

Referat

| | |
|--------------------|--|
| Udvalg | Frederiksberg Forenede Boligselskaber |
| Mødetitel | Organisationsbestyrelsesmøde |
| Sted | Mødeværrelset |
| Dato og tid | 28.08.2025 18.00 - 21.00 |
| Deltagere | Jørgen Blond (Formand) (Til stede) Tina Agerskov Vallentin (Næstformand) (Til stede) Niels Lau Christensen (Medlem) (Til stede) John Bøgelund Sørensen (Medlem) (Til stede) Mark Ditlev Watson (Medlem) (Til stede) Louise Clarke (Medlem) (Til stede) Thomas Jean Nielsen (Medlem) (Til stede) Birgitte Rasmussen (Medlem) (Til stede) Hannibal Immer Silva (Medlem) (Til stede) Pernille Vesterager Neergaard (Kundechef) (Til stede) Louise Rasmussen (Udlejningschef) (Til stede) Mikkel Boel (Økonomidirektør) (Til stede) Rasmus Jessing (Byggedirektør) (Til stede) |

INDHOLD

- [1. Godkendelse af dagsorden](#)
- [2. Godkendelse af referat fra seneste organisationsbestyrelsesmøde](#)
- [3. Lukket punkt](#)
- [4. A - FFB's udlejningsregler](#)
- [5. A - Egen trækningsret og anden økonomisk støtte til ustøttede sager i FFB](#)
- [6. B - Nyt materiale til afdelingsbestyrelsesmedlemmer](#)
- [7. B - Endelig strategisk ramme for kommende boligsocial helhedsplan](#)
- [8. B - Beboertilfredshedsundersøgelse - driftens videre arbejde](#)
- [9. B - Budgetopfølgning 1. halvår 2025](#)
- [10. B - Status på affaldsskakte i FFB](#)
- [11. B - Betty I, beslutning om lån fra selskabets dispositionsfond if. Byggeskadesag](#)
- [12. B - Solbjerg Have – Sammenlægning og beslutning om midlertidig bestyrelse](#)
- [13. B - Opstart af byggesag brugsvandinstallationer i Skolevænget](#)
- [14. B - Genopretning Tartuhus - status og beslutning om videre forløb](#)
- [15. B - Orientering om status på retssag i Søndermarken](#)
- [16. B - Orientering om Betty III / Lindehaven, og byggeskader dækket af Byggeskadefonden](#)
- [17. B - Orientering om Legionellabekæmpelse](#)
- [18. B - Orientering om forsikringsudbud 2025](#)
- [19. B - Orientering om forsikringsstatistik 2021-2024](#)
- [20. Nyt fra formand og kundecenter](#)
- [21. Kommunikation, hvad skal kommunikeres fra mødet](#)
- [22. Eventuelt](#)

1. Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen.

Alle B-punkter på dagsordenen blev samlet godkendt af organisationsbestyrelsen.

Fremadrettet vil godkendelsen af B-sager fremgå som et selvstændigt punkt på dagsordenen.

2. Godkendelse af referat fra seneste organisationsbestyrelsesmøde

Referatet fra det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 2. juni 2025 er blevet digitalt underskrevet af formanden.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet fra seneste møde med følgende rettelser fremsat af formand Jørgen Blond:

Tilføjelse under punktet "Nyt fra formanden":

Der er tilføjet information om onlinearrangementet i forbindelse med KV25:

Rettelse af mødedato:

Den tidligere angivne dato, den 29. august 2025, var en fejl. Den korrekte dato er: torsdag den 28. august 2025 kl. 16.00.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet fra seneste møde.

3. Lukket punkt

4. A - FFB's udlejningsregler

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til udlejningsreglerne for Frederiksberg Forenede Boligselskaber.

Reglerne omfatter blandt andet venteliste, oprykkingsret, fortrinsret, boliggarantibevis, udlejning af ældreboliger og ungdomsboliger, afvisning af udlejning, fremleje, byttelejligheder samt fortsættelse af lejeforhold.

KAB's udlejningschef, Louise Rasmussen, deltager i organisationsbestyrelsens møde og holder et oplæg om emnet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender udlejningsreglerne for Frederiksberg Forenede Boligselskaber.

Sagsfremstilling

Udlejning af almene boliger er underlagt en omfattende lovgivning, herunder lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger samt udlejningsbekendtgørelsen.

Langt størstedelen af reglerne er ufravigelige, men der er områder, hvor organisationsbestyrelsen har beslutningskompetence i samråd med KAB og i nogle tilfælde sammen med kommunalbestyrelsen. Medmindre andet er angivet i lovgivningen, skal reglerne følges.

I det vedlagte notat, kaldet Udlejningsreglerne, er de beslutninger samlet, som organisationsbestyrelsen gennem tiden har truffet på de områder, hvor der er beslutningskompetence. Udlejningsreglerne blev senest behandlet af organisationsbestyrelsen den 30. maj 2017.

Notatet har til formål at give et samlet overblik over de enkelte beslutninger. Under hvert område er beslutningerne markeret med kursiv. Det er organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for, at udlejningsreglerne overholdes.

Ændrede eller tilføjede regler

De ændrede eller tilføjede regler er markeret med grønt i det vedlagte notat, som er bilag til sagen. Organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om, hvilke af de nye regler der fremover skal gælde for Frederiksberg Forenede Boligselskaber.

Udlbkg § 26 - beboermaksimum

Tidligere henvisning til §§ 52 a–c i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er nu erstattet af

en ny henvisning til gældende lovgivning i lov om boligforhold, §§ 13–17.

Udlbkg § 28 – afvisning af boligsøgende i et samlet boligområde

En boligorganisation kan, efter en konkret vurdering, afvise at udleje en almen bolig til en boligsøgende, hvis den pågældende, eller et medlem af dennes husstand, inden for en periode på 2 år inden overtagelsesdagen, har fået opsagt eller ophævet et lejemål af en anden boligorganisation, en selvejende institution, kommune eller region i det samme boligområde, efter § 85, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller § 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 13 i almenlejeloven.

Kommunalbestyrelsen skal have vurderet, at boligafdelingerne er beliggende i et samlet boligområde. Det er endvidere en betingelse, at boligorganisationen har rimelig grund til at modsætte sig udlejning til den pågældende.

2-årsperioden løber fra datoen for opsigelsen eller ophævelsen.

Udlbkg § 29 - afvisning af boligsøgende i udsatte boligområder

Boligorganisationen kan forlange, at boligsøgende - før indgåelse af lejekontrakt om en bolig i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1 - fremlægger straffeattest, jf. § 11 i bekendtgørelse om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister, for sig selv og for medlemmerne af sin husstand.

Stk. 2. Indeholder de fremlagte straffeattester oplysninger om kriminalitet, som vurderes at have betydning for trygheden i det pågældende boligområde, kan boligorganisationen afvise udlejning til den boligsøgende.

