

WEB-REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

18. JUNI 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, Hanne Rosenberg Christiansen og Lars Wazar Hauballe fra FAB.

Formanden bød velkommen til det sidste organisationsbestyrelsesmøde inden sommer og gik herefter over til dagsordenen.

1. Opfølgning

1.1. Referat fra sidste ordinære bestyrelsesmøde

Ingen bemærkninger til seneste referat, der derfor blev godkendt.

1.2. Opfølgningslisten

Opfølgningslisten er ajourført og lagt på Intra.

2. Sager til beslutning

2.1. Helhedsplanen Fåborg, afd. 45 – godkendelse af revideret finansieringsskitse i forbindelse med skema B

Brian Pedersen og Henrik Max Rasmussen deltager under dette punkt

Sagsindhold

Organisationsbestyrelsen godkendte den 24. april 2024 skema A for helhedsplanen for Fåborg, afd. 45, herunder finansiering af støttede og uøttede arbejder (finansieringsskitse) og en huslejestigning på 5 %. Organisationsbestyrelsen godkendte ligeledes et årligt tilskud fra Dispositionsfonden på et oplyst beløb samt tilbagebetaling af tilskud fra Landsbyggefonden på et oplyst årligt beløb, i alt samlet tilskud fra dispositionsfonden på et oplyst beløb.

Helhedsplanen og huslejestigningen på 5 % blev godkendt med 95 % ja-stemmer på et ekstraordinært afdelingsmøde den 24. juni 2025. I efteråret 2025 blev der afholdt licitation. Renoveringen opstartes i efteråret 2026 og forventes afsluttet medio 2028.

Økonomiske konsekvenser:

Den samlede anskaffelsessum og dermed grundlaget for skema B foreligger nu, og merudgiften i forhold til det tidligere godkendte skema A udgør i alt et oplyst beløb. Den



samlede anskaffelsessum for skema B udgør et oplyst beløb, og der er dialog med Landsbyggefonden i forhold til den endelige godkendelse af de støttede arbejder. Med afsæt i den tidligere godkendte huslejestigning på 5 %, og Landsbyggefondens godkendelse af den samlede anskaffelsessum, vil det årlige tilskud fra Dispositionsfonden i år 1-30 stige med et oplyst beløb og tilbagebetaling af tilskud fra Landsbyggefonden i år 16-30 vil ligeledes stige med et oplyst årligt beløb.

Det samlede årlige tilskud fra dispositionsfonden udgør således i år 1-30 i alt et oplyst beløb, og det samlede årlige tilskud fra dispositionsfonden udgør i år 16-30 i alt et oplyst beløb, hvorved det samlede årlige tilskud fra dispositionsfonden i år 16-30 i alt udgør et oplyst beløb.

Det samlede tilskud fra dispositionsfonden udgør over en 30-årig periode således et oplyst beløb, og tilskuddet fra skema A til skema B forøges med et oplyst beløb.

Der kan muligvis ske justeringer, som i givet fald vil blive forelagt bestyrelsen efterfølgende.

Chefen for Byggeri og Vedligehold vil på bestyrelsesmødet gennemgå det økonomiske grundlag for skema B, herunder den reviderede finansieringsskitse.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender anskaffelsessummen og finansiering for skema B.

Dialog på mødet:

Byggechefen gennemgik oplæg på mødet; slides vil være tilgængelige sammen med referatet.

Helhedsplanen i Faaborg omfatter 77 boliger på forskellige adresser i Faaborg.

Samlet set skal dispositionsfonden over perioden på 30 år bidrage med et oplyst beløb til helhedsplanen i Faaborg.

Det er et meget stort støttebeløb der skal gives til helhedsplanen i Faaborg, men boligerne har i mange år trængt til renovering, og boligerne ville fremadrettet være meget svære at leje ud, hvis de ikke bliver renoverede.

Samtidig kan boligerne ikke tåle en alt for stor huslejestigning, da det også vil betyde udlejningsvanskeligheder selv efter en renovering.

Derfor giver det god mening, at der gives støtte fra dispositionsfonden til helhedsplanen i Faaborg.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen godkendte anskaffelsessummen og finansiering for skema B for helhedsplanen for afd. 45 Faaborg.

