BLs Organisationsbestyrelseskonference d. 13. og 14. september i Nyborg.

Beboerdemokrati får udsendt information om begge arrangementer til de relevante beboerdemokrater.

4. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Emnet fra sidste organisationsbestyrelsesmøde omkring udfordringer i Thors Have blev taget op igen.

Kommunikation i afdelingen har dog båret frugt, så der er ikke problemer lige pt.

Erland henviste til bogen "Vores Livskvalitet" fra RealDania. – Den kan erhverves gratis. I Odense er det bl.a. hos Kræftens Bekæmpelse og på Odense Centralbibliotek.

Det var dejligt, at Bestyrelsesforum tog godt imod det nye tiltag omkring Advisory Board.

Organisationsbestyrelsen havde efter mødet en fortrolig samtale om den kommende DUS (DirektørUdviklingsSamtale).

Næste bestyrelsesmøde er torsdag den 4. september 2025 kl. 15.00.

Mødet blev hævet kl. 18:15.