Udlbkg § 30 - afvisning af boligsøgende

Boligorganisationen kan ud over de tilfælde, der er nævnt i §§ 26 og 27, § 28, stk. 1 og § 29, stk. 2 afvise udlejning til boligsøgende til en almen bolig, hvis boligorganisationen i ganske særlige tilfælde har rimelig grund til at modsætte sig udlejning til den pågældende.

LLA § 71 stk. 2 og 5 - fortsættelse af lejeforholdet

Dør lejeren uden at efterlade sig en ægtefælle, har en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, ret til at fortsætte lejeforholdet. Udlejeren kan i særlige tilfælde tillade, at den i 1. pkt. nævnte anden person kan fortsætte lejeforholdet, selv om husstandsfællesskabet har varet under 2 år.

Stk. 2 finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren af en bolig på - grund af alder eller sygdom - flytter i ældrebolig, beskyttet bolig, på plejehjem eller lignende.

LLA § 72 stk. 1 og 2 - fortsættelse af lejeforholdet

Udlejeren kan tillade, at en person, der blev forsørget af en afdød lejer - herunder afdødes børn under 18 år - fortsætter lejeforholdet.

Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren af en bolig - på grund af alder eller sygdom - flytter,

i ældrebolig, beskyttet bolig, på plejehjem eller lignende.

LLA § 71 stk. 2 og 5 - fortsættelse af lejeforholdet

Såfremt parter, der i mindst 2 år har haft fælleshusstand, ophæver samlivet, kan de aftale, hvem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til en bolig, der har tjent som fælles bolig. Udlejeren kan i særlige tilfælde tillade, at parterne aftaler, hvem der skal have ret til at fortsætte lejeforholdet til den fælles bolig, selvom husstandsfællesskabet har varet under 2 år.

Det videre forløb

De godkendte udlejningsregler implementeres i KAB's administrative systemer.

Kommunikation

Når udlejningsreglerne er godkendt af organisationsbestyrelsen, vil udlejningsreglerne blive opdateret på KAB's hjemmeside.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

31 Frederiksberg Forende Boligselskaber udlejningsregler

5. A - Egen trækningsret og anden økonomisk støtte til udstøttede sager i FFB

Temadrøftelse om rammer for støtte

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter en rammesætning af muligheder for lån og støtte fra selskabet ved renoverings- og fornyelsesprojekter.

Sagsfremstilling

FFB har stort fokus på at sikre balancen mellem at passe på bygningerne, og sikre en huslejeudvikling som også på langt sigt gør det muligt at udleje en god bolig på Frederiksberg til en rimelig leje, og et ønske om også fremover at kunne udvikle og bygge nye almen boliger på Frederiksberg.

I november 2023 traf organisationsbestyrelsen beslutning om en henlæggelsespolitik for selskabet, med det formål at sikre at boliger og bygninger på tværs af FFB forbliver vedligeholdte og attraktive for fremtidige beboere gennem et sæt retningslinjer for arbejdet med almindelig og planlagt vedligeholdelse. Som udgangspunkt er det afdelingernes ansvar at sikre, at der løbende henlægges og opspares midler til alle planlagte vedligeholdelsesarbejder, og en evt. kommende FFB politik for egen trækningsret og anden økonomisk støtte skal derfor altid ses i sammenhæng med henlæggelsespolitikken. Henlæggelsespolitikken er vedlagt denne sagsfremstilling som baggrundinfo til organisationsbestyrelsens medlemmer.

En række af FFB's ældre afdelinger – Søndermarken, Solbjerg Have og Tartuhus – har igennem de sidste 10 år gennemgået større renoveringer i form af fysiske helhedsplaner med støtte fra LBF, men der er fortsat en række ældre afdelinger på tværs, som har behov for større og gennemgribende renoveringer igennem de kommende 5-15 år, og hvor det ikke vurderes at være relevant eller realistisk, at der kan gennemføres fysiske helhedsplaner.

Organisationsbestyrelsen har et stort ønske om, at beslutninger træffes på et transparent og klart grundlag, og administrationen har, med det som baggrund, udarbejdet et kort oplæg til en rammesætning af mulighederne for at opnå større støtte fra selskabet - enten ved lån fra selskabets dispositionsfond eller ved at få adgang til FFB's "egen trækningsret" i Landsbyggefonden.

Som baggrund for drøftelsen opfordres organisationsbestyrelsens medlemmer til at se den korte film, LBF har udarbejdet om trækningsret. Filmen findes via LBF's hjemmeside - ses her: [Trækningsret - Landsbyggefonden](#)

Økonomiske konsekvenser

Denne konkrete sag har ikke økonomiske konsekvenser, men er alene en drøftelse. For overblik over FFB's egen trækingsret hos Landsbyggefonden henvises til dagsordens punkt 9, Budgetopfølgning, som bl.a. indeholder en helt opdateret oversigt over hvordan FFB til dato har disponeret.

Det videre forløb

Besluttes på mødet.

Kommunikation

Besluttes på mødet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede en rammesætning af muligheder for lån og støtte fra selskabet ved renoverings- og fornyelsesprojekter.

På baggrund af drøftelserne bad organisationsbestyrelsen administrationen om at udarbejde et revideret forslag til eventuel videre drøftelse og godkendelse på organisationsbestyrelsens møde den 9. oktober 2025.

Bilag

Navn

FFB - oplæg til rammer for ustøttede sager

Endelig henlæggelsespolitik for FFB (godkendt november 2023)

6. B - Nyt materiale til afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til materiale til nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter om der skal afsættes 6.500 fra arbejdskapitalen til at tilpasse materialet FFB.

Sagsfremstilling

KAB har udviklet nyt velkomst-materiale til nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelser for at sikre en god velkomst og opstart i beboerdemokratiet. Velkomstpakken indeholder:

- Velkomstmail (opdateret)
- Handout
- Video med velkomst fra KAB's formand (standard) eller boligorganisationens formand (tilkøb)

På den handout de nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer får, er der en QR-kode til en velkomstvideo. Vælger man standardpakken er det en video med formanden for KAB på vegne af hele KAB-fællesskabet. Det er muligt at tilkøbe, at der produceres en video med formanden for FFB, som bliver vist i stedet. I dette tilkøb bliver handoutet desuden tilpasset FFB's visuelle identitet.

Se bilag 2 for eksempel på et tilpasset produkt og bilag 1 for standardproduktet

Organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om der skal laves tilkøb til standardproduktet.

Økonomiske konsekvenser

Udgiften til ydelsen er 6.500 kr. Prisen dækker tilpasning af design og produktion af video.

