

Dagsorden

Udvalg	Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	KAB Mødeværrelset
Dato og tid	09.10.2025 17.00 - 20.00
Deltagere	Jørgen Blond (Formand) Tina Agerskov Vallentin (Næstformand) Niels Lau Christensen (Medlem) John Bøgelund Sørensen (Medlem) Mark Ditlev Watson (Medlem) Louise Clarke (Medlem) Thomas Jean Nielsen (Medlem) Birgitte Rasmussen (Medlem) Hannibal Immer Silva (Medlem) Pernille Neergaard Vesterager (Kundechef) Ane Gerken (Chefkonsulent) Karen Holm Schultz (Byggechef, Gæst) Rasmus Jessing (Byggedirektør, Gæst)

INDHOLD

[1. Godkendelse af dagsorden](#)

[2. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde](#)

[3. A - Halvårsstatus på FFB´s byggesager v Center for Byggeri og Byomdannelse](#)

[4. Lukket punkt](#)

[5. A- Egen trækingsret og anden økonomisk støtte til ustøttede sager i FFB](#)

[6. A- Kontaktpersonsordning](#)

[7. A- Temamøde og studietur](#)

[8. A- Medlemsforslag: Tips og tricks til kommunikation for afdelingsbestyrelser](#)

[9. Godkendelse af B-punkter](#)

[10. B - Fra bolig til hjem - støtte fra BL-pulje til FFB](#)

[11. B - Forretningsordener udvalg](#)

[12. B - Finsensgård tagprojekt samt udskiftning af vinduer, finansiering og videre forløb](#)

[13. B - Finsenshave, tagprojekt, finansiering og videre forløb](#)

[14. B - Broagerhus tagprojekt, finansiering og videre forløb](#)

[15. B - Mandsskabsfaciliteter i FFB Syd](#)

[16. B - Afdelingernes budgetter 2026](#)

[17. B - Budgetter for afdelinger uden afdelingsmøde 2026](#)

[18. B - Status på henlæggelser](#)

[19. B- Lukning af KAB-mails ved aftrædelse fra organisationsbestyrelsen](#)

[20. B - Bestyrelseshonorar](#)

[21. Nyt fra formand og kundecenter](#)

[22. Kommunikation, hvad skal kommunikeres fra mødet](#)

[23. Eventuelt](#)

1. Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

2. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referaterne.

Sagsfremstilling

Referatet fra det konstituerende organisationsbestyrelsesmøde den 28. august 2025 samt referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 28. august 2025 er tidligere fremsendt til kommentering i First Agenda.

Der er ikke indkommet kommentarer til nogen af referaterne.

Dog er der foretaget en redaktionel rettelse i referatet under punkt B – Solbjerg Have – Sammenlægning og beslutning om midlertidig bestyrelse, hvor det tidligere fremgik, at sammenlægningen vedrørte Solbjerg Have I og II. Dette er nu rettet til Solbjerg Have I og III.

3. A - Halvårsstatus på FFB's byggesager v Center for Byggeri og Byomdannelse

Halvårsstatus på FFB's byggesager v Center for Byggeri og Byomdannelse

FFB's organisationsbestyrelse traf i november 2024 beslutning om, at der fremover skal foreligge en halvårlig status på de byggesager, som håndteres for FFB i KAB.

På mødet vil byggedirektør Rasmus Jessing og byggechef Karen Holm Schultz gennemgå status for FFB's portefølje af byggesager.

Indstilling

Det indstilles at, organisationsbestyrelsen tager gennemgangen af FFB's byggesager til efterretning.

Sagsfremstilling

FFB er en stor bygherre med ansvar for mange byggerier, og Center for Byggeri og Byomdannelse (Cfbb) er forretningsfører for FFB på byggesagerne.

Hvert halve år fremlægger KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse et overblik over porteføljen af byggesager, som FFB er ansvarlig for.

Byggesagerne er opdelt i følgende kategorier:

- Aktive byggesager
- Afsluttede byggesager
- 1 og 5 års eftersyn på afsluttede byggesager
- Byggeskadesager og reklamationer
- Udviklingsager

Cfbb arbejder løbende med risikostyring af FFB's projektportefølje. Dette sker via porteføljeoverblikket, som er en database, hvor samtlige byggesager er registreret. Nedenfor vises et udtræk fra databasen. Hver sag er markeret med farven grøn, gul eller rød. Hvilket angiver Cfbb's vurdering af den enkelte byggesag.

På mødet gennemgås listen med alle projekter, med mulighed for drøftelser af sagerne.

En række konkrete byggesager er efterfølgende på dagsordenen som B-punkter. På dette møde drejer det sig om følgende sager:

- Finsensgård tagprojekt
- Finsenshave tagprojekt
- Broagerhus tagprojekt
- Mandskabsfaciliteter FFB Syd

Sagerne drøftes som en del af halvårsstatus.

Økonomi

Sagen har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser. De enkelte byggesagers økonomi håndteres enkeltvis.

Kommunikation

Listen offentliggøres på FFB's hjemmeside, sammen med mødematerialet fra organisationsbestyrelsens møde.

Videre forløb

Næste halvårsstatus forelægges organisationsbestyrelsen i marts 2026.

