

## REFERAT FRA REPRÆSENTANTSKABSMØDE DEN 14. MAJ 2024 KL.18.00

### DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Beretning.
3. Godkendelse af regnskaber for 2023.  
Forelæggelse af budget og evaluering af målsætningsprogram.
4. Indkomne forslag.
  - a. Bemyndigelse til forandring af afdelingernes ejendomme.
  - b. Bemyndigelse til grundkøb og iværksættelse af nybyggeri.
  - c. Bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme.
  - d. Øvrige indkomne forslag.
5. Valg af formand  
På valg: Tessa Johansen - modtager genvalg
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.  
På valg: Bent Skov - modtager genvalg  
Annemarie Krogkær - modtager genvalg  
Marleen Pedersen - modtager genvalg
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt

Tessa Johansen bød velkommen til repræsentanterne. Velkommen til Lene Olsen, Niels Jakob Stempel, Glenn Jensen og Helle Jakobsen fra administrationen. Tessa Johansen præsenterede medlemmerne af hovedbestyrelsen.

Helle Jakobsen gennemgik liste med repræsentantskabet og konstaterede at 41 repræsentanter var mødt op.

#### **Ad. 1: Valg af dirigent**

Bent Skov blev valgt som dirigent. Lene Olsen, Niels Jakob Stempel og Glenn Jensen blev valgt som stemmeudvalg. Helle Jakobsen blev valgt som referent.

Bent Skov konstaterede at mødet var lovligt indvarslet og at forsamlingen var beslutningsdygtig. Dagsordenen til mødet blev godkendt.

#### **Ad. 2: Beretning**

Formand Tessa Johansen aflagde bestyrelsens beretning:

### **Beretning for året 2023/2024**

1. maj 2024 består Arbejdernes Boligforening af 16 afdelinger med i alt 1911 lejemål. Alle afdelinger er i drift.

AB administrerer Boligforeningen Grønløkken med 16 afdelinger og 676 lejemål, Faaborg Boligforening med 18 afdelinger og 434 lejemål, Vissenbjerg Sogns Boligforening med 6 afdelinger og 116 lejemål og Hedelundparken med 1 afdeling og 57 lejemål.

AB har 9 ejendomsfunktionærer, 2 gartnere, en håndværkerafdeling med 2 malere og 1 vvs'er, der bliver ansat en mere i år, samt 11 m/k i administrationen.

I 2023 valgte 337 beboere af flytte fra AB, det svarer til 18,1 %. 49 beboere flyttede til en anden bolig i AB. Af de 337 fraflytninger fik 243 penge tilbage. 46 fraflyttede boligen med en gæld. Det samlede tab på fraflyttere er medtaget i afdelingernes regnskaber for 2023, med 915.000 kr, det svarer til ca 20.000 pr fraflytter

### **Dokumentationspakke, forvaltningsrevision og effektiv drift**

Dokumentationspakken for 2023 for foreningen omfatter en opsummering af de udfordringer vi står overfor i AB. Den omfattende fysiske reovering af 238 boliger i afdeling 6, Skt. Klemensparken skrider planmæssigt frem. Men det er en udfordring at der fremadrettet skal betales store beløb fra dispositionsfonden i driftsstøtte til både afdeling 9, Lille Glasvej og afdeling 6, Skt. Klemensparken.

I afdeling 29, Bellinge Fælled er byggeregnskab skema C aflagt og der er ydet et tilskud fra dispositionsfoden på 5.471 t.kr. til dækning af tab på byggesagen.

I dokumentationspakken for 2023 for afdelingerne, opsummeres særlige udfordringer i de enkelte afdelinger. Og der sker desuden en sammenligning af nøgletal for fraflytninger, henlæggelser og effektivitetstal med andre sammenlignelige afdelinger i landet.

Helt generelt skal der arbejdes på en opjustering af de årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Effektivitetstallene for afdelingerne i AB ligger fra 72-100%. Vi har således stadig ingen røde afdelinger, med effektivitetstal på under 70%.

