

WEB-REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

7. MAJ 2026 KL. 15.00, PÅ KONTORET

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

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

Formanden bød velkommen til organisationsbestyrelsesmødet, som er det første på administrationskontoret i år, da det seneste organisationsbestyrelsesmøde blev afviklet på studieturen i marts.

Herefter gik formanden over til dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste ordinære bestyrelsesmøde

Der var en enkelt redaktionel rettelse, ellers ingen kommentarer til det seneste referat. Referatet blev derfor godkendt.

1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

2. Sager til beslutning

2.1. Juridisk ansvar i forhold til grundejerforeninger eller ejerforeninger

Jacob Larsen deltager under dette punkt

Sagsindhold

I FAB er en del af boligafdelingerne omfattet af en grundejerforening eller ejerforening. Pr. 1. april 2026 indgår 27 boligafdelinger i en grundejer- eller ejerforening.

Hidtil har FAB primært været repræsenteret i grundejer- eller ejerforeninger ved de tidligere inspektører og et enkelt sted ved en beboerdemokrat.

I henhold til lov om almene boliger m.v., herefter almenboligloven, er en boligorganisations juridiske ansvar og forpligtelser i forbindelse med deltagelse i en grundejer- eller ejerforening, reguleret af almenboliglovens § 37 a.

Vedlagte notat beskriver problemstillingerne nærmere, og der vil være et supplerende oplæg på mødet.



Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender at FAB's repræsentation i grundejer- eller ejerforeninger fremadrettet varetages af administrationen ved repræsentation fra Driftsledere eller Byg og Vedligehold.

Bilag 1 – Notat om ejer- og grundejerforeninger i FAB

Dialog på mødet:

Driftschefen gennemgik oplæg på mødet.

Der er pt. 27 FAB-boligafdelinger som er med i en ejer- eller grundejerforening. Disse medlemskaber kan medføre nogle juridiske, økonomiske eller driftsmæssige forpligtelser for FAB i forhold til boligområdet.

Organisationsbestyrelsen handler formelt juridisk på afdelingens vegne på ejer- eller grundejerforeningens generalforsamling eller lign.

Denne rolle har organisationsbestyrelsen så uddelegeret til administrationens ansatte, hvor det tidligere typisk var de tidligere inspektører, der af og til deltog i møder mv. i disse ejer- eller grundejerforeninger på vegne af FAB.

Nogle få steder har det været et afdelingsbestyrelsesmedlem, der har været medlem i en ejer- eller grundejerforening. – Dette kan dog være problematisk, da en beboer eller beboerdemokrat ikke har stemmeret ved f.eks. en generalforsamling i en ejer- eller grundejerforening.

Fremover er det ønsket, at administration udpeger en repræsentant til den pågældende forening. – Typisk vil det så være driftslederen eller en bygningsansvarlig fra Byggeri og Vedligehold, der vil blive udpeget.

En beboer (eller beboerdemokrat) vil fremover kunne deltage på møder eller i udvalg i en ejer- eller grundejerforening; men deltagelsen vil være uden stemmeret.

Der var spørgsmål til afdelingsbestyrelsernes rolle i forhold til disse ejer- eller grundejerforeninger.

Her bør der være en forudgående afstemning med driftslederen, hvis afdelingsbestyrelsen har nogle ønsker eller kommentarer i forhold til ejer- eller grundejerforeningen, og så kan driftslederen tage det med videre til et møde.

Det er vigtigt med denne koordinering, og derfor vil det også være ét af punkterne i de kommende samarbejdsaftaler mellem driften og afdelingsbestyrelsen.

Det er meget forskelligt, hvor stor indflydelse beslutninger i disse ejer- og grundejerforeninger har for FABs beboeres boligområde og hverdag; det afhænger meget af, hvordan de enkelte foreninger er sammensat.