Bilag

Navn

FFB portefølje oktober 2025

4. Lukket punkt

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

Videre drøftelse og eventuel beslutning om vedtagelse af en ramme for egen trækingsret og anden økonomiske støtte

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter og vedtager politik for egen trækingsret for FFB.
- at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at der fremover drøftes sager om egen trækingsret to gange årligt på organisationsbestyrelsens møder.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen drøftede på sit møde den 29. august 2025 en rammesætning af egen trækingsret og anden økonomisk støtte til udstøttede sager i FFB, altså muligheder for lån og støtte fra selskabet ved større renoverings- fornyelsesprojekter.

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

Udkast til revideret forslag er vedlagt dagorden som bilag.

Der lægges, i forlængelse af organisationsbestyrelsens drøftelse i august, op til et mere enkelt set-up, hvor det:

- er tydeligere, at der *som udgangspunkt*, jf. Landsbyggefondens regelsæt, ikke kan søges om støtte til almindelige vedligeholdsarbejder.
- er understøttet, at organisationsbestyrelsen har et ønske om at sikre, at der i FFB fortsat er boliger med en husleje pr. under 1.200 kr.m²

Derudover er der, for at skabe en mere tydelig ramme for, hvornår organisationsbestyrelsens træffer beslutning om byggesager og egen trækingsret, indarbejdet at organisationsbestyrelsen fremover træffer beslutning om egen trækingsret to gange årligt - på møderne i marts/ april og oktober/ november - samtidigt med, at KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse deltager på organisationsbestyrelsens møde.

Det reviderede udkast er vedlagt dagsordenen som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Denne konkrete sag har ikke økonomiske konsekvenser, men er alene en drøftelse.

Overblik over FFB's egen trækingsret hos Landsbyggefonden blev senest præsenteret for organisationsbestyrelsen på mødet den 29. august 2025, dagsordens punkt 9, Budgetopfølgning.

KAB arbejder løbende med at forbedre organisationsbestyrelsens adgang til overblik over disponible midler, og forventer fremover at kunne præsentere et mere dynamisk overblik på møderne.

Det videre forløb og kommunikation

Politikken offentliggøres på FFB's hjemmeside, og proces for behandling af bygesager i organisationsbestyrelsen indarbejdes i årshjulet.

Bilag

Navn

Rammer for ustøttede sager og egen trækingsret, udkast oktober 2025

6. A- Kontaktpersonsordning

Organisationsbestyrelsen skal drøfte og træffe beslutning om kontaktpersonordningen mellem organisationsbestyrelsen og afdelingerne i FFB.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender kontaktpersonernes roller og ansvar, som beskrevet i bilag 1,
- at organisationsbestyrelsen beslutter fordelingen af afdelinger blandt medlemmerne af organisationsbestyrelsen med udgangspunkt i bilag 2.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 28. august 2025 at arbejde videre med en kontaktpersonordning mellem organisationsbestyrelsesmedlemmer og afdelinger. Administrationen har udarbejdet et udkast til kontaktpersonernes roller og ansvar, som organisationsbestyrelsen kan drøfte - se bilag 1: Kontaktpersoner i FFB.

Organisationsbestyrelsen skal ligeledes drøfte og træffe beslutning om fordelingen af afdelinger mellem organisationsbestyrelsesmedlemmer. Hertil har administrationen lavet et udkast til fordelingen - se bilag 2: Kontaktpersoner for afdelinger i FFB.

Fordelingen er sket ud fra følgende principper:

- Kun ordinære medlemmer af organisationsbestyrelsen er kontaktpersoner
- Hver afdeling har to kontaktpersoner
- Man kan ikke være kontaktperson for egen afdeling
- Plejeboliger har ikke kontaktperson.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil kontaktpersonordningen igangsættes og det vil blive kommunikeret ud.

Kommunikation

Kontaktpersonordningen vil fremgå på FFB's hjemmeside, og den vil blive kommunikeret ud via nyhedsbrevet.

Bilag

Navn

Kontaktpersoner i FFB

Kontaktpersoner i FFB udkast

7. A- Temamøde og studietur

Organisationsbestyrelsen skal drøfte og træffe beslutning om et eventuelt beboerdemokratisk FFB event i 2026.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning, om der skal gennemføres en lokal studietur eller en beboerdemokratidag i 2026
- at organisationsbestyrelsen afsætter et beløb fra selskabets arbejdskapital til gennemførelse af enten studietur eller beboerdemokratidag, hvis der træffes beslutning om at man ønsker at gennemføre.

Sagsfremstilling

FFB har i 2025 gennemført to større arrangementer målrettet selskabets beboerdemokrati: en beboerdemokratidag i februar 2025 og en studietur i april 2025.

Målgruppen for begge arrangementer var FFB's samlede beboerdemokrati:

afdelingsbestyrelsesmedlemmer og -suppleanter, medlemmer af repræsentantskabet, samt medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Beboerdemokratidagen havde FFB's nye strategi som omdrejningspunkt og samlede godt 30 beboervalgte. På dagen deltog desuden FFB's driftschefer og boligsociale leder og konsulent, samt studenter og konsulenter fra KAB.

Forårets studietur forløb over tre dage i maj måned med besøg en række steder på Fyn og i Jylland og fokus på fællesskaber og bæredygtigt byggeri. Studieturen samlede 12 beboervalgte fra FFB og havde derudover deltagelse af FFB's driftschefer, boligsociale leder samt kundechefen.

Administrationen har, efter aftale med FFB's formandskab, udarbejdet et kort oplæg til, hvordan en beboerdemokratibegivenhed i FFB kunne se ud i 2026.

