

Til repræsentantskabet i FællesBo

Herning, den 30. maj 2023

Referat af repræsentantskabsmøde i FællesBo den 23. maj 2023 kl. 17.00 i MCH Herning Kongrescenter

Deltagere 96 medlemmer af repræsentantskabet
(ud af i alt 164 mulige repræsentantskabsmedlemmer)
Advokat Henrik Lyhne fra Njord
Statsaut. revisor Peter Vinderslev fra Partner Revision
Personale fra FællesBo

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af næstformand.
På valg som næstformand er Mona Hedegaard.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
 - a) På valg til bestyrelsen er:
 - Dinna Andrup Madsen
 - Jesper Schreiber
 - Lone Cole
 - Mette Østergaard
 - b) På valg som suppleanter er:
 - Danni Hansen
 - Palle Frost Mortensen
 - Peter Altenhofen
 - René Meyhoff
 - Ulrich Fleron Wisth
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Med venlig hilsen
FællesBo

Peter Bøgebjerg Mortensen
Direktør

Formanden for FællesBo, Finn Stengel Petersen, bød velkommen på bestyrelsens vegne. Inden valg af dirigent blev tidligere organisationsbestyrelsesmedlem Kirsten Sørensen mindet ved 1 minuts stilhed.

<p>1. Valg af dirigent.</p>	<p>Advokat Henrik Lyhne (HL) blev foreslået, og valgt, som dirigent.</p> <p>HL takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt.</p>
<p>2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.</p>	<p>Formand Finn Stengel Petersen (FSP) aflagde bestyrelsens årsberetning.</p> <p>Kommentarer og spørgsmål fra salen:</p> <p>Anna Hilding, afd. 107: Fin beretning. Vedr. Plads Til Forskel og antallet af beboerrådgivninger på 3.160 stk. - hvilken periode er der tale om? Det er voldsomme store tal. Er det muligt at få en kvartalsvis oversigt over antal af beboerrådgivninger? Bliver der pyntet på tallene?</p> <p>Svar fra boligsocial leder Carina Sohnemann: Antallet af beboerrådgivninger er fra perioden 1. november 2021 til udgangen af oktober 2022. Hver enkelt henvendelse til Plads Til Forskel bliver registreret. Det kan godt lade sig gøre at lave en kvartalsvis oversigt over antal rådgivninger, møder og arrangementer. Der bliver ikke pyntet på tallene. Det er ikke nødvendigt.</p> <p>Palle Frost Mortensen, afd. 236: Vedr. den nye bydel i Gødstrup. Har FællesBo planer om nybyggeri her?</p> <p>Svar fra Finn Stengel Petersen: Kvoterne i Gødstrup-projektet er allerede tildelt et andet alment boligselskab. Hvis FællesBo får mulighed for at gå ind i andre projekter, vil vi meget gerne det.</p> <p>Tove H. Pedersen, afd. 231: Kigger organisationsbestyrelsen mod nord efter kvoter?</p> <p>Svar fra Finn Stengel Petersen: Ja, jeg kan bekræfte, at organisationsbestyrelsen også kigger nordpå efter kvoter.</p>

	<p>Svend Erik Jensen, afd. 021: Tak for en god beretning. Vedrørende EU-tilskud til energiforbedringer ved helhedsplaner. Hvordan fordeles disse tilskud? Er det efter først-til-mølle princippet? Svend Erik Jensen nævnte, at det er dejligt at se, at FællesBo er kommet op på ranglisten, når der skal tildeles kvoter til nybyggeri. Er der her snak om seniorboliger?</p> <p>Svar fra Finn Stengel Petersen: Vi har pt. fået EU tilskud til 4 projekter, som vi har i gang nu. Det bliver vurderet fra helhedsplan til helhedsplan, om de økonomisk kan bære udgifterne til energiforbedringer, så derfor fordeles tilskuddene ikke efter først-til-mølle princippet. Ved nybyggeri prioriteres senior- og familieboliger højt, da det for nuværende ikke er nødvendigt med flere studieboliger.</p> <p>Årsberetningen blev taget til efterretning.</p> <p>Årsberetningen er vedlagt dette referat som bilag 1.</p>
<p>3. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, og forelæggelse af budget.</p>	<p>Før behandling af punktet orienterede økonomichef Søren S. Mortensen (SSM) om tvist med Brunata.</p> <p>SSM gennemgik årsregnskabet for 2022.</p> <p>Årsregnskabet – med tilhørende revisionsberetning – for 2022 blev enstemmigt godkendt.</p> <p>SSM forelagde budgettet for 2023.</p> <p>Der var følgende spørgsmål fra salen:</p> <p>Tove H. Pedersen, afd. 231: Hvad betyder det, at projektafdelingen er skilt ud i budgettet?</p> <p>Svar fra SSM: Udgifter til løn dækkes af helhedsplanerne.</p> <p>Line Ea Sternberg, afd. 109: Hvor mange regnskaber holdes hemmeligt for beboerne?</p> <p>Svar fra SSM: Ud over FællesBos regnskab, som fremlægges her, udarbejdes der regnskaber for følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • FællesBos Sideaktiviteter ApS