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen beslutter at tilkøbe ydelsen, vil administrationen påbegynde produktionen af videoen og tilpasning af handoutet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at afsætte 6.500 kr. fra arbejdskapitalen til tilpasning af materialet FFB.

Bilag

Navn

Eksempler på selskabstilpasset handout

Eksempel på standard KAB-handout

7. B - Endelig strategisk ramme for kommende boligsocial helhedsplan

Organisationsbestyrelsen skal formelt godkende den overordnede strategiske ramme og vision for den kommende boligsociale helhedsplan for Skolevænget, Solbjerg Have, Stjernen, Søndermarken og Tartuhus.

Sagen blev senest behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 15. maj 2025, hvor blandt andet den økonomiske ramme blev godkendt. Denne indstilling udgør organisationsbestyrelsens formelle godkendelse af den overordnede strategi og ramme, forud for indsendelsen af den endelige ansøgning til Landsbyggefonden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen endeligt godkender den overordnede vision og strategiske ramme for FFB's kommende boligsociale helhedsplan.

Sagsfremstilling

FFB's boligsociale team og KAB's enhed for Social Bæredygtighed har siden organisationsbestyrelsesmødet i maj 2025 arbejdet videre med den endelige ansøgning til Landsbyggefonden om den kommende boligsociale helhedsplan for FFB, herunder den obligatoriske strategiske samarbejdsaftale for projektet.

Den strategiske samarbejdsaftale er den overordnede rammesætning af helhedsplanen, og forpligter kommunen og boligorganisationen til styring og samarbejde om de boligsociale aktiviteter og til at monitorere de fastsatte mål. Landsbyggefonden er lovmæssigt forpligtet til at stille krav om, at FFB godkender den overordnede strategiske ramme og vision for den kommende boligsociale helhedsplan, der defineres i den strategiske samarbejdsaftale.

Grundlaget for aktiviteterne i den boligsociale helhedsplan opsummeres i en vision for helhedsplanen, som igen tager udgangspunkt i data for de konkrete boligområder i FFB, og de boligsociale problemstillinger, alt sammen med omdrejningspunkt i Landsbyggefondens støttepræmisser og aktuelle strategier og mål for FFB og Frederiksberg Kommune.

Visionen

Den boligsociale helhedsplans vision for boligområderne er, at styrke boligområderne og at fremme beboeres oplevelse af at bo i et trygt og godt boligområde med et godt naboskab, hvor børn og unge opnår samme gode livschancer, som resten af Frederiksbergs børn og unge.

Mere konkret skal helhedsplanen bidrage til:

- At familier får støtte til at give deres børn de bedst mulige vilkår for et godt liv
- At flere børn og unge i boligområdet motiveres til skolegang, uddannelse og arbejde
- At udsatte og kriminalitetstruede unge guides til at tage ansvar for egen livsbane
- At styrke en social kultur, der giver beboerne lyst til at engagere sig og deltage aktivt i lokale sammenhænge

Arbejdet med den strategiske samarbejdsaftale for den kommende helhedsplan er i sin afsluttende fase, og der kan fortsat blive tilføjet og ændret mindre detaljer, som kan styrke grundlaget for at realisere visionen for udviklingen af boligområderne.

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen godkendte på sit ordinære møde den 15. maj 2025, at der afsættes midler i FFB's budget for perioden 2026-2029 til medfinansiering af den kommende boligsociale helhedsplan.

Sagen medfører ikke yderligere økonomiske konsekvenser. Midlerne er afsat på konto 516 i selskabets budget. Ud over FFB's eget bidrag yder Landsbyggefonden et årligt tilskud på 1.650.000 kr., og Frederiksberg Kommune bidrager med en årlig medfinansiering på 400.000 kr.

Det videre forløb

Der er udarbejdet et udkast til forslag, som afdelingsbestyrelserne kan fremsætte på afdelingsmøderne vedrørende deltagelse i den boligsociale helhedsplan.

Forpersonerne for de fem afdelinger har kvitteret positivt for forslaget, og på de kommende afdelingsmøder i september 2025 vil de fem afdelingsbestyrelser stille forslag om deltagelse i planen.

Det forventes, at Frederiksberg Kommune endeligt godkender sin deltagelse i den boligsociale helhedsplan i september 2025.

FFB's boligsociale team og KAB's enhed for Social Bæredygtighed arbejder herefter videre med de konkrete delaftaler for hvert indsatsområde.

I tæt samarbejde med lokale kommunale institutioner, foreninger og øvrige aktører udarbejdes særskilte delaftaler, som er underlagt den overordnede strategiske samarbejdsaftale. Delaftalerne forventes færdiggjort inden jul i samarbejde med de primære kommunale samarbejdspartnere og øvrige relevante aktører.

Efter afdelingsmødernes godkendelse af afdelingernes deltagelse i den boligsociale helhedsplan, og sideløbende med udarbejdelsen af delaftalerne, vil FFB's boligsociale leder frem mod opstarten i marts 2026 gå i dialog med de enkelte afdelingsbestyrelser og interesserede beboere om, hvordan aktiviteterne i helhedsplanen kan igangsættes i de enkelte afdelinger.

De aktiviteter, der beskrives i helhedsplanens delaftaler, kan løbende justeres og tilpasses aktuelle forhold, muligheder og problemstillinger – forudsat at helhedsplanens administrative bestyrelse godkender ændringerne. Ændringer i den strategiske samarbejdsaftale skal, i modsætning til delaftalerne, også godkendes af Landsbyggefonden.

I den hidtidige dialog med Landsbyggefonden og Frederiksberg Kommune er der lagt op til, at følgende aktiviteter skal indgå i den boligsociale helhedsplan:

- Lommepege- og fritidsjob samt brobygning til kultur- og fritidsliv
- Skolefaglige, kreative eller demokratiske læringsforløb for børn og unge
- Samarbejde med forældre, skoler, daginstitutioner m.fl. om aktiviteter, der styrker børn og unges livschancer

Landsbyggefondens endelige godkendelse af den boligsociale helhedsplan forventes at finde sted i begyndelsen af 2026.

Kommunikation

Landsbyggefonden og Frederiksberg Kommune informeres formelt om organisationsbestyrelsens beslutning.

Beslutningen vil desuden blive formidlet på afdelingsmøderne i forbindelse med afstemningen om afdelingsbestyrelsernes forslag om deltagelse i den boligsociale helhedsplan.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den overordnede vision og den strategiske ramme for FFB's kommende boligsociale helhedsplan.

Bilag

Navn

Strategisk+samarbejdsaftale Frederiksberg150825

Tidsplan for udarbejdelse af delaftaler og strategisk aftale150825

8. B - Beboertilfredshedsundersøgelse - driftens videre arbejde

Organisationsbestyrelsen orienteres om status på driftens arbejde med data fra beboertilfredshedsundersøgelsen 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om driftens arbejde med data fra beboertilfredshedsundersøgelsen 2025 til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen fik den 2. juni 2025 fremlagt resultaterne fra FFB's beboertilfredshedsundersøgelse samt en plan for, hvordan driften skal arbejde med data fra undersøgelsen.