Beboerdemokratidag

En hel dag i en weekend i første kvartal 2026. Program for dagen planlægges i en arbejdsgruppe nedsat af OB og understøttet af KAB's Sekretariat for Kundeledelse og Rådgivning.

Endelig tema for dagen planlægges i arbejdsgruppe, men kunne tage udgangspunkt i FFB's boligsociale arbejde, særligt indsatsen med at styrke trivlsen. KAB står for alt praktisk i forbindelse med dagen, herunder booking af eksterne oplægsholdere, hvis det vurderes relevant.

Studietur i egen baghave

I forbindelse med dette års studietur var der en drøftelse af, at der blandt deltagerene ikke var så meget viden om de øvrige FFB-afdelinger, hverken bygningsmassen eller det lokale liv. FFB har en række meget fine og tidstypiske bygninger på tværs af Frederiksberg, ligesom der i en lang række afdelinger er et aktivt lokalt liv.

En "studietur i egen baghave" kunne forløbe over en weekend i foråret 2026, med to-tre besøg i FFB afdelinger på tværs af kommunen, og afsluttes med en fælles middag for deltagerne - evt. i Betty. KAB står for alt praktisk i forbindelse med dagen, herunder booking af eksterne oplægsholdere, hvis det vurderes relevant.

Økonomiske konsekvenser

Både en beboerdemokratidag og en studietur ligger udover den ydelse FFB får under administrationsaftalen. FFB har tidligere haft to repræsentantskabsmøder og skulle organisationsbestyrelsen vælge, at der i 2026 ikke skal gennemføres et større arrangement kan FFB's kundecenter indenfor den nuværende pakke godt understøtte et møde indenfor samme ramme som et repræsentantskabsmøde ud over forplejning.

- Vælges en studietur, skal der afsættes op til 50.000 kr. til planlægning og koordinering på dagen, forplejning og leje af bus. Dette er beregnet på cirka 30 deltagere.
- Vælges en beboerdemokratidag, skal der afsættes op til 120.000 kr. til planlægning, møder med arbejdsgruppe, afvikling, forplejning og indhold på dagen - evt. ekstern oplægsholder. Dette er beregnet på cirka 50 deltagere.
- Vælges en mindre arrangement, skal der afsættes midler til forplejning på 150-300 kr. per deltagere afhængig af, hvad der ønskes af forplejning.

Midlerne afsættes fra arbejdskapitalen

Det videre forløb

Besluttes på mødet.

8. A- Medlemsforslag: Tips og tricks til kommunikation for afdelingsbestyrelser

Organisationsbestyrelsesmedlem Thomas Jean Nielsen stiller forslag om at der kan udarbejdes et konkret værktøj, der kan bruges af FFB's afdelingsbestyrelser.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter forslag til en "Tips og tricks"-guide til FFB's afdelingsbestyrelser,
- at organisationsbestyrelsen giver Thomas Jean Nielsen, formandsskabet og FFB's kundecenter mandat til at færdiggøre oplægget og efterfølgende dele det med afdelingsbestyrelserne i FFB.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsesmedlem Thomas Jean Nielsen har - på baggrund af en drøftelse på seneste møde i FFB's Boligsociale Udvalg - bedt om at få en drøftelse i organisationsbestyrelsen om udarbejdelse af en guide til afdelingsbestyrelserne på tværs af FFB, om hvordan man lokalt håndterer en voldsom hændelse i rollen som afdelingsbestyrelsesmedlem.

Baggrunden er, at der opleves usikkerhed blandt afdelingsbestyrelsesmedlemmer ved voldsomme hændelser, som skaber utryghed blandt beboerne.

Oplægget skal ses som et supplement til den nuværende guide til bestyrelser, som organisationsbestyrelsen godkendte i 2024 (se bilag: Guide til bestyrelser i FFB - Hvordan kan jeg handle).

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil en endelig guide blive delt med FFB's afdelingsbestyrelser, når den er klar - via mail og FFB's hjemmeside.

Bilag

Navn

Guide til bestyrelser i FFB, Hvordan kan jeg handle

9. Godkendelse af B-punkter

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender samtlige B-punkter som fremlagt i dagsordenen.

Der er under punktet mulighed for enkelte, afklarende spørgsmål til sagerne.

10. B - Fra bolig til hjem - støtte fra BL-pulje til FFB

Orientering til organisationsbestyrelsen vedrørende støtte fra BL-pulje til en social vicevært

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om bevillingen fra BL-puljen til en boligsocial vicevært til efterretning.

Sagsfremstilling

FFB har søgt og fået tildelt en 2-årig bevilling (i alt 828.496 kr.) fra BL's pulje til en social vicevært på 30 timer om ugen. Den sociale vicevært skal arbejde i Broagerhus, Finsenshave og Nyelandshuse.

Den sociale vicevært vil indgå i det boligsociale team og funktionen vil være en tilføjelse, til det arbejde der i forvejen laves i FFB's boligsociale team og som en del af arbejdet med Almen trivsel. Den sociale vicevært skal lave brobyggende og opsøgende arbejde i forhold til beboere i mistrivsel, samt understøtte nye beboere med introduktion til afdelingen, servicecentret og eksisterende lokale fællesskaber.

Det forventes at FFB med en social vicevært, vil opnå færre konflikter, færre svære situationer med beboere, der er i en akut mistrivsel og opnå et bedre naboskab i de pågældende afdelinger. Samtidig forventes det, at den sociale vicevært kan brobygge til øvrige medarbejdere i FFB og styrke det videre arbejde med Almen trivsel i FFB.