Direktøren gav et eksempel på udfordringer med en grundejerforening og samarbejdet mellem private og almene boliger, hvor der fra grundejerforeningen var et ønske om, at hvert lejemål skulle yde ét bidrag til foreningen, men at alle FABs lejemål kun skulle have 1/5 stemme til generalforsamlingen; hvilket FAB naturligvis ikke gik med til. – Så det kan være komplekst med dette samarbejde i nogle tilfælde, og derfor er det vigtigt, at FAB er godt repræsenteret i disse ejer- og grundejerforeninger.



Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen godkendte, at FABs repræsentation i grundejer- eller ejerforeninger fremadrettet varetages af administrationen ved repræsentation fra Driftsledere eller Byg og Vedligehold samt at der i særlige tilfælde kan laves andre supplerende konstruktioner.

2.2. Godkendelse af arealoverførsler i udviklingsplanen for Vollsmose**Sagsindhold**

I forbindelse med realiseringen af den ministerielt godkendte udviklingsplan for Vollsmose, udmatrikuleres og overdrages udviklingsarealer fra FAB til Arealudviklingselskabet Fremtidens Vollsmose [AFV].

AFV byggemodner arealerne og videresælger dem herefter til de private investorer der skal udvikle og opføre de nye byggerier, så den samlede udviklingsplan, med maksimalt 40% almene familieboliger i Vollsmose realiseres.

Ved overdragelsen fra FAB til AFV tinglyses de nye udviklingsarealer.

Salg/overdragelse af arealer i FAB kræver godkendelse af FABs repræsentantskab.

Repræsentantskabet har delegeret kompetencen til bestyrelsen, så bestyrelsen på vegne af repræsentantskabet kan godkende af arealoverdragelsen.

Idet vi skal overdrage en del arealer og for at gøre processen mest fleksibel anbefales det, at bestyrelsen laver en samlet godkendelse af de, i udviklingsplanen, angivne udviklingsarealer.

Det drejer sig om arealerne:

- P16 – beliggende i Fyrreparken
- P32, P33, P34A, P35, P36, P37, P38 OG P38A – beliggende i Birkeparken
- Vejarealet "Kløvereng" der overdrages til kommunalt ejet offentlig vej – beliggende i Birkeparken

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender overdragelse af udviklingsarealerne i henhold til udviklingsplanen for Vollsmose.

Bilag 2 – Arealer i Vollsmose**Dialog på mødet:**

Projektchef Peter Boas uddybede det fremsendte bilag på mødet.

Det er ret komplekst at få overdraget udviklingsarealerne, derfor vil det være nyttigt at organisationsbestyrelsen godkender overdragelsen af alle de ovennævnte arealer, så der ikke skal indhentes separate godkendelse for de enkelte arealer efterhånden som de skal overdrages. Bestyrelsen har mandat til at træffe beslutning i disse sager.

Projektchefen fortalte kort om de enkelte arealer og de nuværende planer for arealerne.

Der blev truffet beslutning om godkendelse af den lovbestede udviklingsplan for Vollsmose på repræsentantskabsmødet d. 19. maj 2019, herunder hører også salg af arealer i området, hvor kompetencen til bl.a. salg af arealer blev givet til organisationsbestyrelsen i vedtægtsændringen, der blev vedtaget på repræsentantskabsmødet i november 2023.



Indtægterne for salg af disse arealer tilfalder først FAB, når alle arealer i Vollsmose-arealet er overdraget og hele 'boet' er opgjort.

For at øge værdien af de enkelte områder, så 'samles' arealer fra flere ejere, som gør arealerne mere værdifulde samlet set end hver for sig, og derfor skal salgsprisen efterfølgende fordeles til de enkelte arealejere.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen godkendte overdragelse af udviklingsarealerne P16 – beliggende i Fyrreparken, P32, P33, P34A, P35, P36, P37, P38 OG P38A – beliggende i Birkeparken og vejarealet "Kløvereng" der overdrages til kommunalt ejet offentlig vej – beliggende i Birkeparken i henhold til udviklingsplanen for Vollsmose.