	<ul style="list-style-type: none"> • Håndværkerafdelingen (FællesBos egne håndværkere) • Plads Til Forskel - den boligsociale helhedsplan • Andelsboligforeninger, ejerforeninger mv. <p>Budgettet for 2023 blev taget til efterretning.</p>
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.	Der var ingen indkomne forslag.
5. Valg af næstformand.	<p>På valg var Mona Hedegaard, som var villig til genvalg.</p> <p>Der var ingen modkandidater.</p> <p>Resultat: Mona Hedegaard blev enstemmigt valgt som næstformand for perioden 2023 – 2025.</p>
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.	
6.a Valg af bestyrelsesmedlemmer.	<p>Formand Finn Stengel Petersen orienterede om det arbejde, bestyrelsesmedlemmerne kan forvente.</p> <p>Inden valg til bestyrelsesmedlemmer meddelte Jan Sloth Nielsen, at han pga. personlige årsager trækker sig fra bestyrelsen.</p> <p>HL orienterede om proceduren for elektronisk afstemning, og der blev afholdt en prøveafstemning.</p> <p>På valg til bestyrelsen var:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dinna Andrup Madsen, afd. 113 • Jesper Schreiber, afd. 200 • Lone Cole, afd. 014 • Mette Østergaard, afd. 103 <p>Idet Jan Sloth Nielsen trækker sig fra bestyrelsen, skal der vælges 5 kandidater.</p> <p>Følgende stillede op som bestyrelseskandidater:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dinna Andrup Madsen, afd. 113 • Jesper Schreiber, afd. 200 • Mette Østergaard, afd. 103 • Henriette Lytorp, afd. 019 • Ulrich Fleron Wisth, afd. 311

	<ul style="list-style-type: none"> • Palle Frost Mortensen, afd. 236 <p>Bestyrelseskandidaterne præsenterede sig.</p> <p>Den kandidat, der får 5. flest stemmer er valgt for ét år.</p> <p>Følgende blev valgt til bestyrelsen for perioden 2023-2025:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dinna Andrup Madsen (84 stemmer) • Jesper Schreiber (76 stemmer) • Mette Østergaard (75 stemmer) • Henriette Lytorp (67 stemmer) <p>Følgende er valgt for ét år – 2023–2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Palle Frost Mortensen (49 stemmer) <p>Følgende blev ikke valgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ulrich Fleron Wisth (19 stemmer)
<p>6.b Valg af suppleanter.</p>	<p>Følgende var på valg som suppleanter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Danni Hansen • Palle Frost Mortensen • Peter Altenhofen • René Meyhoff • Ulrich Fleron Wisth <p>Følgende stillede op som suppleanter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ulrich Fleron Wisth • Karina Gregersen <p>Følgende blev valgt som suppleanter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1. suppleant: Karina Gregersen (80 stemmer) • 2. suppleant: Ulrich Fleron Wisth (18 stemmer) <p>FællesBos organisationsbestyrelse fremgår af bilag 2.</p>
<p>7. Valg af revisor.</p>	<p>Partner Revision blev foreslået som revisor.</p> <p>Partner Revision blev genvalgt og modtog valget.</p>
<p>8. Eventuelt.</p>	
<p>a) Danni Hansen, afd. 114: Hvem har godkendt 1-værelses byggeriet i afd. 114 Teglparken? Der er problemer med internettet. Relæet deles af to beboere. Det er ikke hensigtsmæssigt. En anden løsning bør tænkes ind i fremtidige nybyggerier.</p>	

- b) **Line Ea Sternberg, afd. 109:** FællesBo bør tage større ansvar omkring tilgængelighedsboliger. Hvorfor har FællesBo ikke en venteliste til handicapboliger?