Den sociale vicevært vil referere til den boligsociale leder og skal samarbejde tæt med den lokale driftsorganisation, FFB's boligsociale konsulent og Frederiksberg Kommune.

Økonomiske konsekvenser

Bevillingen fra BL dækker 100% af lønudgifterne i 2026 og 75% af lønnen i 2027.

Som en del af bevillingsbetingelserne skal FFB medfinansiere de resterende 25 % af lønudgifterne i 2027. Denne udgift kan afholdes inden for den eksisterende økonomiske ramme, som FFB allerede har afsat til det boligsociale arbejde i selskabet.

Det videre forløb

- Medio oktober: Stillingen som social vicevært opslås.
- Ultimo november: Ansættelsessamtaler afholdes.
- Start januar 2026: Den sociale vicevært tiltræder.

Organisationsbestyrelsen og FFB's boligsociale udvalg vil løbende blive orienteret om den

boligsociale viceværts arbejde i de tre boligafdelinger samt de erfaringer, der gøres med indsatsen.

Kommunikation

Formændene for Broagerhus, Nyelandshuse og Finsenshave er blevet orienteret om bevillingen.

11. B - Forretningsordener udvalg

Organisationsbestyrelsen skal beslutte forretningsordener for driftsudvalget og det boligsociale udvalg.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen for driftsudvalget i FFB (bilag 1)
- at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen for det boligsociale udvalg i FFB (bilag 2)

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 28. august 2025 at bede administrationen om at udarbejde forretningsordener for driftsudvalget og det boligsociale udvalg med henblik på at styrke rammerne for udvalgsarbejdet.

Udkast til forretningsordener for udvalgene findes i bilag 1 og bilag 2.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil forretningsordenerne blive præsenteret for driftsudvalget og det boligsociale på næstkommende udvalgmøder.

Driftsledelse og den boligsociale leder vil sikre, at forretningsordener overholdes.

Kommunikation

Driftsudvalget og det boligsociale udvalg præsenteres for deres forretningsorden på næstkommende udvalgmøder.

Bilag

Navn

Forretningsordenen for driftsudvalget i FFB

Forretningsordenen for det boligsociale udvalg i FFB

12. B - Finsensgård tagprojekt samt udskiftning af vinduer, finansiering og videre forløb

Organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om, hvorvidt boligforeningen ønsker at give afdelingen et økonomisk tilskud i forbindelse med sagen.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager status på sagen til efterretning
- at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at give afdelingen mulighed for at modtage et tilskud på op til 10.4 mio. kr. fra selskabets egen trækingsret i Landsbyggefonden.

Sagsfremstilling

På sidste følgegruppemøde i maj blev medlemmerne præsenteret for to forslag: det fulde projekt og en besparet udgave, samt de tilhørende huslejekonsekvenser.

Følgegruppen tilkendegav, at de ønsker at gå videre med det fulde projekt, da den besparede udgave ikke imødekommer afdelingens renoveringsbehov. KAB's byggeledelse, FFBS kundecenter og driftsorganisation er enige i vurderingen.

Driften har oplyst, at sagen har høj prioritet på grund af vandindtrængning. I juni blev der afholdt et internt projektgruppemøde, hvor huslejekonsekvensen blev drøftet.

På grund af den forventede huslejestigning har administrationen, rådgiverne og kundecenteret undersøgt muligheden for fortætning og etablering af tagboliger som en finansieringsløsning for tagudskiftningen. I den forbindelse er der afholdt indledende samtaler med Frederiksberg Kommune. Det vurderes dog, at dette spor på nuværende tidspunkt ikke er realistisk at forfølge. Skulle det senere vise sig relevant, vil det kræve en forhøjelse af det risikovillige udlæg, hvilket vil forudsætte en ny beslutning i organisationsbestyrelsen.

Beboerrepræsentanterne i følgegruppen har henvendt sig til projektledelsen med bekymringer vedrørende huslejekonsekvensen af det nuværende renoveringsprojekt.

Økonomiske konsekvenser

Nuværende husleje i afdeling

Den gennemsnitlige leje pr. m². er 920 kr. i 2025 (bemærk: baseret på budgettal for 2025)

Tagudskiftning, vinduesudskiftning, branddøre, ABA-anlæg, depotrum og gavlisolering

- Entrepriseudgifter: 26.899.033 kr. (inkl. moms)
- Administrative omkostninger: 6.741.350 kr. (inkl. moms)
- Gebyr til offentlige myndigheder: 365.054 kr. (inkl. moms)
- Samlet anskaffelsessum: 34.005.437 kr. (inkl. moms)

Huslejekonsekvens

- Stigning i pct: 45.67 %
- Stigning kr. pr. m2 pr. år: 420.27 kr.
- Ny gennemsnitlige leje pr. m2. er: 1.340 kr.

Eksempel på gennemsnitlig månedlige lejestigning i kr.

- 60,5 m2 – 2.119 kr.
- 69.8 m2 – 2.445 kr.
- 81,7 m2 – 2.831 kr.

Som alternativ til den forventede huslejestigning kan organisationen vælge at støtte renoveringssagen økonomist. Ud over de 2 mio. kr., som afdelingen selv har opsparet i henlæggelser, vil organisationen kunne yde et tilskud på 10,4 mio. kr. Dette vil medføre, at den gennemsnitlige husleje pr. m² kan holdes på 1.200 kr., hvilket svarer til en stigning på 30,39 %.