2.2. Helhedsplanen Nedergården, afd. 14 – godkendelse af revideret finansieringsskitse i forbindelse med skema B

Brian Pedersen og Henrik Max Rasmussen deltager under dette punkt

Sagsindhold

Organisationsbestyrelsen godkendte den 24. april 2024 skema A for helhedsplanen for Nedergården, afd. 14, herunder finansiering af støttede og ustøttede arbejder (finansieringsskitse) og en huslejestigning på 5 %. Organisationsbestyrelsen godkendte ligeledes et årligt tilskud fra Dispositionsfonden på et oplyst beløb samt tilbagebetaling af



tilskud fra Landsbyggefonden på årligt et oplyst beløb, i alt samlet tilskud fra dispositionsfonden på et oplyst beløb.

Helhedsplanen og huslejestigningen på 5 % blev godkendt med 78 % ja-stemmer på et ekstraordinært afdelingsmøde den 25. juni 2025.

I efteråret 2025 blev der afholdt licitation. Renoveringen opstartes i efteråret 2026 og forventes afsluttet i foråret 2028.

Økonomiske konsekvenser:

Den samlede anskaffelsessum og dermed grundlaget for skema B foreligger nu, og merudgiften i forhold til det tidligere godkendte skema A udgør i alt et oplyst beløb. Den samlede anskaffelsessum for skema B udgør et oplyst beløb, og der er dialog med Landsbyggefonden i forhold til den endelige godkendelse af de støttede arbejder på i alt et oplyst beløb.

Med afsæt i den tidligere godkendte huslejestigning på 5 %, og Landsbyggefondens godkendelse af den samlede anskaffelsessum, vil det årlige tilskud fra Dispositionsfonden reduceres med et oplyst beløb, og tilbagebetaling af tilskud fra Landsbyggefonden i år 16-30 vil stige med et oplyst årligt beløb.

Det samlede årlige tilskud fra dispositionsfonden udgør således i år 1-30 et oplyst beløb, og det samlede årlige tilskud fra dispositionsfonden udgør i år 16-30 i alt et oplyst beløb, hvorved det samlede årlige tilskud fra dispositionsfonden i år 16-30 i alt udgør et oplyst beløb.

Det samlede tilskud fra dispositionsfonden udgør over en 30-årig periode således et oplyst beløb, og tilskuddet fra skema A til skema B forøges med et oplyst beløb.

Der kan muligvis ske justeringer, som i givet fald vil blive forelagt bestyrelsen efterfølgende.

Chefen for Byggeri og Vedligehold vil på bestyrelsesmødet gennemgå det økonomiske grundlag for skema B, herunder den reviderede finansieringsskitse.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen godkender anskaffelsessum og finansiering for skema B.

Dialog på mødet:

Byggechefen gennemgik oplæg på mødet; slides vil være tilgængelige sammen med referatet.

Her bedes der ligeledes om et beløb fra FABs dispositionsfond til huslejestøtte over en periode på 30 år for at holde huslejen på et rimeligt niveau. – Huslejen for boligerne i Nedergården ligger i forvejen i den høje ende, og det kan betyde udlejningsvanskeligheder, hvis huslejen ikke holdes på et rimeligt niveau.

Samlet set skal dispositionsfonden over perioden på 30 år bidrage med et oplyst beløb til helhedsplanen i Nedergården.

Organisationsbestyrelsen bemærkede, at det er mange penge som dispositionsfonden skal bidrage med til helhedsplanen i Nedergården, men det blev vurderet, at huslejeniveauet ikke kan bære hele udgiften selv, og derfor giver det samlet set for FAB god mening at støtte med disse midler fra dispositionsfonden.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen godkendte anskaffelsessum og finansiering for skema B for helhedsplanen for afd. 14 Nedergården.



2.3. FABs Forretningsmodel

Brian Pedersen, Hanne Rosenberg Christiansen og Henrik Max Rasmussen deltager under dette punkt

Sagsindhold

På bestyrelsesmødet den 7. maj 2026 besluttede bestyrelsen at nedsætte en projektgruppe med repræsentanter fra bestyrelsen samt administrationen, som skulle udarbejde et oplæg omkring en eventuel fremtidig ny forretningsmodel for FAB. Der er efterfølgende udarbejdet udkast til projektbeskrivelse som kan danne grundlag for det videre arbejde.

