

WEB-REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

20. NOVEMBER 2025 KL. 14.00, 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 og Lars Wazar Hauballe fra FAB.

Forud for organisationsbestyrelsesmødet var der en seance med BLs samtalepil "Værdifuld viden til bestyrelsesarbejdet", som organisationsbestyrelsen spillede i to grupper.

Formanden bød efterfølgende velkommen til årets sidste organisationsbestyrelsesmøde, hvor der efterfølgende er repræsentantskabsmøde, inden der blev gået over til dagsordenen, var der en kort opsamling på samtalepillet.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste ordinære bestyrelsesmøde

1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

2. Sager til beslutning

2.1. Tilpasning af Råderetskataloget, afsnit om tilbagebetalingstid

Henrik Max Rasmussen deltog under dette punkt.

Sagsindhold:

Vi har i det nuværende og seneste godkendte katalog skrevet, at tilbagebetalingstiden på de kollektive arbejder (køkken og bad) var 10 år. Det har vi gjort med afsæt i bemærkninger fra den tidligere Revision.

Det har den betydning, at de kollektiver arbejder medfører en højere husleje for beboerne, da de skal afdrage udgiften over 10 år.

Det har vi fra administrationens side ment har været uhensigtsmæssigt og unødvendigt, da et køkken og bad normalt har en levetid, der er længere end 10 år.

Så har vi efterfølgende søgt at få udfordret den forståelse omkring reglerne, både ved vores nuværende Revision og ved Landsbyggefonden, som netop har bekræftet, at køkken kan afskrives over 15 år og bad over 20 år.



Da det er en mere retvisende og hensigtsmæssig løsning for beboerne, indstilles det, at afskrivningsperioden pr. 1/12 2025 ændres til 15 år for køkken og 20 år for bad.

For så vidt angår de råderetskataloger, der allerede er godkendt, vil de blive tilrettet, og beboerne vil blive informeret om ændringerne.

På samme måde vil de sager, der allerede er godkendt efter de nuværende regler, blive gennemgået, og der vil være mulighed for at lave en omberegning.

Det er administrationens opfattelse, at det er en forbedring af beboernes muligheder og vilkår, hvorfor det ikke er nødvendigt med en fornyet godkendelsesproces på de respektive afdelingsmøder, såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en tilpasning af råderetskatalogets afsnit om tilbagebetalingstid.

Dialog på mødet:

Chef for Byggeri og Vedligehold gennemgik et oplæg på mødet.

I de nuværende standard-råderetskataloger blev det vedtaget, at afdragene på renovering af køkkener og badeværelser skulle afvikles over 10 år, da reglerne på området blev tolket på den måde. – Tidligere var det henholdsvis 15 og 20 år.

Nye udmeldinger giver dog nu mulighed for, at køkkener kan afskrives over 15 år og badeværelser over 20 år.

Dette giver god mening, da køkkener og badeværelser kan holde i mere end 10 år, og den månedlige udgift bliver mindre for lejeren.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte en tilpasning af råderetskatalogets afsnit om tilbagebetalingstid.

2.2. Tilpasning af prokura vedr. projektledere i byggesager

Sagsindhold:

I den nuværende udgave af EG Bolig er vi desværre begrænset i forhold til projektleders adgang til at rekvirere ift. byggesager. Dette skyldes, at vi ikke kan adskille deres prokura i boligafdelingerne fra rammerne i byggesager.

Vi arbejder på at få EG til at ændre dette, men det har lidt længere udsigter, end hvad der er hensigtsmæssig for en effektiv administration.

Derfor ønsker vi at hæve prokuraen for projektlederne, således at de fremover kan rekvirere op til et oplyst beløb. Risikoen i afdelingerne er begrænset, da de i forvejen kun kan rekvirere på udvalgte (bygningsrelaterede) konti i afdelingerne.

Samtidig vil dette give en tiltrængt mulighed for, at vi digitalt kan sende fakturaer til forhåndsgodkendelse hos vores rådgivere.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender en tilpasning af Prokura og attestationspolitikken, således at projektledere kan rekvirere og godkende op til et oplyst beløb.

Bilag 1: Prokura og attestationspolitik.



Dialog på mødet:

Direktøren uddybede forslaget på mødet.

Med de nuværende beløbsgrænser er projektlederne begrænsede i deres arbejde med de store projekter.

Systemet med 1. og 2. godkender, betyder, at med de nuværende beløbsgrænser, så er den reelle projektleder koblet helt udenom godkendelserne af disse rekvisitioner, hvilket ikke er hensigtsmæssigt, da det handler om, at den som er tættest på projektet, skal være med inde over godkendelserne for at sikre korrekte fakturaer.

Derfor foreslås det, at beløbsgrænserne justeres.

Vedtagelse:

Bestyrelsen godkendte en tilpasning af Prokura og attestationspolitikken, således at projektledere kan rekvirere og godkende op til et oplyst beløb.

3. Sager til drøftelse

3.1. Repræsentantskabsmødet

Sagsindhold:

Mødeafviklingen mv. af det efterfølgende repræsentantskabsmøde drøftes.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter afviklingen af det efterfølgende repræsentantskabsmøde, herunder drøftelse af eventuelt indkomne forslag, opstillede kandidater og eventuelle forslag til kandidater.