Eksempel på gennemsnitlig månedlige lejestigning i kr. med 30,39 % stigning

- 60,5 m2 – 1.410 kr.
- 69.8 m2 – 1.626 kr.
- 81,7 m2 – 1.904 kr.

Det videre forløb og kommunikation

Kundecentret og projektlederen koordinerer videre forløb, herunder kommunikationen til følgegruppen om organisationsbestyrelsens beslutning.

13. B - Finsenshave, tagprojekt, finansiering og videre forløb

Organisationsbestyrelsen orienteres om seneste nyt, og træffer beslutning om videre forløb.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager status på sagen til efterretning
- at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at sagen kan fortsætte som beskrevet i forslag 1, dvs. uden tilskud fra selskabet.

Sagsfremstilling

På sidste følgegruppemøde i maj gav medlemmerne udtryk for bekymring over huslejestigningen i forbindelse med projektet. På mødet blev følgegruppen præsenteret for to forslag samt de tilhørende huslejekonsekvenser. Følgegruppen ønsker at gå videre med den billigste løsning af de to forslag.

De to forslag indeholder forskellige løsninger for beklædning i forbindelse med efterisolering af gavlene.

Finansieringen af begge forslag er baseret på den forudsætning, at der ikke benyttes egen trækningsret.

Sagen er af driften vurderet som presserende på grund af vandindtrængning. Kommunen ønsker drøftelser på et detaljeret niveau, som normalt først finde sted efter en afdelingsgodkendelse af projektet. Derfor er der et ønske om at afholde et afdelingsmøde snarest muligt.

I juni blev der afholdt et internt projektgruppemøde, hvor huslejekonsekvensen blev drøftet. På mødet var der enighed om, at det vil være bedst for sagens fremdrift, hvis budgettet for forslag 1, godkendes på et afdelingsmøde.

Fra administrationen, rådgiverne og kundecenterets side er der et ønske om at gå videre med forslag 1, som indebærer en højere huslejekonsekvens. Dette forslag ønskes fremlagt på et afdelingsmøde, da det giver et økonomisk råderum til at imødekomme eventuelle krav fra kommunen, uden at sagen skal genbehandles på et nyt afdelingsmøde — hvilket ellers kan forsinke processen.

Økonomiske konsekvenser

Nuværende husleje i afdelingen - gennemsnitlige leje pr. m2. er 833 kr. i 2025.

Forslag 1: Ændring af taghældning, afvanding til fortov, og muret gavl

- Anlægsøkonomi: 27.057.450 kr. (inkl. moms)
- Andre omkostninger: 6.475.150 kr. (inkl. moms)
- Samlet anskaffelsessum: 33.896.566 kr. (inkl. moms)
- Huslejekonsekvens: 26 %
- Stigning kr. pr. m2 pr. år: 216,47 kr.

Eksempel på gennemsnitlig månedlige lejestigning i kr.

- 55.5 m2 – 1.001 kr.
- 69.8 m2 – 1.281 kr.
- 81,7 m2 – 1.569 kr.

Forslag 2: Ændring af taghældning, afvanding til fortov, og plade facade

- Anlægsøkonomi: 24.586.450 kr. Inkl. moms
- Andre omkostninger: 5.994.750 kr. Inkl. moms
- Samlet anskaffelsessum: 30.915.354 kr. Inkl. moms
- Huslejekonsekvens: 23,7 %
- Stigning kr. pr. m2 pr. år: 197,43 kr.
- Ny gennemsnitlige leje pr. m2. er: 1.030 kr.

Eksempel på gennemsnitlig månedlige lejestigning i kr.

- 55.5 m2 – 913 kr.
- 69.8 m2 – 1.168 kr.
- 81,7 m2 – 1.431 kr.

Det videre forløb og kommunikation

Kundecentret og projektlederen koordinerer det videre forløb, herunder kommunikation til følgegruppe om organisationsbestyrelsens beslutning.

14. B - Broagerhus tagprojekt, finansiering og videre forløb

Orientering om status på tagudskiftning på Broagerhus.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Taget på Broagerhus er det oprindelige fra 1944. Driften har løbende udført både større og mindre reparationer, men nu trænger taget til en komplet udskiftning. Sagen har været undervejs i længere tid, og blev senest drøftet på organisationsbestyrelses møde den 27. februar 2025. Her blev det besluttet at arbejde videre med en tagrenovering uden solceller, (scenarie A.), og hvor organisationsbestyrelsen indskærpede, at der i forbindelse med renoveringen af taget skulle igangsættes indledende undersøgelser af en konvertering fra gas til el via en batteriløsning med henblik på udskiftning af hoved- og bimålere for el.

Der arbejdes videre med at analyse, hvorvidt det løses bedst som en del af renoveringen, eller som et separat projekt i driften.

Siden da er der indgået en indgået rådgiveraftale med AART Arkitekter, som har foretaget besigtigelse af loftrummet for at afklare omfanget af tagudskiftningen. Der er nu udarbejdet en overordnet beskrivelse af alle nødvendige arbejder i forbindelse med udskiftningen af taget, og anlægssum er ved at blive estimeret.

Projektet forventes præsenteret ved ekstraordinært afdelingsmøde i slutningen af november 2025, hvor der skal stemmes om både projektets gennemførelse og den tilhørende huslejekonsekvens. Når projektet har været behandlet i afdelingen vil organisationsbestyrelsen blive orienteret om beslutningen og videre forløb.