Godkendelsen af overdragelsen af ovennævnte arealer er sket i henhold til vedtægtsændringen besluttet på repræsentantskabsmødet torsdag den 23. november 2023.

2.3. FABs Forretningsmodel

Ledelsen deltager under dette punkt

Sagsindhold

På seneste bestyrelsesmøde drøftede bestyrelsen emnet Forretningsmodel for FAB.

Det følger af referatet, at : *"Emnet tages op på et senere organisationsbestyrelsesmøde, hvor der arbejdes videre med at få en dybere viden om emnet, og i den forbindelse fremlægges der forslag til hvilke lavthængende frugter der kunne startes med i forbindelse med en udarbejdelse af en ny model, som passer til FAB."*

Der er blevet arbejdet videre med emnet i administrationen, og emnet er blevet drøftet indgående i FU. – Der er enighed om i administrationen og i FU, at der er brug for at få defineret nogle rammer omkring emnet dels for at sikre fremdrift og dels for at sikre at underemner kan blive tilstrækkeligt belyst.

F.eks. var der på seneste bestyrelsesmøder flere opmærksomhedspunkter, såfremt man skulle fra en "All-inclusive " model til en model med basisydelse og tilkøb/ekstraydelse. Det er der brug for at drøfte igen, hvilket der vil muligheden for på mødet på baggrund af et oplæg.

Derudover er spørgsmålet omkring organisering blevet drøftet i FU. Da Forretningsmodel er et bestyrelsesanliggende, og da et skifte vil få betydning for beboerne nuværende som kommende samt være et emne for Repræsentantskabsmødet, foreslås det at lave en mindre projektgruppe bemandet med 3 personer fra Organisationsbestyrelsen samt nogle administrative medarbejdere.

Projektgruppen vil få det opgave at lave en projektbeskrivelse efter FABs projektmodel, som forankres i Organisationsbestyrelsen og i FABs ledelse, da et sådant projekt er helt centralt for at kunne drive FAB.

Projektbeskrivelse vil skulle drøftes og besluttet på det kommende bestyrelsesmøde.

FU har drøftet bemanning for så vidt angår bestyrelsens medlemmer ud fra en række kriterier, som vil blive gennemgået på mødet, herunder geografi, diversitet, BUS samtaler. FU indstiller således, at Erland Christensen, Tina Jørgensen og Jan Andersen udpeges til projektgruppen.

Der vil være supplerende oplæg på mødet.



Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen på baggrund af drøftelser og oplæg udpeger bestyrelsesmedlemmer til en projektgruppe, der sammen med administrationen skal arbejde med FABs forretningsmodel med henblik på udarbejdelse af en projektbeskrivelse om emnet til det kommende bestyrelsesmøde.

Dialog på mødet:

Direktøren gennemgik oplæg på mødet.

FAB har i dag en 'All-inclusive'-model, hvor alt arbejde til boligafdelingerne fra administrationens side dækkes af administrationsbidraget. Alle betaler det samme i administrationsbidrag, men der er stor forskel på, hvor meget de enkelte boligafdelinger/beboere 'trækker' på administrationen.

Alt andet lige vil en fortsættelse af denne model medføre en ikke ubetydelig stigning i administrationsbidraget hen over de næste 5 år.

En anden mulighed er at ændre FABs forretningsmodel og i stedet for tilbyde alle boligafdelinger en 'basis model', som dækker de generelle behov, mens ekstra ydelser skal tilkøbes.

På den måde, vil de afdelinger som ønsker et højere serviceniveau skulle betale lidt mere, end de afdelinger, som har nok i 'basis-ydelserne'.

Ved denne model vil stigningen i administrationsbidraget kunne holdes på et lavere niveau end ved fortsættelse af 'all inclusive'-modellen

Herefter var organisationsbestyrelsesmedlemmerne opdelt i to grupper, der drøftede 'all-inclusive'-modellen mod en model med et basis-program og muligheder for 'tilkøb' af ydelser.