### **Ekstern granskning**

Der er gennemført ekstern granskning af alle afdelinger i AB i 2023. I granskningsrapporterne opsummeres størrelsen af henlæggelser i vedligeholdelsesplanerne for 20 udvalgte bygningsdele. Granskeren opsummerer sin vurdering af behovet for henlæggelser på de 20 udvalgte bygningsdele.

Granskningsrapporterne er generelt meget fejlbehæftede. Derfor pågår der en drøftelse af, hvordan resultatet af granskningen kan bruges fremadrettet.

Det generelle billede er, at Granskeren når frem til at behovet for henlæggelser er 4 gange højere end henlæggelserne i vedligeholdelsesplanerne.

### **Strategisk udlejningsaftale og fleksible udlejningsaftaler**

Den strategiske udlejningsaftale trådte i kraft den 1. april 2021. Der er indgået aftaler med Odense Kommune om fleksibel udlejning i afdeling 4, Vestergården, afdeling 5, Bolbroparken, afdeling 6, Skt. Klemensparken og afdeling 10, Hvenekildeløkken.

I afdeling 5, Bolbroparken var den fleksible udlejningsaftale et krav fordi afdelingen er en del af forebyggelsesområdet Højemarkskvarteret.

### **Investeringsstrategi obligationer, hvor 30% fremadrettet kan være aktier**

Det er nu blevet muligt for almene boligorganisationer at 30% af midlerne kan investeres i aktier og/eller virksomhedsobligationer. Det kræver at der godkendes en investeringsstrategi. Landsbyggefonden har udsendt en skabelon og vejledning til, hvordan investeringsstrategien skal udformes.

### **Råderet**

I Odense Kommune er der den 29. maj 2024 politisk behandling af ændrede retningslinjer for individuelle forbedringer som eksempelvis udskiftning af køkkener og badeværelser. Der er i retningslinjerne angivet nærmere regler, for de minimumsandele af udgiften til henholdsvis køkkener og badeværelser, som skal dækkes af afdelingernes henlæggelser. Såfremt huslejen pr. m2 ligger under 850 kr. inklusive forbedring af køkkener og badeværelser, vil forbedringen umiddelbart kunne godkendes. Ligger m2 lejen over 850 kr. inkl. forbedring skal der ansøges på ny efter de nye retningslinjer, der forventes godkendt politisk den 29. maj 2024. Da m2 lejen i afdelingerne 4, 5, 8, 9 og 10 ligger på over 850 kr. pr. m2 har vi indtil videre været nødt til at stoppe for muligheden for individuel udskiftning af køkkener og badeværelser i disse afdelinger.

### **Boligøen**

Det fælles ventelistesamarbejde, BoligØen, som pt. omfatter FAB, Civica, OBO, Pårup og Ab's familieboliger, kommer, med virkning fra oktober 2024, til også at omfatte ungdomsboligerne, som vil blive overført fra Studiebolig-Odense til BoligØen.

Med virkning fra 1. januar 2025 indføres der et differentieret ajourføringsgebyr, hvor det fremover koster 100 kr. at være passiv ansøger i BoligØen og 200 kr. for at være aktiv ansøger og modtage tilbud.

### **Fremtidssikring med EI- og ladestandere i afdelingerne**

Med afsæt i BL-vejledningen om, at fremtidssikre EI- og ladestandere i afdelingerne og at afdelingerne selv skal eje infrastrukturen og lademulighederne, begyndte teknisk afdeling at undersøge markedet for måder at gøre det på.

Det viste sig hurtigt, at det vil kunne give meget store udgifter til etablering samt ekstra administration af beboernes forbrug.

Løsningen hvor man selv ejer det hele, ville kunne give en billigere elpris til brugerne, men pålægge afdelingen store udgifter til etableringen samt ekstra administration, som så skal tjenes ind på salg af strøm til brugerne. Og da vi ikke ved hvor meget strøm vi ville kunne "sælge", ville der være for stor risiko, ved denne model.