Økonomiske konsekvenser

Projektets økonomi er endnu ikke kendt endeligt, indtil videre holder sagen sig inden for det budget, der blev forelagt organisationsbestyrelsen den 27. februar 2025, og dermed med en fremtidig gennemsnitlig husleje pr. m², som kan holdes på 1.200 kr.. Ud fra et indledende budgetskøn vurderes huslejen at stige omkring 20 %, og dermed at ende et sted mellem 1.100-1.150 kr.

Det videre forløb

Når projektet er godkendt i afdelingen, organisationsbestyrelsen samt Frederiksberg Kommune, kan rådgiverne færdigprojektere og sende projektet i udbud til tre entreprenører med henblik på

tilbudsindhentning.

Efter tilbudsvurderingen indgås kontrakt med én af entreprenørerne, og byggeriet kan - hvis tidsplanen holder - forventes igangsat i slutningen af 2026.

Kommunikation

Der afholdes løbende følgegruppemøder, og det næste er planlagt til uge 44.

Bilag

Navn

BRH_K00_C11.2_Hovedtidsplan

15. B - Mandsskabsfaciliteter i FFB Syd

Status på mandsskabsfaciliteter og kontor i FFB Syd.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om flytningen af servicecenters beboerkontakt til Kvarterhuset til efterretning, og afsætter et beløb på op til 65.000 kr. fra selskabets dispositionsfond til indretning.
- at organisationsbestyrelsen godkender, at KAB arbejder videre med at undersøge mulighederne for etablering af opbevaringsfaciliteter i sammenhæng med Kvarterhuset.
- at organisationsbestyrelsen godkender, at KAB arbejder videre med at konkretisere et projekt for mandsskabsfaciliteter i området.
- at organisationsbestyrelsen afsætter en ramme på 275.000 kr. fra selskabets dispositionsfond med henblik på indgåelse af forretningsføreraftale i forbindelse med opstart af byggesag.

Tidligere beslutninger.

På det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 27. februar 2025 blev bestyrelsen orienteret om, at der havde været afholdt møde med deltagelse af afdelingsbestyrelsen fra Søndermarken, organisationsbestyrelsens formand samt driften. Mødet omhandlede personalefaciliteter og indflytning i Søndermarkens nye kvarterhus. Det blev på daværende tidspunkt besluttet at afvente med en flytning af personalet i servicecentret, indtil der forelå en endelig plan for de fremtidige personalefaciliteter i Servicecenter Syd.

På organisationsbestyrelsesmødet den 20. marts 2025 traf bestyrelsen beslutning om, at der kunne indgås en forretningsføreraftale med KAB vedrørende reovering af kælderen på Borgmester Fischers vej 3 til mandsskabsfaciliteter for servicecentret. Samtidig blev det besluttet, at drift og administration skulle afsøge muligheder for lokaler i området, der kan rumme både kontorpladser og beboerhenvendelser.

Sagsfremstilling

Kontorpladser og beboerhenvendelser

Som det fremgik af indstillingen til organisationsbestyrelsen i marts 2025, er de nuværende kontorfaciliteter i servicecenteret – herunder det lokale beboerhenvendelsessted – utilstrækkelige og

utidssvarende. Det gælder både beboernes adgang til stedet og arbejdsmiljøet for de lokalt ansatte medarbejdere.

Hen over sommeren er der gennemført en analyse af, om der lokalt findes andre egnede lokaler. Det har ikke været muligt at finde alternative lokaliteter, og på nuværende tidspunkt er 1. sal i det nybyggede Kvarterhus den eneste realistiske mulighed for at etablere et nyt servicecenter med beboerhenvendelse. På den baggrund vil driften igangsætte en flytning af de nuværende kontorfaciliteter til Kvarterhuset inden udgangen af 2025. Lokalerne i Kvarterhuset er i store træk indrettet til formålet, dog er der behov for at etablere en skranke til beboerhenvendelser, samt mindre anskaffelser ift. indretning.

Opbevaringsrum til Kvarterhuset.

Det nuværende Kvarterhus er væsentligt mindre end det tidligere, og de faciliteter, der oprindeligt var tiltænkt servicecenter og beboerhenvendelser, anvendes i øjeblikket til opbevaring.

Fra det lokale beboerdemokrati i Søndermarken er der et stort ønske om, at der – i forbindelse med flytningen af servicecentret til Kvarterhuset – arbejdes konkret med at undersøge alle mulige scenarier for etablering af et aflåst rum med mulighed for opbevaring i tilknytning til Kvarterhuset.

FFB's organisationsbestyrelse har i den oprindelige godkendelse af projektet lagt vægt på, at der skal arbejdes for at sikre de nødvendige kvadratmeter til både Kvarterhusets beboerlokale, tilhørende opbevaringsmuligheder samt kontor og beboerkontakt. I den form projektet er endt i er det en udfordring at der ikke er plads til opbevaring, og der er behov for at få undersøgt alle muligheder for at få det løst.

Mandskabsfaciliteter

Organisationsbestyrelsen blev på mødet den 20. marts 2025 orienteret om, at der - forventeligt - ville kunne etableres bad, omklædningsrum, toilet og frokoststue til medarbejdere i kælderen under Borgmester Fischersvej 3.