Bilag 2 – Indkaldelse til ordinært repræsentantskabsmøde inkl. evt. bilag/forslag

Bilag 3 – FABs årsberetning for 2024-2025

Bilag 4 – Seneste udgave af FABs bestyrelshåndbog

Dialog på mødet:

Der er et enkelt forslag fra administrationen på repræsentantskabsmødet omkring dannelse af et demokratiudvalg, som afløsning for Advisory Board.

Årsberetningen for 2024-2025 er lagt på hjemmesiden og vil også blive omdelt fysisk på mødet.

En rettelse til bestyrelshåndbogen: BL har besluttet at "God Almen Ledelse" fremover ikke forkortes GAL men derimod GOAL.

Hanne Rosenberg Christiansen foreslås af organisationsbestyrelsen som dirigent på repræsentantskabsmødet.

Til stemmeudvalg (i tilfælde af fejl i elektronik) foreslår organisationsbestyrelsen Jon Wähler fra Højstrupparken og Kurt Nielsen fra Korsløkkeparken F.

I forbindelse med valg til organisationsbestyrelsen, så har Henning Dahl trukket sig fra organisationsbestyrelsen.



På repræsentantskabsmødet vil organisationsbestyrelsen foreslå Bjarke Christensen fra Gartnerbyen til organisationsbestyrelsen, der har udtrykt interesse for arbejdet.

Maria Limkilde fra Tjørnehaven og Gitte Reinholdt fra Nedergården foreslås som suppleanter.

Organisationsbestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte som revisor.

Formanden reflekterede lidt over vigtigheden omkring kredsvalgmødet, og at FAB benytter alle sine pladser til dette møde.

Vedtagelse:

Hanne Rosenberg Christiansen foreslås som dirigent.

Til stemmeudvalg (i tilfælde af fejl i elektronik) foreslås Jon Wähner fra Højstrupparken og Kurt Nielsen fra Korsløkkeparken F.

Maria Limkilde fra Tjørnehaven og Gitte Reinholdt fra Nedergården foreslås som suppleanter.

Organisationsbestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte som revisor.

4. Gensidig orientering

4.1. Vollsmose og Solbakken

Orientering ved formand og direktør.

Dialog på mødet:

Vollsmose:

Der afventes dato for første spadestik til kontorhuset. – Så vidt vides skal der være byggestart i april 2026.

Solbakken:

I Esbjerg er der givet en dispensation, hvor 41 familieboliger stod til nedrivning, men dette er altså efter en dispensationsansøgning blevet omgjort.

Det giver forhåbning om, at der måske kan gives dispensation for nedrivninger i Solbakken, så der i Solbakken i stedet for lovens krav om max 40 % almene familieboliger kan få lov til at være 50 % familieboliger.

Sagen følges nøje og organisationsbestyrelsen opdateres på kommende møder.

Der blev slutteligt vist en lille video fra FABs afdeling Frits Jørgensens Have i Faaborg, som BL har lavet.

4.2. Diverse byggesager

Orientering ved Chef for Byggeri og Vedligehold

Dialog på mødet:

Chef for Byggeri og Vedligehold gennemgik et oplæg på mødet omkring igangværende nybyggerier og helhedsplaner.



4.3. Status på røgalarmer

Orientering ved Chef for Byggeri og Vedligehold og projektchef Peter Boas

Dialog på mødet:

Projektchefen gennemgik oplæg på mødet.

Det er nu blevet fastlagt, at der skal opsættes røgalarmer i selve boligerne, men ikke i de fælles adgangsveje. – Dette sker for at undgå fejlalarmer i fællesområderne ved f.eks. mados fra naboen.

Der opsættes optiske røgalarmer på batteri (minimum 5 års garanti og 10 års batterilevetid) for at holde etableringsomkostningerne nede.

Med hensyn til udbuddet, så vil udbuddet omfatte tilbud på både de nye røgalarmer (for boliger hvor der i dag ikke er røgalarmer) og for udskiftning af gamle røgalarmer (for dem der blev opsat omkring 2016).

Udbud, licitation mv. kan afvikles i foråret 2026 og med opsætning i 2026 og 2027.

4.4. Nyt fra formanden

Orientering ved formanden

Dialog på mødet:

BLs bestyrelse har drøftet BLs projekt omkring fremtidens beboerdemokrati.

Jurister på tværs af den almene branche har et netværk omkring arbejdet i den almene branche.

Her arbejdes der blandt andet med at påvirke politikerne til at træffe gode beslutninger på det almene område.

Det kan dog være en lang sej kamp at få ændret lovgivningen, også selvom alle omkring synes godt om tiltagene.

5. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Der var en kort drøftelse omkring reglerne for honorar i forhold til aktivitet i organisationsbestyrelsen. – FU drøfter mulige løsningsforslag forud for organisationsbestyrelsesmødet i marts 2026.

Der var forslag om, at medlemmerne af organisationsbestyrelsen måske har som politik at man hilser på alle til f.eks. bestyrelsesforum.

Der var også forslag om, at organisationsbestyrelsesmedlemmerne får et navneskilt, som de kan have på til f.eks. bestyrelsesforum, så det bliver mere tydeligt, at de er en del af organisationsbestyrelsen.

Næste organisationsbestyrelsesmøde er onsdag den 25. marts 2026 i forbindelse med studieturen for organisationsbestyrelsen og ledelsen.

Mødet blev hævet kl. 16:30.