Svar fra Finn Stengel Petersen: Omkostningen ved registrering af handicap-egnede boliger vil beløbe sig til omkring 5 mio. kr. Landsbyggefonden arbejder på et værktøj til registrering af handicapegnede boliger, så FællesBo afventer resultatet af dette.

- c) **Irene Nielsen, afd. 401:** Vores afdelingen skal igennem en helhedsplan, og vi vil gerne have haft tilgængelighed ind i boligen, men det tænker Landsbyggefonden ikke over. Der er brug for handicapvenlige boliger til familier.

- d) **Anna Hilding, afd. 107:** Er Porshøj den eneste afdeling, hvor beboerne kan flytte ned i stueetagen og bo under en helhedsplan?

Svar fra udlejnings- og boligsocialchef Gitte Bjerregaard: I afdelinger, hvor der skal gennemføres helhedsplaner, suspenderes ventelisten. Det betyder, man kan tilbyde gangbesværede beboere, der bor på 1. sal eller højere, en bolig i stueetagen.

Hvordan håndhæves brandmyndighedernes regler omkring ting, som opbevares i opgangene?

Svar fra direktør Peter Bøgebjerg Mortensen: Der er omdelt en flyer med information omkring emnet til alle boliger i etagebyggeri, og der har været en artikel i beboerbladet Til enhver Lejlighed. Man skal henvende sig til administrationen, hvis der er en udfordring.

- e) **Peter Thaisen, afd. 024:** Hvad er tidshorisonten for Landsbyggefondens registrering af handicapegnede boliger?

Svar fra udlejnings- og boligsocialchef Gitte Bjerregaard: Vi har endnu ikke en tidshorisont fra Landsbyggefonden.

- f) **Per Christiansen, afd. 113:** Hjertesuk til at der fremover er teleslynge til repræsentantskabsmøder.

- g) **Svend Erik Fritsche, afd. 104:** Jeg kommer af og til på butikstorvet på Sønderager. Hvorfor er bænkene fjernet?

Svar fra Dorte Bendtsen, afd. 106: Bænkene er fjernet pga. problemer med misbrugere, som samledes på bænkene og generede andre på torvet.

- h) **Jonas Jensen, afd. 109:** Hvilke tre kriterier skal være opfyldt, før en bolig betegnes som en handicapbolig? Og hvorfor koster det 5 mio. kr. at få registreret boligerne?

Svar fra udlejnings- og boligsocialchef Gitte Bjerregaard: De tre kriterier er, at boligen skal være indrettet til kørestolsbrugere, synshandicappede samt arm- og gangbesværet. Man skal ind i hver enkelt af FællesBos 5.000 boliger for at registrere de tre kriterier. Derfor er udgiften så høj.

- i) **Knud Villy Mogensen, afd. 500:** Der blev afholdt et ekstraordinært repræsentantskabsmøde sidste år omkring indkaldelsesmetoden til afdelingsmøder. Arbejder bestyrelsen videre på dette tiltag?

Svar fra Finn Stengel Petersen: Repræsentantskabet stemte forslaget ned, og derfor arbejdes der ikke videre med det.

- j) **Kirsten Skyt Pedersen, afd. 301:** I BL's 6. Kreds sidder Mona Hedegaard. Arbejder bestyrelsen på, at der vælges flere bestyrelsesmedlemmer ind fra FællesBo?

Svar fra Finn Stengel Petersen: Vi har forsøgt flere gange at få Bo Kristensen valgt ind, og indtil videre er Bo valgt som suppleant. Vi arbejder på at få flere ind.

- k) Direktør Peter Bøgebjerg Mortensen præsenterede to nye medarbejdere i administrationen: Økonomichef Bruno Bak Nielsen og drifts- og projektchef Kim B. Grarup.
- l) Finn Stengel Petersen takkede Lone Cole og Jan Sloth Nielsen for deres arbejde i organisationsbestyrelsen.

Herefter ønskede Finn Stengel Petersen de genvalgte og de nyvalgte bestyrelsesmedlemmer tillykke med valget.

Afslutningsvis takkede Finn Stengel Petersen repræsentantskabet for et godt møde, og takkede dirigent Henrik Lyhne for et godt ledet møde.