Hermed følger en status samt tidsplan for arbejdet:

Driftsledelsen – bestående af driftschefer og serviceledere – blev præsenteret for resultaterne fra beboertilfredshedsundersøgelsen kort efter fremlæggelsen i organisationsbestyrelsen. De har fået adgang til data fra hele selskabet, både på servicecenter niveau og på afdelings niveau.

Driftschefer og serviceledere har brugt tid på at gennemgå data fra egne afdelinger og servicecentre med henblik på at finde relevante datapunkter, som giver mening at arbejde videre med på henholdsvis selskabs niveau, servicecenter niveau og afdelings niveau.

En fælles drøftelse førte til enighed om, at der på selskabs niveau skal arbejdes med:

Kommunikation – både den overordnede kommunikation fra selskabet og den daglige kontakt mellem driften og beboerne.

I den kommende tid vil der blive gennemført dialoger med afdelingsbestyrelser og medarbejdere om, hvilke emner der skal arbejdes med på servicecenter- og afdelings niveau.

Målet er, at der i september ligger handleplaner klar for alle tre niveauer.

Se bilag for tidsplan og skabelon for handleplaner.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser

Det videre forløb

Arbejdet med datadrevet ledelse via beboertilfredshedsundersøgelsen følger tidsplanen, som fremgår af bilag 1.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelserne modtager data fra deres afdeling via driftschefen, og resultaterne drøftes på afdelingsbestyrelsesmøder og medarbejdermøder. Organisationsbestyrelsen orienteres løbende. Beboerne vil blive informeret om aktiviteter, der udspringer af beboertilfredshedsundersøgelsen, og der vil blive kommunikeret om dette via nyhedsbrevet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om driftens arbejde med data fra beboertilfredshedsundersøgelsen 2025 til efterretning.

Bilag

Navn

Bilag 1 - tidsplan for arbejdet med beboertilfredshedsundersøgelse

Bilag 2 - Skabelon handleplan BTU

9. B - Budgetopfølgning 1. halvår 2025

Organisationsbestyrelsen forelægges opfølgning på budget.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager status på budget 2025 til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen traf på mødet den 3. juni 2023 beslutning om at tilkøbe en årlig revision af selskabets budget. På dette møde forelægges derfor revision af budget 2025 pr. 30. juni.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog status på budget 2025 til efterretning.

Bilag

Navn

Budgetopfølgning pr. 30.06.2025

Opgørelse dispositionsfond og arb. kap 2025 NY

10. B - Status på affaldsskakte i FFB

Status på håndtering af proces for nedlæggelse af affaldsskakte på tværs af FFB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Tidligere beslutninger

Organisationsbestyrelsen blev på mødet den 30. januar 2025 orienteret om de konkrete påbud, samt at konsekvensen af disse for langt de fleste afdelinger ville være en midlertidig nedlæggelse af skaktene, indtil der kunne træffes en endelig beslutning om, hvordan affald i de enkelte afdelinger fremover skulle håndteres. Organisationsbestyrelsen traf desuden beslutning om at afsætte et rammebeløb på 100.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til at understøtte driftens arbejde med at tilrettelægge en proces for de enkelte afdelinger.

Organisationsbestyrelsen er løbende blevet orienteret om håndteringen af sagen. Den 1. maj blev alle relevante affaldsskakte på tværs af FFB midlertidigt lukket.

FFB's drift har – i tæt samarbejde med KAB's specialkundeenhed – forud for de kommende afdelingsmøder i september måned udarbejdet nedenstående overblik over status på affaldsskakte på tværs af FFB.

Status for affaldsskakte - afdelingsmøder

Nylandshuse

Der er etableret en midlertidig løsning, som fungerer, ved midlertidig at inddrage et skur i forlængelse af et af affaldsskurene og så er der blevet rokeret rundt på, hvad de forskellige skure bruges til. Det betyder, at alle beholdere nu er placeret i et affaldsskur – før stod der affaldsbeholder udenfor skurene.

Afdelingsbestyrelsen ønsker forsat at undersøge alternative løsninger for bevaring af skaktene, dog er det afklaret at det ikke er muligt at bevare en konkret skakt, da det ikke pladsmæssigt kan sikres. For nuværende forventes det ikke at afdelingsbestyrelsen vil fremsætte forslag om ændringer af affaldsforholdene på afdelingsmødet i september 2025.

Derfor vil den nuværende, midlertidige løsning, forventeligt forsætte, indtil der forelægges forslag om noget andet på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Finsensgård

Midlertidig løsning fungerer godt.

På afdelingsmødet stiller afdelingsbestyrelsen forslag om permanent lukning af skakte – den

endelige udformning af forslaget er ikke på plads.

Vandværksgården

Der har været foretaget en ingeniør undersøgelse, som viser, at det ikke er muligt at ændre skaktene, så påbuddet kan efterleves.

Der var plads til restaffaldsbeholderne i det eksisterende skraldeskur, og afdelingsbestyrelsen stiller på afdelingsmødet forslag om, at den nuværende midlertidige løsning gøres permanent.

Finsenshave

Der er etableret en midlertidig løsning, som fungerer.

Der er udfordringer med en permanent placering af affaldsskur. Forhandlinger foregår med Frederiksberg Kommune og KAB's juridisk afdeling er inde over sagen.

Der bliver ikke fremlagt forslag om ændringer af affaldsforholdene på afdelingsmødet. Den velfungerende midlertidige løsning forsætter, indtil der forlægges forslag om noget andet på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Skolevænget

Der er etableret en midlertidig løsning, som fungerer godt.

På afdelingsmødet vil afdelingsbestyrelsen præsentere et forslag om, at der træffes beslutning om enten permanent lukning af skakte/etablering af affaldsskure, eller at der iværksættes en ingeniørundersøgelse, som skal belyse, om skaktene m.m. kan ombygges. Denne undersøgelse anslås at koste 165.000 kr.

Vedtages det, at skaktene permanent skal lukkes, skal der indhentes tilbud på etablering af affaldsskure, og det skal forelægges på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Tartuhus

Afdelingen er ikke direkte omfattet af påbudt. Der bør foretages nogle ændringer, men det arbejde udsættes, da der p.t. er flere sager i gang i Tartuhus.

Solbjerg Have

Der er etableret en midlertidig løsning, som fungerer.

Der er udfordringer med en permanent placering af affaldsskur. Forhandlinger foregår med Frederiksberg Kommune, og KAB's juridisk afdeling skal være inde over sagen.