Efter gruppedrøftelserne var der en fælles opsamling på mødet.

Det vil være en stor beslutning, såfremt det vedtages at ændre på mange års praksis omkring 'all inclusive', så det skal tænkes godt igennem, og der var enighed om at inddrage beboerdemokratiet undervejs, evt. via Bestyrelsesforum.

Der var enighed om, at der skal nedsættes en projektgruppe der skal arbejde videre med emnet og komme retur til organisationsbestyrelse med et oplæg til videre drøftelse.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen vedtog at Erland Christensen, Tina Jørgensen og Jan Andersen udgør projektgruppen omkring FABs forretningsmodellen. Projektgruppen skal udarbejde en projektbeskrivelse efter FABs projektmodel, som efterfølgende forankres i organisationsbestyrelsen og i FABs ledelse.

3. Sager til drøftelse

3.1. Evaluering af afdelingsmøder 2026

Hanne Rosenberg Christiansen deltager under dette punkt.

Sagsindhold



I perioden 19. januar til 12. marts 2026 blev der afholdt ordinære afdelingsmøder i alle FABs boligafdelinger.

Med afsæt i projekt "Fremtidens Afdelingsmøder" har der også til 2026 møderne været fokus på og arbejdet målrettet med processer, koordinering, materialer, dirigentrollen, forslagsbeskrivelser og bemærkninger. Der er sket mange gode forbedringer og optimeringer, og der har været et godt samarbejde på tværs af FAB.

FAB har i administrationen evalueret året afdelingsmøder både i de enkelte afdelinger, Byggeri og Vedligehold, Driften, Økonomi og Kundeservice og Beboerdemokrati samt i projektgruppen for "Fremtidens Afdelingsmøder". Ledergruppen har på deres månedsmøde i april fået gennemgået den samlede evaluering.

Desuden udsendes der forud for organisationsbestyrelsesmødet den 7. maj 2026 en mail med spørgsmål til organisationsbestyrelsen omkring evaluering af afdelingsmøderne 2026. Husk at besvare disse spørgsmål og gerne senest mandag d. 4. maj 2026. Besvarelsenerne på spørgsmålene vil indgå i oplægget på mødet.

På bestyrelsesmødet vil der være en kort præsentation med de væsentligste fokuspunkter fra 2026 møderne samt forslag til fokusområder for 2027-møderne.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager administrationens evaluering til efterretning samt drøfter mulige indsatsområder til 2027 møderne på baggrund af administrationens samt organisationsbestyrelsens egen evaluering.

Bilag 3 – Kopi af udsendt mail – Spørgsmål om afdelingsmøder 2026

Dialog på mødet:

Chef for Kundeservice og Beboerdemokrati gennemgik oplæg på mødet.

Vi har færre forslag til behandling på afdelingsmøderne, det vurderes, at det skyldes, at beboerne i stor grad indsender forslag på blanketter og i kraft af, at vi beder om telefonnummer på forslagsstillere, så forståelsesspørgsmål kan afklares og 'ikke-forslag' om muligt kan trækkes og måske behandles inden afdelingsmødet.

Disse faktorer reducerer antallet af forslag der skal behandles på afdelingsmødet.

Ud af de 94 boligafdelinger har vi efter afdelingsmøderne i 2026 80 afdelinger med afdelingsbestyrelser og 7 afdelinger med en kontaktperson; og dermed har vi nu kun 7 afdelinger, hvor vi ikke har nogen 'kontakt'.

Gennemsnitsalderen på beboerdemokraterne er pt. på 58 år.

Organisationsbestyrelsen har meldt tilbage, at afdelingsmøderne er blevet godt afviklet, og at der er et godt samarbejde med driftsledere, mødeansvarlige mv.