Mødet hævet kl. 19.00

Referent: Heidi Riis Jensen, FællesBo

Henrik Lyhne, dirigent

Finn Stengel Petersen, Formand for FællesBo

Bilag 1

Bestyrelsens årsberetning til repræsentantskabsmødet den 23. maj 2023

Kære repræsentantskab

Så er der igen gået et år, og det er tid for organisationsbestyrelsen til at aflægge beretning.

Organisationsbestyrelsen

FællesBos organisationsbestyrelse består af 11 medlemmer – 8 menige medlemmer, næstformand og formand valgt på repræsentantskabsmødet samt 1 medarbejdervalgt repræsentant. Formanden og 4 bestyrelsesmedlemmer vælges i lige år, og i ulige år vælges næstformanden og 4 bestyrelsesmedlemmer samt medarbejderrepræsentanten.

På repræsentantskabsmødet i 2022 blev Finn Stengel Petersen genvalgt som formand for FællesBo. Til bestyrelsen var der genvalg til Freddy Horsleben, Bo Kristensen, Jan Sloth Nielsen og nyvalg af Sarah Primdahl.

Helhedsplaner

Arbejdet med helhedsplanerne blev godkendt og igangsat i 2020. Der er nu sat gang i projekteringen af de syv helhedsplaner. Udbudsfasen er godt i gang på fem af de syv helhedsplaner, og to er fysisk startet op. Det er godt at se, at mange års arbejde nu kan ses ude ved lejerne.

Genhusning i forbindelse med helhedsplanerne er også for alvor kommet i gang og kører efter planen.

Ny vision 2023-2027

Ved årsskiftet tog vi hul på en vision for de næste fem år. Det vil sige fra 2023 til 2027. Det er vigtigt, at så stor en organisation som FællesBo har nogle pejlemærker for, hvilken vej vi skal gå. Visionen lyder: Vi tager et socialt ansvar og arbejder fremtidsorienteret for: Beboerne, attraktive boliger, en professionel organisation og bæredygtighed. Fire vigtige områder. FællesBos mission er uændret: At skabe enestående hjem til leje. Det er jo vores fundament – vores DNA. Som noget nyt har vi i denne vision indarbejdet nogle af FN's Verdensmål. Da der er 17 Verdensmål, har vi valgt dem ud, som giver mest mening at arbejde med.

E-drift

E-drift er kort fortalt et opgave- og økonomistyringsværktøj. Det har der været arbejdet med i flere år, og nu er systemet så småt ved at blive rullet ud. I slutningen af året blev e-drift startet op i Område Syd. Og i løbet af i år bliver det implementeret i alle områder. E-drift indeholder mange ting, og det er et system, som alle får en berøring med i FællesBo både i administrationen og lejerne.

Screeningsrapporterne

Screeningsrapporterne blev færdige i 2022 og er i skrivende stund ved at blive sendt ud til afdelingerne. Screeningsrapporterne formår at fastlægge, hvilken tilstand vores bygninger er i og ikke mindst, hvor meget der skal henlægges for at lave de nødvendige renoveringer. Derudover er der også blevet vurderet på andre parametre som tryghed, beliggenhed

og udlejningsdata, så vi får et samlet indblik i, hvor vores indsatsområder er, for at sikre at vi også i fremtiden har attraktive boliger.

Tilskud fra EU

Det lykkes os i 2022 at få tilskud fra EU til fire projekter, der er forankret i FællesBo. Projekterne omhandler grøn energi, energistyring og bæredygtighed i materialevalg. Projekterne skal køre over de næste 3-4 år i forbindelse med helhedsplanerne. Vi alle i FællesBo håber, det giver nogle gode og brugbare resultater, som kan komme lejerne til gode.

Plads Til Forskel

Der er blevet konstitueret en ny bestyrelse: Formand blev Finn Stengel Petersen og næstformand er besat af Boligselskabet Fruehøjgaards direktør Jens Laier.

Overordnet er der en positiv udvikling på de parametre, vi måler – og måles – på. De overordnede mål foregår i samarbejde med bestyrelsen. Der er ekstra fokus på børn og unge, da udviklingen i visse områder desværre ikke går i den rigtige retning. Der er foretaget rådgivning af 3.160 beboere omkring: Beskæftigelse og uddannelse, økonomi, kontakt til offentlige myndigheder samt klubaktiviteter og fritidsjob. Specielt er der sat fokus på beskæftigelsen, hvor mange er hjulpet i job eller uddannelse gennem et frugtbart samarbejde med kommunen og lokale arbejdsgivere. Herudover skal vi ikke glemme dialogen med afdelingerne, hvor vi drøfter samarbejde, ideer og arrangementer mm.