Ved nærmere analyse har det dog vist sig, at dette ikke er muligt af en række konkrete årsager. Blandt andet stiller den gældende arbejdsmiljølovgivning krav om dagslys ved frokostfaciliteter, ligesom der skal etableres kønsopdelte bade- og omklædningsfaciliteter. Der er fortsat mulighed for at etablere bad, omklædning og toiletfaciliteter i kælderen. I så fald kan de nuværende servicecenterfaciliteter på Borgmester Fischers vej 3 fremover - sandsynligvis - anvendes som fælles frokoststue og møderum for alle ansatte i området.

Økonomiske konsekvenser

Hvis indstillingens fire at-punkter godkendes, afsættes et beløb på 65.000 kr. til indretning af kontor- og beboerhenvendelse i Kvarterhuset, samt et beløb på 275.000 kr. til opstart af byggesagen som risikovillig kapital, altså et samlet beløb på 340.000 fra selskabets dispositionsfond . En endelig finansiering af byggesagen fremlægges efterfølgende, når omfanget er kendt.

Det videre forløb

Hvis sagen godkendes, vil driften igangsætte en flytning af kontor- og beboerhenvendelse i indeværende år.

Parallelt hermed vil der blive igangsat en byggesag med henblik på at afklare de endelige forhold for etablering af et opbevaringsrum til det lokale beboerdemokrati samt etablering af mandskabsfaciliteter i kælderen.

Kommunikation

Den konkrete kommunikation med medarbejdere håndteres af driftschefen.

Dialogen om både opbevaringsrum og mandsskabsfaciliteter aftales efterfølgende. Som udgangspunkt vil den foregå i et tæt samarbejde mellem organisationsbestyrelsens formand, afdelingsformanden og kundecenteret, drift og byggeledelse.

Bilag

Navn

Personalefaciliteter, servicecenter Syd og Nord, 20. marts 2025

16. B - Afdelingernes budgetter 2026

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2026, og at disse forelægges repræsentantskabet på mødet den 18. juni 2026 til orientering.

Sagsfremstilling

Afdelingsmøderne i FFB er nu afsluttet, med mødet i afdelingen Delehusene tirsdag den 30. september 2025 som det sidste.

Alle budgetter er godkendt på møderne, og forelægges nu organisationsbestyrelsen til endelig godkendelse. Budgetterne for afdelinger uden bestyrelser og/eller afdelingsmøder behandles som en separat sag.

I budgetterne for 2026 er der taget højde for, at flere afdelinger har behov for at øge henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt fornyelse.

Som det fremgår af den samlede oversigt over huslejereguleringer for selskabets afdelinger i 2026, er der tale om en gennemsnitlig huslejeregulering på 2,94% på tværs af selskabet.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant - sagen har ingen selvstændig økonomisk konsekvens.

Bilag

Navn

FFB afdelinger komprimerede budgetter 2026

FFB lejestigninger 2026

17. B - Budgetter for afdelinger uden afdelingsmøde 2026

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for 2026 for følgende afdelingerne: Broagerhus Børnehave, Betty Nansens Alle 51-53 (ejer 1, 2, 3, 3 erhverv og 4) samt Lindehaven serviceareal.

Sagsfremstilling

Budgetterne for 2026 for afdelingerne Broagerhus Børnehave, Betty Nansens Alle 51-53 (ejer 1, 2, 3, 3 erhverv og 4) samt Lindehaven serviceareal har ikke været vedtaget på afdelingsmøderne i de enkelte afdelinger og fremlægges derfor til godkendelse af organisationsbestyrelsen.

I budgetterne for 2026 er der taget højde for, at der i flere afdelinger er behov for at forhøje henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt fornyelse.

Økonomiske konsekvenser

Ikke relevant - sagen har igen selvstændig økonomisk konsekvens.

Bilag

Navn

31033 Betty Nansens Alle 51-53 budget 2026

31037 Betty nansens Allè 51-53 ejer 2 budget 2026 version 1

31038 Betty Nansens Alle 51-53 - Ejer 3 budget 2026 version 1

31039 Betty Nansens Allè - Ejer 4 budget 2026 Version 1

31040 Betty Nansens Alle 51-53- Ejer 3 Erhverv budget 2026 version 1

31041 Lindehaven serviceareal budget 2026 version 1

31005 Broagerhus Børnehave budget 2026 version 1

18. B - Status på henlæggelser

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen vedtog den 23. november 2023 en ny henlæggelsespolitik for FFB.

Baggrunden for politikken var især:

- Et behov for en mere konkret tilgang for at få løst efterslæbet i FFB.
- Et behov for klarere retningslinjer og tydeligere kommunikation.
- Det øgede kommunale fokus – og konkrete henstillinger ift. seks afdelinger.
- Et højere renteniveau, og derfor større afhængighed af henlæggelser.
- At ansvaret for at der henlægges nok i den enkelte afdeling ligger i organisationsbestyrelsen (almenboliglovens § 14 b).

Som en del af baggrunden for henlæggelsespolitikken blev henlæggelsesniveauet vurderet konkret i alle afdelinger. I vurderingen blev der lagt vægt på en balance mellem behovet for øgede henlæggelser, råderum til forsvarlig drift samt betalbar husleje. Hvis henlæggelsesniveauet var vurderet uden skelen til andre hensyn, så ville niveauet ligge højere i en række afdelinger.

Efterfølgende er der, i 2025 PPV'erne, i alle afdelinger foretaget en gennemgang af driftscheferne, og efterfølgende blev driftsbudgetter for 2025 på afdelingsmøderne. Med alle afdelingsmøder i 2025 overstået er det tid til en status på henlæggelse ift. 2026 budgetterne.