Med hensyn til dirigentrollen, så er det godt at forsøge at 'matche' afdelinger med dirigenter. Det er blevet vurderet, at i 2026 lykkedes dette langt hen ad vejen.

Der vil fortsat blive arbejdet med, at forslagene bliver kvalificeret på bedste vis inden møderne, så alle forstår hvad forslaget handler om, og hvad der reelt skal stemmes om.



Der var forslag om, at det gøres klart for afdelingsbestyrelserne, at de på deres første møde efter afdelingsmøderne skal have fokus på de vedtagne beslutninger fra afdelingsmøderne, og hvilken rolle afdelingsbestyrelsen kan have omkring disse vedtagelser. På den måde holdes der fokus på gennemførelse af de netop vedtagne forslag. Dette tager Beboerdemokrati med videre, da de typisk har kontakt til særligt nyvalgte.

I 2027 skal der findes en god løsning, på det problem der kan være med udsendelse af indkaldelse og/eller forslag til afdelingsmøde til de beboere, der er indflyttet i boligafdelingen efter indkaldelser eller forslag er udsendt.

Forud for afdelingsmøderne i 2027 skal der arbejdes med at lægge små videoer op på f.eks. de sociale medier og hjemmesiden, der gør opmærksom på de kommende afdelingsmøder og med opfordring til beboerne om at møde op.

Der var ros til materialet til afdelingsmøderne; det giver et godt møde, at det hele afvikles via forud opsatte slides på mødet.

Der arbejdes med en større automatisering ift. indsendelse af forslag. – Dette kan muligvis ske via den nye beboerportal i EG, der bliver en del af FABs nye hjemmeside.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen tog administrationens og bestyrelsens egen evaluering til efterretning og stemte i omring de fremlagte indsatsområder for 2027.

3.2. Evaluering af Studietur 2026

Sagsindhold

FABs organisationsbestyrelse og ledelse var på studietur i dagene 25. – 27. marts 2026, hvor turen gik til Helsingør, Lund, Malmø og Roskilde.

Undervejs var der besøg, oplæg og rundvisninger i flere boligområder og deltagerne kunne tage megen læring med hjem.

På mødet bedes organisationsbestyrelsen evaluere studieturen; hvad var godt, hvad kunne gøres bedre, og er der tanker omkring fremtidige studieture?

Var der emner fra besøgene på studieturen som bør undersøges nærmere, inden en eventuel implementering i FAB.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer studieturen 2026

Bilag 4 – Rapport for studietur 2026

Dialog på mødet:

Der var stor tilfredshed med turen, og organisationsbestyrelsen var glade for de besøg der var planlagt; der var mange gode inputs undervejs.

Erfaring fra et af besøgene på studieturen er allerede blevet brugt i forbindelse med den årlige styringsdialog.



Organisationsbestyrelsen var enige om, at der havde været god inspiration at hente på studieturen både mht. byggeri og sociale indsatser.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen evaluerede studieturen 2026, og der var stor tilfredshed med turen.

4. Gensidig orientering

4.1. Vollsmose og Solbakken

Orientering ved formand og direktør.

Solbakken

Tingene går stort set som planlagt for Riisingsparkens renovering og ommærkning.

Vollsmose

Områderne i Vollsmose er blevet opdelt i 'kvarterer', hvor Birkeparken ligger i kvarteret "Kløvereng".

Her arbejdes der som tidligere nævnt med at få solgt nogle af arealerne til private aktører. Fremtidens Vollsmose har lavet en ny hjemmeside, som er mere visuel og mere informativ end den tidligere hjemmeside; så der var opfordring til tage et kig på den.

Opførelsen af kontorhuset ved Fyrreparken/Lærkeparken er godt i gang.

Der er startet indflytninger i Birkeparken i de første af de renoverede boliger, hvor der er stor tilfredshed med de nyrenoverede boliger.

Det er gode forandringer der sker i Vollsmose; man bør unde sig selv en tur i området, hvis man er på de kanter.