Kvoter til nybyggeri

Der har været afholdt møder med Herning Kommune, og nu ser det ud til, at kvoterne begynder at tilfalde FællesBo. Den første kvote på 14 boliger på Vesterlindvej er faldet på plads, og vi er i gang med at drøfte flere endnu. Vi håber, det lykkes at få tildelt flere kvoter, da det er organisationsbestyrelsens ønske, at der skal bygges flere almene boliger.

Kursusweekend

Årets kursusweekend blev afholdt i Horsens. Deltagerne har udtrykt stor tilfredshed med arrangementet. Efterfølgende har organisationsbestyrelsen drøftet om, der skulle ske ændringer. Beslutningen er blevet at fastholde den nuværende model, dog er det besluttet, på baggrund af deltagernes evaluering, at kursusweekenden fremover afholdes i juni måned. Kursusweekenden i år bliver i Fredericia den 17. - 18. juni.

Bestyrelsens opfattelse af FællesBos forretningsførelse i det seneste forløbne år

Som det fremgår af dagsordenen, skal beretningen indeholde bestyrelsens opfattelse af FællesBos forretningsførelse i det senest forløbne år. Det er stadigvæk bestyrelsens holdning, at vi i FællesBo har en dygtig, effektiv og fremsynet administration, som nyder stor anerkendelse blandt andre boligorganisationer og samarbejdspartnere. Vi er stadig en boligorganisation, der sammenlignet med andre, er meget langt fremme på mange områder.

Ansættelse af ny direktør

Allerede i 2021 meldte Kaj Mortensen ud, at han ville gå på pension 31. januar 2023. Det betød, at vi i organisationsbestyrelsen fik god tid til at finde Kajs afløser. Alle var vi i bestyrelsen enige om, at vi skulle gå efter at få den bedst kvalificerede til jobbet. Vi allierede os med en konsulent, og i foråret 2022 tog vi fat på rekrutteringsprocessen. Det betød, at der blev lavet interview med bestyrelsen og medarbejderne, så kravene til den nye direktør

blev synliggjort. Vi fik rigtig mange ansøgninger fra hele landet, undtagen Bornholm. Vi var glade for de mange ansøgninger, som også bestyrkede os nok engang i, at FællesBo har et godt ry ude omkring. Efter mange ansættelsessamtaler faldt valget på Peter Bøgebjerg Mortensen som ny direktør for FællesBo. Peter overtog direktørjobbet den 1. november 2022. Nok engang stort tillykke med direktørstillingen, Peter.

Afslutning

Til sidst vil vi gerne takke de ansatte i FællesBo for den store indsats, de yder dagligt. Tak skal der også lyde til administrationen for det altid konstruktive og imødekommende samarbejde.

Naturligvis skal der lyde en kæmpe stor tak til vores tidligere administrerende direktør Kaj Mortensen for mange gode år i FællesBo.

Sidst men ikke mindst, en rigtig stor tak til beboerdemokratiet for det gode samarbejde og den tillid, som I har vist os i løbet af året.

Bilag 2

FællesBos organisationsbestyrelsesmedlemmer pr. 23. maj 2023

Afd.	NAVN	PÅ VALG
400	Finn Stengel Petersen Formand	2024
004	Mona Hedegaard Næstformand	2025
104	Bo Kristensen	2024
113	Dinna Madsen	2025
301	Freddy Horsleben	2024
019	Henriette Lytorp	2025
200	Jesper Schreiber	2025
	Mette Junge Povlsen Medarbejderrepræsentant	2025
103	Mette Østergaard	2025
236	Palle Frost Mortensen	2024
107	Sarah Primdahl	2024
Suppleanter:		
1.	Karina Gregersen, afd. 300	2024
2.	Ulrich Fleron Wisth, afd. 311	2024

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Finn Enoch Stengel Petersen

Underskriver

Serienummer: 7262303f-40cf-4e3f-aa45-de5fe2f59b20

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-05-30 09:21:07 UTC



Henrik Hedegård Lyhne

Underskriver

Serienummer: 7a592bb3-4d12-406a-bc3c-d56c244f2880

IP: 77.247.xxx.xxx

2023-05-30 10:09:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>