På mødet vil arbejdet i gruppen indtil nu, blive yderligere belyst.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender Projektbeskrivelse for FABs Forretningsmodel

Bilag 1: Projektbeskrivelse – FABs Forretningsmodel

Dialog på mødet:

Udvalget har begået en projektbeskrivelse, og den blev gennemgået på mødet af Erland som repræsentant for udvalget.

Opgaven for udvalget er at analysere, hvordan FAB kan arbejde med et differentieret administrationsbidrag, så det følger en basismodel med mulighed for tilkøb, fremfor den nuværende model med samme 'pris' for alle boligafdelinger, uanset hvor meget service og understøttelse den enkelte boligafdeling efterspørger fra administrationen.

Udvalget arbejder hen imod, at der kan fremlægges og stemmes om en ny model for administrationsbidrag i FAB ved repræsentantskabsmødet i november 2027.

Det er dog muligt, at der allerede skal informeres om emnet og det igangværende arbejde allerede på repræsentantskabsmødet i november 2026, så det er åbent for alle, at der arbejdes hen imod et forslag, der skal til afstemning ved repræsentantskabsmødet i 2027.

Det blev af hele organisationsbestyrelsen vurderet, at det er vigtigt, at emnet omtales og fremlægges på både repræsentantskabsmødet 2026 og de kommende bestyrelsesforummer, så beboerdemokraterne kan føle sig både informeret, hørt og inddraget i processen.

Der var en drøftelse om muligheden for et ekstra bestyrelsesforum f.eks. i slutningen af marts 2027 efter de ordinære afdelingsmøder med særlig fokus på dette emne.

Udvalget har fokus på, hvordan man kan opbygge en fair løsning for alle boligafdelinger, da der er stor forskel på de enkelte boligafdelinger og deres behov for support, arbejde og vejledning fra administrationen. – Disse forskelle mellem boligafdelingerne gælder både mht. bygninger, beboere, udenomsarealer mv., og dette giver af naturlige årsager forskellige behov for ydelser fra administrationen.

Der var et spørgsmål til baggrunden i lovgrundlaget omkring effektivisering af den almene boligsektor. – Dette bunder i loven om effektiv drift af almene boligorganisationer, som hele sektoren er underlagt.

Det er således ikke et valg om man vil være 'effektive', det er et krav i lovgivningen, og vi bliver målt på det hvert år.



Der var desuden et spørgsmål til konkurrencemæssige fordele ved denne omlægning af administrationsbidraget. – Tænkes der her på f.eks. konkurrenceevne overfor andre almene boligorganisationer eller private udlejere?

Det handler grundlæggende om at have nogle attraktive boliger til de rigtige priser, og det kan man blandt andet opnå ved at have en effektiv administration der understøtter boligafdelingerne på bedste vis, uden at lave unødigt arbejde eller udføre opgaver for nogle få boligafdelinger, som alle boligafdelinger betaler til. – Altså lidt dyrere husleje til alle, mens fordele kun høstes af nogle få boligafdelinger.

Nogle organisationer kører også med et basisbeløb som hver afdeling, uanset størrelse, skal betale for en række forud definerede ydelser. – Er det en rimelig måde at gøre det på? Dette undersøger udvalget også.

Forretningsudvalget har været på besøg hos FSB for at se, hvordan de arbejder med en lignende model for basisydelser og tilkøb.

Nogle af de erfaringer inddrages også i udvalgets arbejde med oplæg til en FAB-model.

Der var en drøftelse af, hvordan vi i denne proces frem mod en ny forretningsmodel kan inddrage beboerdemokratiet.

Udvalget har allerede haft de indledende drøftelser om, at Bestyrelsesforum er det oplagte forum at tage de løbende snakke om emnet.

Det har også været drøftet at indsamle erfaring fra andre boligorganisationer, der allerede har arbejdet med denne model. – For eksempel FSB, AI2Bolig m.fl.

Her var der opbakning til støtte til at udvalget tager på sådanne inspirationsbesøg.

Udvalget er fuldt ud klar over, at det bliver en stor opgave, men de er meget fortrøstningsfulde omkring arbejdet og ser frem til en spændende proces.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen drøftede og godkendte Projektbeskrivelse for FABs Forretningsmodel

3. Sager til drøftelse

3.1. Evaluering af FABs 80-års jubilæum

Sagsindhold

FABs 80-års jubilæum er blevet markeret ad to omgange.

Dels med et beboerarrangement i Odense Zoo torsdag d. 21. maj 2026 og dels med et arrangement for FABs medarbejdere og organisationsbestyrelse fredag d. 12. juni 2026.