Overordnet viser driftsbudgetterne for 2026 igen et væsentligt og meget positivt løft af henlæggelsesniveauet i FFB. Niveauet lå i 2025 fortsat under KAB's generelle anbefaling på 225 kr./m²/år, men levede for langt de fleste afdelinger op til en administrativ vurdering af et forsvarligt minimumsniveau. For 2026 er der en yderlige fremgang i henlæggelsesniveauet. Enkelte afdelinger, herunder de tre afdelinger i Tartuhus samt Adolphinegården, har i 2024-25 modtaget større beløb fra Landsbyggefonden som er indgået i afdelingernes henlæggelser, og har derfor kunnet øge henlæggelserne markant uden huslejestigninger.

Som bilag er vedlagt et samlet overblik over udviklingen. Der er generelt regnet med alle henlæggelser på konto 120, men alene regnet med boligarealet (og ikke fællesfaciliteter, erhvervslejemål m.v.). Det har særlig betydning ift. Nyelandshuse, Havremarken og Søndermarken samt på Stjernen, hvor der er daginstitutioner.

Videre proces

Organisationsbestyrelsen bør fortsat have særlig bevågenhed i forhold til økonomien i Søndermarken og komplekset af afdelinger og ejerforeningen i Solbjerg Have, mens der ikke er væsentlige forhold at bemærke i de øvrige afdelinger. En status på henlæggelsespolitik i FFB indgår som fast punkt på dagsordenen i umiddelbar forlængelse af afdelingsmøder i september.

Bilag

Samlet budgetskema for 2026

Bilag

Navn

Henlæggelsesstatus 2026

19. B- Lukning af KAB-mails ved aftrædelse fra organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen orienteres om den gældende praksis for nedlæggelse af KAB-mailadresser, når et medlem af organisationsbestyrelsen er udtrådt eller ophørt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager til efterretning, at KAB-mailadresser tilhørende medlemmer af organisationsbestyrelsen lukkes automatisk, når administrationen modtager besked om, at medlemmet er udtrådt af bestyrelsen.

Sagsfremstilling

Når et medlem af organisationsbestyrelsen stopper i FFB sker der i dag ikke en automatisk lukning af vedkommendes mail.

Det har historisk været håndteret sag for sag, hvilket har den konsekvens at der ved skift af personer i kundecenter FFB ikke altid har været fokus på at få lukket mail. Med denne indstilling orienteres FFB's organisationsbestyrelses om gældende KAB praksis, som FFB's kundecenter fremover vil følge.

Når et medlem udtræder af organisationsbestyrelsen, har vedkommende ikke længere et formelt ansvar eller behov for adgang til kommunikation via KAB-mailen.

For at sikre god datasikkerhed og tydelige procedurer lukkes KAB-mailen automatisk.

På nuværende tidspunkt er der ikke fastlagt en generel tidsramme fra KAB om nedlæggelse af mailadresser. Praksis på tværs af selskaberne er, at processen igangsættes umiddelbart efter udtrædelsen er kendt – typisk ved, at kundesekretær eller kundecenter opretter en sag om nedlæggelse af mail umiddelbart efter repræsentantskabsmødet eller ved et medlems udtrædelse.

Denne periode giver mulighed for en glidende overgang og sikrer, at eventuelle igangværende opgaver kan afsluttes eller overdrages.

Videre forløb

Når indstillingen er taget til efterretning, implementeres den automatiske lukningsprocedure i samarbejde med KAB's IT-afdeling og FFB's kundecenter.

Økonomisk konsekvens

Der er en økonomisk udgift forbundet med KAB-mailadresser, herunder licensomkostninger og teknisk administration. Ved automatisk lukning af mailadresser ved udtrædelse af medlemmer undgås unødvendige udgifter for selskabet.

Kommunikation

FFB's kundecenter kontakter de relevante personer med henblik på lukning af KAB-mails.

20. B - Bestyrelseshonorar

For boligorganisationer hvor bestyrelsen modtager honorar skal der årligt tages stilling til fastsættelse heraf ud fra ministeriets reguleringssatser.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse for de bestyrelser der modtager honorar samt at bestyrelsens honorarer offentliggøres på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.

Fastsættelse af bestyrelseshonorar

Beregning og fordeling af honorar

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen for selskaber hvor der udbetales bestyrelseshonorar, skal tage beslutning om regulering af honoraret for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august de pågældende år, det vil sige fra den 01.01.2026.

Reguleringsindekset er opgjort så der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 98,02 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 58,80 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2025. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 202.288 kr. til ca. 207.282 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 10.10.2024 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2025 har modtaget 40.457 kr. og de øvrige medlemmer 20.229 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Offentliggørelse af honorarer

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i KAB den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan blandt andet ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Videre proces og kommunikation

FFBs kundecenter sikrer at bestyrelsens honorar fremover fremgår af FFBS hjemmeside.

21. Nyt fra formand og kundecenter

Formanden og kundechefen orienterer kort om status på igangværende sager.

22. 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 hhv. FFB's hjemmeside og det digitale nyhedsbrev.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 29. august 2024, at der fremover som fast punkt på møder skal være en drøftelse af, hvilke af mødets sager der skal kommunikeres til FFB's beboere og beboerdemokrati på hhv. hjemmeside 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 indenfor denne ramme.

Det videre forløb

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

23. Eventuelt