Der bliver ikke fremlagt forslag om ændringer af affaldsforholdene på afdelingsmødet. Den midlertidige løsning forsætter, indtil der forlægges forslag om noget andet på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Vinstrupgård

Der er etableret en midlertidig løsning, som fungerer godt.

På afdelingsmødet vil afdelingsbestyrelsen præsentere et forslag om, at der træffes beslutning om permanent lukning af skakte, hvor den midlertidige løsning gøres permanent, eller der skal iværksættes en ingeniørundersøgelse, som skal belyse, om skaktene m.m. kan ombygges. Denne

undersøgelse anslås at koste 114.375 kr.

Vedtages det, at skaktene permanent skal lukkes, bliver den midlertidige løsning permanent.

Brevduebanen

Afdelingen er ikke omfattet af Arbejdstilsynets påbud.

Flintholmgård

Der er etableret en midlertidig løsning.

Der er generelt store udfordringer med sortering af affald, som der skal findes en samlet løsning for. Den midlertidige løsning forsætter, indtil der evt. forlægges forslag om noget andet på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Betty I

Der er etableret en midlertidig løsning, som fungerer godt

På afdelingsmødet vil afdelingsbestyrelsen præsentere et forslag om, at der træffes beslutning om permanent lukning af skakte eller bevarelse af skaktene. Der er ingen udgifter forbundet med at gøre den midlertidig løsning permanent. Hvis skaktene bevares, skal der etableres spjæld ved skaktudtagen og kanter på kørevejen skal udjævnes.

Duetgården

Afdelingen er ikke omfattet af Arbejdstilsynets påbud, og der skal ikke foretages nogen ændringer på nuværende tidspunkt.

Kommunens renovatører trækker affaldsbeholderne op ad en rampe. Hvis de ophører med at gøre det og i stedet kræver, at beholderne afhentes fra terrænhøjde, skal der findes en løsning.

Stjernen

Der arbejdes på at finde en løsning i samarbejde med Frederiksberg Kommune.

Økonomiske konsekvenser

Økonomien for de enkelte afdelinger vil blive forelagt organisationsbestyrelsen, når vi er mere afklarede.

Det videre forløb

Der, hvor de midlertidige løsninger ikke gøres permanente, arbejdes der videre med at finde fornuftige løsninger, som kan præsenteres på ekstraordinære afdelingsmøder.

Kommunikation

Aftales løbende mellem FFB's driftsorganisation og afdelingsbestyrelser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. B - Betty I, beslutning om lån fra selskabets dispositionsfond if. Byggeskadesag

31030 Betty Nansens Alle 57-61

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om at yde et lån til afdelingen på 1.351.000 kr. fra selskabets dispositionsfond med en løbetid på 10 år.

Sagsfremstilling

Afdelingen har gennem en årrække haft underskud som følge af en række større arbejder, herunder en ombygning af ventilationsanlægs, samt genopretning og genoptagelse af stueetage til udlejning. Derudover har der været flere uforudsete udgifter til tagrenovering på grund af utætheder. Samlet set har skader på ventilationsanlæg, problemer med varmecentral, oversvømmede kælderrum, byggesag i stueetagen samt mange vandskader i lejemålene medført, at afdelingens forbrug i 2024 har været markant højere end budgetteret. Dette har resulteret i et betydeligt driftsunderskud for året.

Økonomiske konsekvenser

Hvis organisationsbestyrelsen træffer beslutning om et lån til afdelingen fra selskabets dispositionsfonden på 1.351.000 kr. med en løbetid på 10 år til dækning af opsamlet underskud i afdelingen vil lånet blive indregnet i et endeligt budget, og tilbagebetalt første gang fra 2026.

Hvis organisationsbestyrelsen ikke bevilger lånet, vil det medføre en stigning på yderligere 4,07 % svarende til 302.000 kr., for afdelingens budget for 2026.

Det videre forløb

KAB kundeøkonomi vil, i samarbejde med driftschefen, indarbejde organisationsbestyrelses beslutning i budgettet og orientere afdelingsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at yde et lån til afdelingen på 1.351.000 kr. fra selskabets dispositionsfond med en løbetid på 10 år.

12. B - Solbjerg Have – Sammenlægning og beslutning om midlertidig bestyrelse

Organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om den videre proces for en eventuel sammenlægning af Solbjerg Have I og III

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingsbestyrelserne for Solbjerg Have I og III kan fungere som én afdeling, indtil der kan træffes beslutning om en sammenlægning.
- at organisationsbestyrelsen bevilger 50.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til sammenlægningen.

Tidligere beslutninger

Organisationsbestyrelsen traf på sit møde den 25. maj 2023 beslutning om at igangsætte en proces med henblik på mulig sammenlægning af afdelingerne Solbjerg Have I og III, med henblik på, at fremme en effektiv og økonomisk rationel drift af de to afdelinger.

Sagsfremstilling

Der har været en indledende dialog med repræsentanter fra begge afdelinger, og umiddelbart er der, fra begge afdelinger, interesse i at få igangsat processen.

En sammenlægning af to almene afdelinger er en kompleks proces, som ligger ud over den almindelig service, ydelsen er beskrevet i KAB's ydelseskatalog.

KAB kan understøtte den administrative og politiske proces omkring sammenlægning af to eller flere afdelinger. Overordnet omfatter det tre faser:

- Idéfasen: Den første undersøgelse og analyse af sammenlægningen samt etablering af følgeskab frem til afdelingsmødet.
- Beslutningsfasen: Fasen med de nødvendige godkendelser på møderne (afdelings-, organisations- og repræsentantskabsmødet) samt håndtering af forandringsprocessen for beboerdemokratiet og beboerne.
- Etableringsfasen De efterfølgende administrative, juridiske og systemmæssige opgaver samt det første afdelingsmøde, hvor en ny afdelingsbestyrelse vælges.

Økonomiske konsekvenser

Sammenlægning af afdelinger er, jf. KABS ydelseskatalog, en tilkøbsydelse, og prisen er i 2025 fastsat til 25.000 kr. pr afdeling. For en sammenlægning af de to afdelinger, Solbjerg Have I og III, er den samlede omkostning således 50.000 kr.

Udgifter til en sammenlægning afholdes af selskabet. Det indstilles at samlede udgift på 50.000 kr. bevilges fra selskabets arbejdskapital

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingens at-punkter, igangsætter KAB, i samarbejde med FFB's driftsorganisation, en proces for sammenlægning af de to afdelinger med henblik på, at der kan træffes en endelig beslutning med virkning fra budget 2027.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen for Solbjerg Have I, og aktive beboere fra Solbjerg Have III informeres om organisationsbestyrelsens beslutning efter mødet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdelingsbestyrelserne for Solbjerg Have I og III kan fungere som én afdeling, indtil der kan træffes beslutning om en sammenlægning.

Organisationsbestyrelsen godkendte at bevilge 50.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til sammenlægningen.