Efter afviklingen af disse to jubilæumsarrangementer evalueres markeringen af FABs 80-års jubilæum nu.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer fejringen af FABs 80-års jubilæum.

Dialog på mødet:



Udvalget vil gerne høre, hvad organisationsbestyrelsens medlemmer synes om de to arrangementer.

Dem der havde været med i Odense Zoo torsdag den 21. maj 2026 havde god feedback på arrangementet; dog med den lille bemærkning, at der desværre i starten af arrangementet var ret lang kø ved indgangen.

Inde i haven forløb det hele dog godt og opfattelsen var, at de besøgene hyggede sig og havde en god dag.

Der var lavet en aftale med et filmhold, der skulle dokumentere dagen med optagelser og interviews med de besøgende; denne udgift blev delt mellem FAB og Odense Zoo.

Filmholdet kom dog desværre for sent til starten af arrangementet, da de hang fast i trafikken, og derfor fik de ikke selve åbningen med; det var virkelig ærgerligt.

Men den endelige film blev rigtig god med mange glade beboere på besøg i FAB og nogle rigtigt positive tilbagemeldinger i de små interviews.

Alt i alt var det et vellykket arrangement i Odense Zoo, og det giver en god fornemmelse, når flere på dagen kom hen og takkede for dagen og fortalte, at de ellers ikke havde haft råd til at tage hele familien med i Odense Zoo.

Der var ligeledes enighed om, at det havde været et hyggeligt arrangement med medarbejderne fredag den 12. juni 2026.

Der var tilbagemeldinger om god stemning, god mad og gode taler.

Flere bemærkede, at der var en fin og hurtig afvikling af spisning til så mange deltagere.

Vedtagelse:

Organisationsbestyrelsen evaluerede fejringen af FABs 80-års jubilæum, og der var generelt stor tilfredshed med de to arrangementer.

4. Gensidig orientering

4.1. Vollsmose og Solbakken

Orientering ved formand og direktør.

Vollsmose

Der er kommet ny direktør for ArealUdviklingsSelskabet

Der er pt. hentet en midlertidig direktør ind, der har erfaringer fra lignende opgaver i alment regi; han vil bestride posten indtil stillingen kan besættes fast.

På den måde kan der arbejdes videre med projektet uden ophold.

Der opdateres om udviklingen på de kommende organisationsbestyrelsesmøder.

Direktøren fik opbakning til beslutningen fra organisationsbestyrelsen, og han giver dette videre til bestyrelsen for ArealUdviklingsSelskabet.

Solbakken

Der er kommet nyt ministerium, så det vides endnu ikke helt, hvad det betyder for den almene sektor.

Det er stadig håbet, at der kan opnås en række dispensationer på området, så der kan undgås yderligere nedrivninger.

Selve byggeriet i Riisingsparken forløber dog ganske fint efter planen.



4.2. Diverse byggesager

Orientering ved Chef for Byggeri og Vedligehold

Organisationsbestyrelsen blev opdateret omkring de igangværende nybyggerier og helhedsplaner; herunder:

Ejlstruphave

Der vil ske indflytning i september 2026 og de 2 prøveboliger stod klar til første omgang "Åbent hus" d. 11. juni 2026.

Mosegårdsparken B

Byggestart i efteråret 2027

Mosegårdsparken (A)

Skimmelsanering forventes færdig inden sommerferien
Forventet byggestart i 2029

4.3. Status på Dispositionsfonden mv.

Status og orientering ved Økonomichefen

Økonomichefen gennemgik oplæg omkring dispositionsfonden og de underliggende puljer på mødet; slides vil være tilgængelige sammen med referatet.

Økonomichefen startede med at give et overblik over saldi for de forskellige puljer. I nogle af puljerne er der en vis usikkerhed omkring, de endelige udgifter.

Herefter viste økonomichefen en graf over den forventede udvikling i FABs dispositionsfond over de næste 30 år.

Denne prognose er dog forbundet med en stor usikkerhed, da en del af de underliggende tal er ret usikre pga. regler og fortolkninger af disse regler.

For eksempel har der været en del forvirring om tilbagebetalingen af grundkapitallån og hvilken afviklingsplan disse skal følge.

Der var spørgsmål til forståelsen af de udamortiserede lån og de fortsatte betalinger af disse.