Løsningen blev, at vi valgte Clever, da de ville stå for etableringen og driften til den billigste pris (Ingen udgifter til afdelingen, mod af aftalen løber i 5 år)

Det gode ved aftalen er at vi selv ejer den infrastruktur og de ekstra Amp. som Clever etablerer til ladestanderne. Vi har ingen udgifter til drift og etablering, da afdelingerne binder sig for en kort periode på 5 år. Og det er kun de beboere der bruger standerne der har udgifter til det.

Den 28/11 2023 blev der afholdt et samlet ekstraordinært afdelingsmøde for alle afdelingerne i AB, hvor alle fik samme oplæg fra Clever og derefter gik hver afdeling sammen og stemte om de ville have el-ladestandere eller ej. I de afdelinger, hvor der pt ikke er en afdelingsbestyrelse, var det hovedbestyrelsen der tog beslutningen.

Alle afdelinger stemte for forslaget og standerne vil blive opsat i løbet af foråret, de steder hvor det kan lade sig gøre.

### **Boligsocial helhedsplan for afd. 5 Bolbroparken**

Afd 5 Bolbroparken har på et ekstraordinært afdelingsmøde d 6 marts 2024, godkendt at, afdelingen skulle gå med i en Boligsocial Helhedsplan sammen med Højemarkskvarteret under Boligsocialt Hus.

På afdelingsmødet blev der orienteret om den boligsociale helhedsplan, der nu kommer til at omfatte Højemarkskvarteret, som afdeling 5, Bolbroparken er en del af. Den boligsociale helhedsplan løber fra 1.oktober 2024 – 30. september 2028.

Der er 22 afdelinger med i den boligsociale helhedsplan. Udover Højemarkskvarteret er der afdelinger fra Vollsmose, Korsløkken, Rising og Ejerslykke. Højemarkskvarteret er et såkaldt forebyggelsesområde, så det er derfor vi kan komme med i den boligsociale helhedsplan og dermed undgå at området udvikler sig i en forkert retning.

Udgiften til den 4-årige plan fordeles med 75% til landsbyggefonden, 12,5% til Odense Kommune og 12,5% til de boligorganisationer, der deltager. Det er dispositionsfondene i FAB, Civica, Odense Boligselskab og AB, der betaler til den boligsociale helhedsplan.

Derfor koster det ikke noget for beboerne i afdeling 5, Bolbroparken.

I Højemarkskvarteret vil der blive fokus på beskæftigelsesindsatser, familieindsatser og kriminalitetsforebyggelse.

Hovedbestyrelsen har godkendt den boligsociale helhedsplan for afdeling 5, Bolbroparken. Den årlige udgift på 100.000 kr. dækkes ved tilskud fra dispositionsfonden.

### **Fysisk helhedsplan for afd. 5 Bolbroparken**

Administrationen har kontaktet Ingeniørfirmaet Rambøll med henblik på at få undersøgt mulighederne for udarbejdelse af en foreløbig fysisk helhedsplan i afd 5, Bolbroparken.

Der har igennem en længere årrække været problemer med klimaskærmen. Boligerne er dårligt isolerede og der opstår ofte fugt- og indeklimaproblemer i boligerne. Udgiften til udarbejdelse af en foreløbig fysisk helhedsplan vil blive en del af projektet.

Hvis projektet ikke skulle blive til noget, vil udgiften til udarbejdelse af en foreløbig helhedsplan blive dækket af tilskud fra dispositionsfonden.

Der vil blive orienteret om planer om udarbejdelse af en foreløbig fysisk helhedsplan på det ordinære afdelingsmøde i afdeling 5, Bolbroparken.

### **Tagudskiftning i afd 8, Storkeløkken**

De sidste 72 tage i afdeling 8, Storkeløkken er desværre utætte. Rådgivere fra C&W arkitekter har skønnet håndværkerudgifterne til ca. 24 mio. kr. Det ordinære afdelingsmøde fremrykkes til juni 2024, så udbud af tagrenoveringsprojektet kan igangsættes hurtigst muligt.