13. B - Opstart af byggesag brugsvandinstallationer i Skolevænget

Skolevænget – renovering af installationer og nye hoveddøre

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender opstart af udskiftning af brugsvandsinstallationer i afdelingen samt udskiftning af hoveddøre som et fremskudt arbejde
- at organisationsbestyrelsen godkender, at der indgås en forretningsføreraftale med KAB på sagen
- at organisationsbestyrelsen godkender et risikovilligt udlæg på 1.400.000 kr. fra selskabets dispositionsfond
- at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at afvente godkendelse af en følgegruppe, indtil afdelingsbestyrelsen har haft mulighed for at drøfte og træffe beslutning om deres deltagelse.

Sagsfremstilling

Tilbage i 2023 blev der udarbejdet en tilstandsvurderingsrapport for afdelingen, som påpegede et udtjent brugsvandssystem. Der er derfor både et ønske og et behov for at udskifte samtlige brugsvandsrør i alle boliger samt i kældrene.

I den forbindelse vil der blive monteret målere til varme og varmt vand.

På et ordinært afdelingsmøde den 19. september 2024 blev det besluttet, at der skulle udarbejdes et projektforslag for både brugsvandsinstallationer og udskiftning af hoveddøre i alle lejemål. Der er økonomiske og administrative fordele ved at håndtere begge sager samlet. Der forventes besparelser på ekstra administrative omkostninger, og rådgiveren, som allerede kender afdelingen, kan også løfte den mindre opgave med hoveddørene. Opgaven tildeles totalrådgiver AART fra KAB's gældende rammeaftale.

Sagerne er forskellige og påvirker ikke hinanden, og derfor håndteres de økonomisk uafhængigt af hinanden.

Udskiftning af brugsvandsinstallationer er en omfattende og bekostelig post, som kræver grundig planlægning, og vil strække sig over længere tid. Udskiftning af hoveddøre er en mindre opgave, som kan udføres som et fremskudt arbejde, da det ikke kræver den samme grad af planlægning.

Økonomiske konsekvenser

Et risikovilligt kapitaludlæg på 1.400.000 kr. bevilges fra selskabets dispositionsfond. Hvis sagen gennemføres, vil midlerne blive indfinansieret i budgettet for byggesagen. Hvis sagen ikke gennemføres som planlagt, dækker afdelingen det risikovillige udlæg med egne henlæggelser.

Det risikovillige udlæg er baseret på indhentet økonomisk overslag på rådgiverhonorar for fase 1 under Rammeaftalen, som dækker forundersøgelser, registreringer og udarbejdelse af byggeprogram. Udlægget vil desuden dække administrationsomkostninger og miljøprøver.

Projektet vedrørende brugsvandsinstallationer forventes primært at blive finansieret via lånoptagelse. Det fremskudte arbejde med hoveddørene finansieres separat via egenfinansiering.

Udskiftning af brugsvandsinstallationer er, som tidligere nævnt en bekostelig post, og der ligger et vigtigt og omfattende arbejde i at udføre grundige forundersøgelser i fase 1. Dette er nødvendigt for at kunne planlægge det videre forløb og estimere et budget for opgaven.

Det videre forløb

Efter afklaring af økonomi og huslejestigning skal sagen godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde, som forventeligt kan afholdes senest i 2. kvartal 2026. Den endelige huslejestigning og det samlede projekt vil herefter blive fremlagt til godkendelse hos organisationsbestyrelsen.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive holdt orienteret om sagen.

Kommunikation til beboere aftales løbende med følgegruppen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte opstarten af udskiftning af brugsvandsinstallationer i afdelingen samt udskiftning af hoveddøre som et fremskudt arbejde.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der indgås en forretningsfører aftale med KAB i forbindelse med sagen.

Organisationsbestyrelsen godkendte et risikovilligt udlæg på 1.400.000 kr. fra selskabets dispositionsfond til dækning af udgifter i den indledende fase.

Organisationsbestyrelsen besluttede at afvente godkendelse af en følgegruppe, indtil afdelingsbestyrelsen har haft mulighed for at drøfte og træffe beslutning om deres deltagelse.

14. B - Genopretning Tartuhus - status og beslutning om videre forløb

Status på indsats for Tartuhus

Tidligere beslutninger

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. maj 2024 at bevillige en samlet pakke, bestående af en projektleder fra KAB's Specialkundeenhed, understøttet af Driftssupport og Jura.

Organisationsbestyrelsen fik en opfølgende status på Tartuhus den 10. oktober 2024, samt en status den 30. januar 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager status på sammenlægningen af Tartuhus I-III til efterretning, samt at organisationsbestyrelsens forhøjer den bevilgede beløbsramme med yderligere 50.000 kr., fra selskabets arbejdskapital.

Sagsfremstilling

Arbejdet med at genoprette Tartuhus består af en række delprojekter, som kort er beskrevet nedenfor.

1. Tag-projekt

Der er startet et særskilt projekt for renovering af taget på Tartuhus. Status på arbejdet med nyt tag gives til organisationsbestyrelsen ved den førstkomende status fra KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse, som organisationsbestyrelsen modtager halvårligt.

2. Sammenlægning af de tre afdelinger

Der arbejdes fortsat aktivt på en sammenlægning af de tre afdelinger i en dialog mellem afdelingsbestyrelsen og KAB. Særligt drøftes emnet om, hvordan huslejen skal fastsættes - under forudsætning af den lovmæssige harmonisering af lejeniveauerne og forskelle i boligernes brugsværdi.

Der sigtes mod at godkende en sammenlægning af afdelingerne på et ekstraordinært afdelingsmøde inden udgangen af 2025. Dog afholdes der i første omgang ordinære afdelingsmøder i alle tre afdelinger med henblik på at få vedtaget budgetter for 2026.

3. Økonomi for byggesagerne, etape 1 og 2

Status er, at regnskaberne er udarbejdet og fremsendt til godkendelse hos Landsbyggefonden. Processen med 5-års gennemgangen er påbegyndt.

4. Fejl- og mangler fra byggesagerne

1. Der reklameres over facadeplader, som ikke vurderes at være af tilstrækkelig kvalitet. Dette er producenten ikke enig i, derfor kan det blive nødvendigt at indhente en uafhængig vurdering for at løfte bygherres dokumentationsforpligtelse. I den forbindelse er der taget kontakt til Teknologisk Institut.
2. Der reklameres over manglende fuger omkring facadepartier og vinduer. Entreprenøren har i denne forbindelse accepteret, at deres arbejde er mangelfuldt.
3. Der reklameres over manglende brandlukninger i 25 etagedæk. Ansvar for dette forhold afklares med entreprenøren og rådgiveren.
4. Reklamation vedrørende manglende fristluftventiler er udbedret af rådgiveren. Dog er der enkelte boliger med udestående .
5. Der har været reklameret over blandingsbatterierne i badværelserne. Disse er blevet udskiftet af producenten, og driften har nogle blandingsbatterier til de boliger, hvor det ikke har været muligt at komme i første omgang.
6. Mange baderumsmøbler har været opfugtede og opfattes som værende af dårlig kvalitet. Det vurderes dog, at der ikke kan reklameres over dette forhold.
7. Der er reklameret over bagfald på de monterede toiletter. Der er konstateret en enkelt sag, men det præcise omfang skal afklares.
8. Der er manglende eller utilstrækkelig afvanding fra tagterrassen. Dette forhold har ikke været projekteret, men en løsning er beskrevet, og opgaven er i gang med at blive udbudt.