4.2. Diverse byggesager

Orientering ved Chef for Byggeri og Vedligehold

Chef for Byggeri og Vedligehold gennemgik oplæg omkring de igangværende byggesager i FAB på mødet.

Råderetskataloger

24 kataloger godkendt

Det er planen, at der kommer yderligere 24 råderetskataloger til afstemning på afdelingsmøderne i 2027.

Der afholdes infomøder for de berørte afdelingsbestyrelser, og der gives en orientering og status på Bestyrelsesforum 11. juni 2026.

4.3. Resultater fra FABs seneste MTU

Sagsindhold

FAB afviklede i november og december 2025 en MTU (MedarbejderTrivselsUndersøgelse) blandt alle FABs medarbejdere.

Overordnede og udvalgte emner gennemgås på organisationsbestyrelsesmødet, ligesom proces for nogle af de kommende tiltag i FAB på baggrund af denne MTU gennemgås.



Lars Wazar Hauballe, Chefkonsulent, gennemgik kort de vigtigste punkter fra FABs MTU, der blev afviklet i oktober/november 2025.

Der var stor deltagelse i undersøgelsen (svarprocent på 91 %) så undersøgelsen er retvisende for trivslens tilstand i FAB.

Generelt set så går det ret godt med medarbejdertrivslen i FAB, og medarbejderne er samlet set glade for at være ansat i FAB; men der er stadig områder, som der skal være fokus på.

Her arbejder FABs Virksomhedsnævn (VN) med områderne "Arbejdspres" og "Samarbejde på tværs" ud fra resultaterne fra MTU 2025.

Det handler om bl.a. at kunne planlægge ens arbejde bedre (hvor det er muligt), så arbejdspresset i travle periode holdes på et rimeligt niveau.

Der skal også arbejdes med forståelse og samarbejde på tværs; her påtænkes en række nye Erfa-grupper på tværs af organisationen, indenfor f.eks. særlige fagområder.

Der var spørgsmål til opsigelser og nyansatte de senere år, som har været på et højere niveau end tidligere.

Der er intet i MTU'en, der indikerer, at medarbejderne er utilfredse med at være i FAB.

Arbejdsmarkedet er i disse år gunstige, hvis en medarbejder ønsker at prøve kræfter med et andet job, og så har de yngre generationer nok bare flere ansættelser i løbet af deres tid, hvor de ældre generationer havde en større tendens til at blive i samme stilling i flere år. – Dette giver helt naturligt så en større 'omsættelseshastighed' for medarbejdere i en organisation.

Det er ikke særligt for FAB i disse år; sådan ser det danske arbejdsmarked bare ud for tiden.

4.4. Nyt fra formanden

Orientering ved formanden

Der har været valgmøde i BLs 3. kreds, her blev der valgt samlet fire repræsentanter fra FAB ind i kredsen.

Med hensyn til det politiske virke i den almene branche, så afventer vi en ny regering og et nyt ministerhold.

Almene Boligdage i oktober 2026, her uddeles der som sidste gang en række "Stjernepriser" til alment byggeri i forskellige kategorier.

5. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Det har været et godt møde på trods af de lidt 'tunge' emner.

Der var opfordring til at huske at bestille billetter til beboerarrangementet i anledning af FABs 80 års jubilæum i Odense Zoo torsdag d. 21/5.

Det er Odense Zoo som står for billetter, så husk at bestille billet, hvis I skal med; vi har ikke billetter liggende som kan omdeles på dagen.

Der var forespørgsel omkring konfliktmægling ved nabostridigheder i FABs boligafdelinger; dette har vi desværre ikke mulighed for at tilbyde.

Her skal man kontakte f.eks. politiet eller center for konfliktmægling afhængig af stridighederne.



Næste bestyrelsesmøde er torsdag den 18. juni 2026

Mødet blev hævet kl. 18:10.