Der skal arbejdes på alternative muligheder for tilskud til afdeling 8 til nedbringelse af en kommende huslejestigning, som følge af udskiftningen af tage.

### **Kommende afdelingsmøder:**

På de kommende afdelingsmøder, stilles der forslag om etablering af Pay per Wash- løsning i de afdelinger, hvor det er relevant.

Forretningsordenen for afdelingsmødet foreslås medtaget på de kommende afdelingsmøder i august / september 2024. Det giver et godt overblik når bestemmelserne i vedtægterne om afdelingens ledelse er opsummeret på 1 side.

### **Bemandingen**

Tina Rieper og Charlotte Bøgelund er fratrådt deres stillinger AB. Vi ønsker held og lykke til dem begge fremover.

Vivi Dalsgaard Pedersen, der er ansat som genhusningskonsulent, har takket ja til at blive ansat i en stilling som udlejningsmedarbejder og skal herudover tage sig af advokat- og inkassosager fra 1. september 2024.

pr. 15. maj 2024 har vi ansat Birgitte Voss Hovgaard som økonomiassistent og Iben Styr Mortensen som udlejningsmedarbejder.

Erik Hansen blev 1.12.2023 ansat som leder af VVS-afdelingen

Velkommen til Vivi, Iben, Birgitte og Erik.

### **Orientering fra teknisk afdeling**

Teknisk afdeling informerer om at markvandringerne stort set er færdige. De mangler kun afd. 29.

#### **I Afd. 1**

Er der igangsat lukning af brevindkast og opfølgning af disse  
Teknisk afdeling er i gang med indhentning af priser på nyt gyngestativ til Fælledvej området.

De er også i gang med indhentning af forslag til altanlukninger

Der er blevet ansøgt om en forlængelse af overkørsel til garagerne. Ansøgningen er blevet godkendt af Odense kommune.

#### **I Afd. 2**

Er der i forbindelse med udfordringer med skægkræ, udarbejdet en procedure, som gælder for hele AB

Afdelingen har fået malet 3 opgange

#### **I Afd. 3-4-5**

Er der en undersøgelse af Pay per wash ved Electrolux i gang

#### **I Afd. 5**

Er der indsendt tegninger for at opstarte fysisk helhedsplan

#### **I Afd. 6**

Er helhedsplanen i fuld sving. Alle rækkehusene er afsluttet og man er godt i gang i gårdhusene. Der er diverse udfordringer omkring haver, Velux vinduer samt deres råderetskatalog, men der er rigtig god fremdrift. Den endelige aflevering er rykket frem til december 2024 i stedet for marts 2025.

Der er udbudt et projekt på molokker da det ikke en del af helhedsplanen

#### **I Afd. 8**

Er der kommet nye vinduer i nogle lejemål.

#### **I Afd. 9**

Er der opfølgning på markvandringen

I Afd. 10

Er vaskeriet overgået til pay per wash i samarbejde med Miele

I Afd. 11

Er der opfølgning fra markvandringen

Afd. 22

Har fået malet en af blokkene sidste år

Afdelingerne 23-24-25

Har fået malet det store vinduesparti

Og der er kommet ny beklædning på deres bord/bænkesæt

I Afd. 28

Har der været en større gennemgang og udbedring af de fleste af deres badeværelser, pga. skrukke fliser og klinker. Det er 99% afsluttet.

I Afd. 29

Vil der i medio maj blive påbegyndt de sidste arbejder for endelig færdiggørelse af udenomsarealerne

Som tidligere nævnt er der pt en overskridelse på 5.471 t.kr.