De øvrige udestående fejl- og mangler håndteres via driften.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser har ikke ændret sig væsentligt. Den manglende kvalitet i facadepladerne udgør dog en væsentligt risiko, og det kan blive nødvendigt at afholde en udgift til at få dokumenteret forholdet.

Midlerne, der blev bevilget til en samlet pakke den 23. maj 2024, er ved at være opbrugt, og det forventes, at sagen vil generere yderligere administrative omkostninger i begrænset omfang. Derfor anbefales det, at organisationsbestyrelsen forhøjer beløbsrammen for pakkeløsningen med 50.000 kr.

Det videre forløb

KAB arbejder stadig med de nævnte reklamationer, og selve byggesagen vil i den kommende periode gå ind i 5-års eftersynet med Byggeskade Fonden. Der afholdes fortsat følgegruppemøder efter behov, med repræsentanter for beboerne, driften og KAB samt LLO.

Afdelingsbestyrelsen og KAB arbejder på at udarbejde et beslutningsoplæg til sammenlægning af de tre afdelinger, som kan behandles på et ekstraordinært afdelingsmøde. Organisationsbestyrelsen vil modtage en status på næste ordinære møde.

Kommunikation

Kommunikationen med afdelingsbestyrelsen holdes løbende via opfølgingsmøder. KAB og afdelingsbestyrelsen mødes hver 2.-3. måned på grund af de mange sager. Der holdes kontakt via mails vedrørende akutte sager. Afdelingsbestyrelsen har undervejs informeret beboerne i nyhedsbreve, når der har været aktuelle sager, der skulle deles.

Niels Lau Christensen deltager fra organisationsbestyrelsen i statusmøderne med Tartuhus' bestyrelse, LLO og KAB.

.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog status på sammenlægningen af Tartuhus I-III til efterretning.

Organisationsbestyrelsen godkendte en forhøjelse af den bevilgede beløbsramme med 50.000 kr., som finansieres fra selskabets arbejdskapital.

15. B - Orientering om status på retssag i Søndermarken

Der er orienteret om udfaldet af retssagen pr. mail af den 24. juni 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen er pr. mail orienteret om, at der den 12. juni 2025 er faldet dom i sagen om malerarbejderne i Søndermarken.

Københavns Byret har i dommen fastslået, at Maler Lasman har udført malerarbejder i boligerne, og at FFB dermed skal betale.

Mail, samt dom er vedlagt dagsordenen som bilag.

Som oplyst skulle det undersøges, om udgiften på 1.034.000 kr. med tillæg af procesrente samt 131.700 kr. i sagsomkostninger kunne afholdes af helhedsplanen.

Det har vist sig at være muligt, og der arbejdes dermed videre med, at udgiften indregnes i reguleringskontoen for helhedsplanen - under forudsætning af, at Landsbyggefonden godkender dette

Økonomiske konsekvenser

Afventer endelig opgørelse af reguleringskontoen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

Dom, 12. juni 2025

Mailorientering 12. juni 2025

16. B - Orientering om Betty III / Lindehaven, og byggeskader dækket af Byggeskadefonden

Den 3. juni 2025 blev organisationsbestyrelsen kort orienteret pr. mail om fremdriften i byggeskadesagen vedrørende Betty III/Lindehaven. Mailen er vedlagt dagsordenen som bilag. Sagen håndteres i KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse, som løbende orienterer om nyt.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager det seneste nyt vedrørende byggeskadesagen til efterretning.

Sagsfremstilling

Som det fremgik af mailorienteringen den 3. juni 2025 vedrørende Betty III/Lindehaven og byggeskader dækket af Byggeskadefonden, gav Byggeskadefonden umiddelbart inden sommeren en tilbagemelding på sagerne vedrørende Betty III/ Lindehaven.

Byggeskade 1 – Byggeskader på facader:

Byggeskadefonden har anerkendt dækning af 95 % af udgifterne, hvor bygherre selv skal afholde 5 % i selvrisiko.

Byggeskadefonden dækker ikke servicearealers andel (19,9 %)

Dermed dækkes 95 % af boligandelen, som udgør 79,9 % af den samlede sum.

Byggeskade 2 – Statisk konstruktion for skydedøre i facade og Byggeskade 3 – Altannedløb fejl udført

KAB har den 15. maj 2025 modtaget anerkendelses brev fra Byggeskadefonden.

Byggeskadefonden har anerkendt dækning af 95 % af udgifterne, hvor bygherre skal selv afholde 5 % i selvrisiko.

Byggeskadefonden dækker ikke servicearealers andel (19,9 %). Således dækkes 95 % af boligandelen, som udgør 79,9 % af den samlede sum.

Økonomiske konsekvenser

| Byggeskade | Vurderet omkostning inkl. moms | Selvrisiko 5% | Dækning 95% | Fradrag for serviceareal 19,9% Huslejestigning til FK | Udgift inkl. moms |
|------------|--------------------------------|---------------|-------------|---|-------------------|
| | | 5% | | 19,9% | |
| Facader | 1.600.000 | 80.000 | 1.520.000 | 302.480 | 382.480 |
| | | | | | |
| Nedløb | 550.000 | 27.500 | 522.500 | 103.978 | 131.478 |
| | | | | | |

| | | | | | |
|-----------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|
| Skydedøre | 2.400.000 | 120.000 | 2.280.000 | 453.720 | 573.720 |
| | | | | | 1.087.678 |

Det videre forløb

Byggeskadefonden har valgt JJW arkitekter til sagen. JJW arkitekter er i gang med at udarbejde udbudsmateriale.

I september 2025 er det planlagt at foretage nogle destruktive indgreb for at afklare udbedringsmetoden.

Herefter vil der blive indhentet priser og indgået kontrakt med en entreprenør.