Økonomichefen fortalte, at begrebet dækker over de kreditforeningslån, hvor boligafdelingen egentlig har færdigbetalt sine kreditforeningslån.

Herefter stopper ydelserne dog ikke for boligafdelingen, men i stedet skal boligafdelingen indbetale beløbet til Landsbyggefonden; hvor FAB så får en andel retur til dispositionsfonden.

På den måde kan Landsbyggefonden blive ved med at have midler til at støtte almene nybyggerier, helhedsplaner og renoveringer.

4.4. Orientering om strategiens årsplan for 2026-2027

Orientering ved Direktøren

Direktøren gennemgik et oplæg på mødet; slides vil være tilgængelige sammen med referatet.



Direktøren gennemgik årshjulet for arbejdet med strategien; der henvises til slides.

I efteråret gives der en årlig afrapportering på strategien og blik på det kommende år.

Der er i FAB blevet implementeret et nyt oversigts-/planlægningsværktøj; Planner. Direktøren viste, hvordan denne oversigt for strategiens punkter ser ud i Planner, og hvordan man kan gå ind i de enkelte projekter for yderligere oplysninger, status og bilag.

Når alt data er lagt ind i Planner for de enkelte projekter, så kan programmet også danne f.eks. en rapport via AI. – Det håbede direktøren, at han kunne vise organisationsbestyrelsen til september-mødet.

I regnskabsåret 2026/2027 arbejdes der bl.a. med online lokalebooking af fælleshuse mv., udvikling og standardisering af råderetskataloger, og heraf opdatering af vedligeholdelsesreglementer, røgalarmer i alle boliger, implementering af AI, FABs Demokratiudvalg og meget mere.

Mht. brugen af AI, så får vi lidt 'foræret' via skiftet til EG Bolig, da nogle AI-løsninger allerede ligger i EGs system.

Det er vigtigt at bruge AI rigtigt og smart, men samtidig værne om sikkerheden mht. f.eks. personoplysninger.

Det vil nok kræve lidt investeringer, for at kunne udnytte og implementere AI på en rigtig måde.

Organisationsbestyrelsen bad om et oplæg omkring tankerne med AI i FAB på september-mødet, herunder med finansieringsmuligheder..

Bestyrelsen kvitterede for den generelle fremdrift i arbejdet med strategien.

4.5. Nyt fra formanden

Orientering ved formanden

Der er rundsendt en mail omkring en undersøgelse fra BL.

Der var opfordring til, at der gøres en indsats for at mange både medarbejdere og beboerdemokrater besvarer denne undersøgelse. – Det er håbet, at vi kan få en særlig FAB-rapport fra BL, som Demokratiudvalget kan benytte i deres arbejde.

Der vil blive afviklet BUS i eftersommeren for de organisationsbestyrelsesmedlemmer, der er på valg til november. – Der afventes lidt med indkaldelserne til disse.

DUS er ligeledes udskudt til starten af august.

Der har været repræsentantskabsmøde i BL; omhandlende bl.a. mulighed for regulering af lovgivningen. – Dog er der pt. ikke tale om de store ændringsforslag.

Erling Nielsen fortsætter i forretningsudvalget i BL.

5. Eventuelt og evaluering af dagens møde

Næste bestyrelsesmøde er torsdag den 10. september 2026



Mødet er flyttet, da Højstrupparken er nomineret og med i finalen om Renover-prisen; dette foregår i København d. 3/9, hvor organisationsbestyrelsesmødet oprindeligt var planlagt.

Almene Boligdage; FAB og Civica har i samarbejde budt ind med en ekskursion til Vollsmose; planlægningen af denne pågår.

Der var opfordring til at se DR TVs dokumentar i 2 afsnit "Tingbjerg-eksperimentet".

Link: https://www.dr.dk/drtv/serie/tingbjerg_eksperimentet_594474

(Red.: kræver gratis oprettelse af profil på DR TV, hvis man ikke allerede har det)

Der var ønske om udsendelse af dagsorden til september-mødet lidt tidligere, så de organisationsbestyrelsesmedlemmer, der ikke kan deltage på mødet pga. planlagt ferie eller uddannelse kan orientere sig på forhånd og evt. melde spørgsmål eller kommentarer ind på forhånd. – Dette vil FU tilstræbe.

Der har været varmt i lokalet under mødet, men det har været et godt møde.

Mødet blev hævet kl. 17:45.