### **Hovedbestyrelsen**

Tak til hovedbestyrelsen for et godt og tæt samarbejde, hvor alle prioriterer arbejdet for foreningen meget højt. Alle har deltaget i samtlige hovedbestyrelsesmøder, og der er som regel altid et eller flere bestyrelsesmedlemmer til stede til afdelingsmøderne ude i afdelingerne. Her fungerer de som stemmeudvalg og dirigent.

Tidligere har det været sådan at formand og næstformand, har stillet sig til rådighed som dirigent til afdelingsmøderne. Vi vil gerne, at alle i hovedbestyrelsen fremadrettet kan tilbyde sig som dirigent, så alle afdelinger altid har mulighed for at vælge en kompetent dirigent til deres afdelingsmøder.

Vi har derfor bedt BL, om at afholde et udvidet dirigentkursus for os, så vi alle bliver klædt endnu bedre på i formalia, regler, vedtægter med mere.

Hovedbestyrelserne for Boligforeningen Grønløkken og Arbejdernes Boligforening, samt flere fra administrationen vil deltage på samme kursus, som vil blive afholdt i juni.

Lisbeth Bech og Birgitte Nordmand er begge repræsentanter i BL's 3. kreds FYN

Bent Skov og Tessa Johansen er i repræsentantskabet i Boligøen.

Birgitte Normand, Annemarie Krogkær og Tessa Johansen er medlem i forretningsudvalget

En stor tak til personalet i AB, for et rigtig godt samarbejde.

Til sidst men ikke mindst, en stor tak til alle jer. I gør alle et fantastisk stykke arbejde ude i jeres afdelinger til stor glæde for jeres beboere.

Der var debat om Pay Per Wash vaskeri i afdeling 10, Hvenekildeløkken. Glenn Jensen orienterede om at afdeling 10 stod foran store reparationer på vaskeriet, og at der var begrundelse for at hovedbestyrelsen besluttede at der skulle etableres Pay Per Wash i afdeling 10, Hvenekildeløkken som et pilotprojekt. Pay Per Wash løsningen blev drøftet på et ekstraordinært møde, da enkelte beboere havde udfordringer med at betjene App løsningen. Derfor sættes der maskiner op. Helle Ingwersen fra afdeling 10 oplyste at Pay Per Wash løsningen kører rigtig godt.

Der blev fremsat ønske om at beretningen blev udleveret på repræsentantskabsmødet, så man havde mulighed for at følge med og notere eventuelle spørgsmål.

På spørgsmål til investeringsstrategi orienterede Helle Jakobsen om at der i forbindelse med de meget store kurstab i 2022 kom ny lovgivning, der åbner mulighed for at 30% af formuen investeres i aktier. Derved har vi ligesom kommunerne mulighed for at sprede risikoen lidt. Der er kommet krav om at der skal udarbejdes en investeringsstrategi.

På spørgsmål til ekstern granskning orienterede Glenn Jensen om at granskningen skal gennemføres hvert 5. år, og at granskningsrapporterne fra den 1. granskningsrunde er meget fejlbehæftede. Der kommer til at pågå en nærmere dialog om, hvorledes granskningsrapporterne skal bruges.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

### **Ad. 3: Godkendelse af regnskaber for 2023 og forelæggelse af budget**

Helle Jakobsen gennemgik foreningens årsregnskab for 2023 og kommenterede udvalgte nøgletal fra regnskabet for 2023 og budgettet for 2024.

Regnskabet for 2023 for foreningen udviser et overskud på 3.420.348 kr. Årsagen til det store overskud skyldes byggesagshonorarer for de 3 fysiske helhedsplaner i Skt. Klemens, Langeskov og Faaborg.

Afdelingernes midler blev i 2023 forrentet med 3,33%.

Realiserede og urealiserede kursgevinster på obligationer på 2.411.043 kr., svarende til 1,91% er blevet overført til afdelingerne, hvor kurstabet er tillagt henlæggelserne på konto 401.