Opstart forventes i marts 2026.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

Mailhøring - Orientering om Betty III Lindehaven, og byggeskader dækket af Byggeskadefonden bilag

17. B - Orientering om Legionellabekæmpelse

Ny lovgivning om legionellabekæmpelse er implementeret i nedenstående bekendtgørelse, hvilket betyder, at boligorganisationer med plejehjem i deres portefølje får ny obligatorisk ydelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I forbindelse med EU's Drikkevandsdirektiv har Social- og Boligministeriet udarbejdet Legionellabekendtgørelse BEK nr. 721 af 11/06/2024, som har betydning for plejehjem i KAB-Fællesskabet.

"Legionellabekendtgørelsen - BEK nr. 721 af 11/06/2024.

Formål (lovtekst)

§ 1. *Bekendtgørelsen har til formål at sikre, at prioriterede ejendomme håndterer forekomst af Legionella, at fremskaffe viden om forekomst og håndtering af Legionella i bygninger, og at medvirke til at forebygge smitte med Legionella."*

Legionellabekendtgørelsen stiller blandt andet krav til, at der på vores plejehjem skal udføres et bestemt antal vandprøver, én gang for hver treårige periode – første gang i perioden den 1. januar 2025 - 31. december 2027. Dertil stilles der krav til indberetning af prøvesvar, forudgående risikovurdering og tiltag m.v., som skal udføres i forbindelse med vandprøverne.

Jf. Legionellabekendtgørelsen er der udarbejdet en ny obligatorisk ydelse for alle plejehjem i KAB-Fællesskabet. Ydelsen skal sikre, at der udføres en gennemgående risikovurdering af bygningens brugsvandsinstallationer forud for udførelsen af de lovpligtige vandprøver. Ydelsen vil også sikre den nødvendige tekniske bistand til driftsorganisationerne samt varetage indberetningen af vandprøver til Social- og Boligministeriet (samt værtskommunerne).

Økonomiske konsekvenser

Den obligatoriske ydelse er fastsat til 30.000 kr. årligt pr. plejehjem. Denne del vil naturligvis blive revurderet i forbindelse med godkendelse fra KAB's repræsentantskab i efteråret 2025. Hertil kommer udgifter i driften for prøvetagning.

KAB, Teknik er i gang med arbejdet, da lovgivningen er implementeret pr. 1. januar 2025, men ydelsen vil formelt være pr. 1. januar 2026, da denne skal godkendes af KAB's repræsentantskab i efteråret 2025.

Ydelsen forventes naturligvis beskrevet fuldt ud i kommende ydelseskatalog.

Det videre forløb

Den forudgående risikovurdering, jf. den obligatoriske ydelse, skal sikre, at bygningens udfordringer med brugsvandsinstallationerne afdækkes og løses forud for de lovpligtige vandprøver. Denne tilgang skal sikre, at driftsorganisationen får mulighed for at sikre økonomi og ressourcer til at håndtere de nødvendige tiltag i forbindelse med risikovurderingen og dennes konklusioner. Dette arbejde sker, inden vi udfører vandprøver, og dermed bliver underlagt lovkrav, jf. Legionellabekendtgørelsen og de hertil hørende tidsrammer, f.eks. i forhold til indberetning, planlægning etc.

KAB, Teknik vil i løbet af 2025 tage fat i alle plejehjem, som ligger i KAB-Fællesskabets portefølje.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. B - Orientering om forsikringsudbud 2025

Selskabets forsikringer har i 2025 været i udbud. Dette er sket i forlængelse af rammeaftalen fra 2021, og forsikringsbetingelserne er udbudt ud fra uændrede vilkår.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Forsikringsmægleren Willis Towers Watson A/S (WTW) gennemførte senest i 2021 udbud af forsikringer i KAB-Fællesskabet for en 4-årig periode. Det har betydet, at der i første halvår 2025 er udført en ny udbudsrunde indenfor de samme rammebetingelser. Selskabet vil således ikke opleve forringelser i de eksisterende vilkår, og der vil derfor udelukkende være tale om en ændring i forsikringspræmien.

Yderligere information kan findes i de vedhæftede dokumenter fra WTW.

Økonomiske konsekvenser

Det gennemførte udbud har resulteret i en årlig udgift på 4.094.544,00 kr., hvilket er en årlig besparelse på 1.605.331,00 kr.

Det videre forløb

Den nye forsikringsaftale vil træde i kraft ved den nuværende forsikrings udløb den 1. oktober 2025. Såfremt organisationsbestyrelsen ønsker en gennemgang af nuværende forsikring eller potentielle til- eller fravalg kan WTW kontaktes.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

31 FFB Orientering om tilbudstildeling

31 FFB Tilbudsliste

19. B - Orientering om forsikringsstatistik 2021-2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Oversigt

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

31 Frederiksberg Forenede Boligselskaber

20. Nyt fra formand og kundecenter

Formand og kundechef giver en kort status på igangværende sager

Formanden orienterede om følgende:

Der er modtaget en henvendelse fra en gruppe beboere i Skolevænget. På vegne af organisationsbestyrelsen er henvendelsen blevet besvaret af formanden Jørgen Blond.

Cafe Betty har 1-års fødselsdag den 5. september 2025, og organisationsbestyrelsen har modtaget en invitation (Invitationen udsendes torsdag den 4. september 2025)

KV25: BL's materiale blev omdelt. FFB's boligsociale helhedsplan arbejder på valgmøder og events målrettet unge i helhedsplanen, og Stjernen forventer at afholde et vælgermøde. Når datoen er fastlagt, vil der blive udsendt information.

Kundechefen orienterede kort om følgende:

Årets styringsdialogmøde er indkaldt til den 25. september 2025. Administrationen og driften er i gang med at lægge sidste hånd på materialet. Ud fra de sager, der aktuelt fylder i organisationsbestyrelsen, lægges der op til to fokusområder:

- Kommunes understøttelse af anvisning*
- Kommende udstøttede byggessager*

21. Kommunikation, hvad skal kommunikeres fra mødet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om at udvælge et antal nyheder fra mødet, som administrationen efterfølgende skriver på henholdsvis FFB's hjemmeside og det digitale nyhedsbrev.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 29. august 2024, at der fremover som fast punkt på møderne skal være en drøftelse af, hvilke af mødets sager der skal kommunikeres til FFB's beboere og beboerdemokrati på henholdsvis hjemmesiden og i det digitale nyhedsbrev, som udsendes 3-6 gange årligt.

Formandskabet fremlægger et forslag på mødet.

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til drift af nyhedsbrev og hjemmeside er fra 2025 afsat i budgettet, hvor organisationsbestyrelsen har afsat en pulje fra arbejdskapitalen til opgaven. Opgaven løses inden for denne ramme.

Det videre forløb

Administrationen udarbejder de konkrete historier og sørger for det videre arbejde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at følgende skal med i det førstkommende nyhedsbrev:

- *Næste ansøgningsfrist til FFB's arbejdskapital (deadline er den 1. november 2025)*
- *Organisationsbestyrelsens konstituering: udvalg og mødedatoer*

22. Eventuelt