Helle Jakobsen gennemgik oversigt over den disponible dispositionsfond, der udgør 14.297 t.kr. pr. 31. december 2023. Og gennemgik endvidere note til konto 541 Ekstraordinære udgifter, hvor der er ydet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 12.530 t.kr. Minimumskravet til dispositionsfonden var i 2023 på 6.205 kr. for hver af de 1.911 enheder, svarende til 11.858 t.kr.

I forbindelse med budgetlægningen for 2025 skal der ikke indbetales til dispositionsfonden. Men det forventes at dispositionsfonden om kort tid kommer under minimumsgrænsen, hvilket betyder at hver boligenhed skal betale 661 kr. pr. år (2024-priser) som skal henlægges til dispositionsfonden.

Oversigt over udviklingen i forrentning af afdelingernes midler blev gennemgået. Oversigt over afdelingernes resultater og opsparede resultater blev gennemgået.

Efter kort debat blev regnskaberne for foreningen og afdelingerne for 2023 med tilhørende revisionsprotokol blev godkendt.

Herefter blev foreningens budget for 2024 forelagt til orientering og budgettet blev taget til efterretning.

#### **Ad. 4 : Indkomne forslag**

Hovedbestyrelsen har den 3. april 2024 stillet følgende forslag:

##### **Forslag 4a. Bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.**

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

Efter Odense Kommunes godkendelse af skema B og landsbyggefondens tilsagn om renoveringsstøtte til Afdeling 6, Skt. Klemensparken i juni 2022 er renoveringen af afdelingens 238 boliger igangsat. De sidste boliger forventes klar til indflytning ultimo december 2024. Byggeregnskabet skema C forventes afsluttet i foråret 2025 efter godkendelse i Landsbyggefonden, hovedbestyrelsen, ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 6, Skt. Klemensparken og Odense Kommune.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

##### **Forslag 4b. Bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.**

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at træffe beslutning om grundkøb og til at iværksætte nybyggeri.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

##### **Forslag 4c. Bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme.**

Hovedbestyrelsen anmoder om repræsentantskabets bemyndigelse til at pantsætte afdelingernes ejendomme. Årsagen hertil er at det er mest hensigtsmæssigt, hvis hovedbestyrelsen har kompetencen til eksempelvis at hjemtage realkreditlån til finansiering af forbedringsarbejder eller realkreditlån til finansiering af en ny afdeling.

Der kunne også være tale om en omprioritering af lån til forbedringsarbejder eller en tvangskonvertering af de oprindelige lån.

Forslaget blev godkendt efter kort debat om årsagen til ønsket om, at kompetencen skulle gives til hovedbestyrelsen.

#### **Ad. 5 : Valg af formand**

Tessa Johansen, afdeling 29, blev genvalgt for 2 år.

#### **Ad. 6 : Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Bent Skov, afdeling 8, blev genvalgt for 2 år.

Eva Maria Sigurdardottir, afdeling 6, blev valgt for 2 år.

Helle Ingwersen, afdeling 10, blev valgt for 2 år.



**Ad. 7 : Valg af suppleanter**

Følgende blev valgt:

Michael Nielsen, afdeling 1, blev valgt som 1. suppleant for 1 år.

Gitte Winther, afdeling 8, blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

Marleen Pedersen, afdeling 8, blev valgt som 3. suppleant for 1 år.

**Ad. 8 : Valg af revisor**

PricewaterhouseCoopers blev genvalgt som revisor.

**Ad. 9 : Eventuelt**


Helle Jakobsen orienterede om at der fra 1. januar 2025 indføres differentieret ajourføringsgebyr på BoligØen. Det kommer til at koste 100 kr. at være passive ansøger. Ønsker man at modtage tilbud koster det yderligere 200 kr. at være aktiv på ventelisten.


Bent Skov og Tessa Johansen takkede for fremmødet og for god ro og orden.

Mødet hævet kl. 20.00

Referent: Helle Jakobsen

Godkendt:

  
\_\_\_\_\_  
Formand Tessa Johansen

  
\_\_\_\_\_  
Bent Skov, dirigent