

Referat

Udvalg	Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	Frederiksdal Sinatur Hotel og Konference
Dato og tid	23.11.2025 09.00 - 12.00
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) (Afbud) Hannibal Immer Silva (Medlem) (Til stede) Pernille Neergaard Vesterager (Kundechef) (Til stede) Ane Gerken (Chefkonsulent) (Til stede)

INDHOLD

- [1. Godkendelse af dagsorden](#)
- [2. Revisionsprotokol](#)
- [3. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøder](#)
- [4. Bygningsservice i FFB](#)
- [5. Kommunikation for FFB - Plan for 2026 og kanalstrategi](#)
- [6. Beboertilfredshedsundersøgelse 2026](#)
- [7. Lukket punkt](#)
- [8. Lukket punkt](#)
- [9. Ansøgning om tilskud fra arbejdskapital](#)
- [10. Kontaktpersonsordning](#)
- [11. Godkendelse af B-punkter](#)
- [12. B - Etablering af skybrudsledning i forbindelse med FFB's afdeling Havremarken](#)
- [13. B - Tartuhus - tilskud til genopretning efter genhusning](#)
- [14. Lukket punkt](#)
- [15. B - Midtvejsstatus og justering af rammeaftale](#)
- [16. B - Betty; beslutning om tilskud for 2026](#)
- [17. B-Kommunikation med Digital Post](#)
- [18. Kommunikation, hvad skal kommunikeres fra mødet](#)
- [19. Nyt fra formand og kundecenter](#)
- [20. Eventuelt](#)

1. Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen med følgende bemærkninger:

- *Kommunikation med Digital Post blev optaget på dagsordenen som nyt punkt 17.*
- *Hannibal Immer Silva bad om at ændre punkt 11 fra A-punkt til B-punkt.*

Organisationsbestyrelsen drøftede eventuelle habilitetsforhold i forbindelse med mødet og traf følgende beslutning:

- *John Bøgelund erklæres inhabil ved behandling af sagen om bygningservice (dagsordenspunkt 4).*
- *Tina Agerskov erklæres inhabil ved behandling af ansøgning til arbejdskapital (dagsordenspunkt 9, ansøgning Skolevænget).*

2. Revisionsprotokol

Organisationsbestyrelsen skal jf. selskabets vedtægter orienteres om indføringer i selskabets revisionsprotokol.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollatet til efterretning.

Det bemærkes, at der siden sidste organisationsbestyrelsesmøde ikke er foretaget nogen indførsler i protokollen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog til efterretning, at der ikke er tilføjet noget til revisionsprotokollat siden seneste gennemgang.

3. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet fra det seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Sagsfremstilling

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 9. oktober 2025 er tidligere sendt til kommentering i First Agenda.

Der er ikke modtaget kommentarer til referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne fra organisationsbestyrelsesmødet den 9. oktober 2025 og det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 6. november 2025 uden bemærkninger

4. Bygningservice i FFB

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om FFB tilslutter sig ydelsen Bygningservice for alle boligorganisationens afdelinger fra den 1. januar 2026 og tre år frem.

Siden maj 2024 har boligorganisationen været tilsluttet ydelsen med afdelingerne i Solbjerg Have som pilotprojekt, hvor der er foretaget afprøvning, test og justering.

Chef for Bygningservice, Jonatan Gaun Michelsen, og ejendomsdirektør Lisa Lund Holst, deltager på organisationsbestyrelsens seminar lørdag den 22. november 2025 med en uddybende præsentation.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen beslutter at FFB tilslutter sig ydelsen Bygningservice for alle boligorganisationens afdelinger fra den 1. januar 2026 til og med den 31. december 2028.
- at den samlede udgift på 5.934.999,50 kr. inkl. moms for modtagelse af ydelsen i perioden på tre år finansieres via boligorganisationens arbejdskapital.

Sagsfremstilling

FFB har siden maj 2024 været tilsluttet ydelsen Bygningservice med boligafdelingerne i Solbjerg Have som pilotprojekt. Den 20. marts 2025 blev organisationsbestyrelsen præsenteret for en status på pilotprojektet og besluttede at forlænge tilslutningen frem til den 31. december 2025.

Organisationsbestyrelsen skal nu behandle en udvidelse og fortsat tilslutning til ydelsen.

Pilotprojektet har givet værdifuld viden, som er indarbejdet i konceptet for Bygningservice og vil styrke en fremrettet levering af ydelsen til FFB.

KAB har udviklet ydelsen Bygningservice på baggrund af erkendelse af, at flere krav og opgaver er blevet placeret på de lokale kontorer.

Landsbyggefonden har ændret sine driftsstøtteordninger og der ses generelt et efterslæb og manglende vedligeholdelse i KAB-Fællesskabet.. Hvis man venter for længe med vedligehold og udskiftning af bygningsdele, opstår der følgeskader, og regningen stiger - både økonomisk og klimamæssigt.

Leveringen af Bygningservice understøtter FFB's strategi med temaet Bæredygtig drift. Ydelsen sikrer en stabil, effektiv og struktureret drift, optimerede arbejdsgange og et solidt datagrundlag, der bidrager til gode boliger og økonomisk sikkerhed – også for kommende generationer.

Bygningservice bygger på princippet om rettidig vedligeholdelse samt en ensartet, struktureret, og databaseret tilgang. Digitalisering anvendes til at højne kvaliteten i det daglige arbejde og til at

understøtte datadrevet ledelse og porteføljestyring, hvor opgaver løses og monitoreres. Organisationsbestyrelsen vil få indsigt i behovet for drift- og vedligeholdelse på tværs af organisationen samt finansiering heraf.

Med en fortsat og udvidet tilslutning til Bygningsservice får FFB gennemgang, overblik og struktur over vedligeholdelsesarbejder for alle organisationens ejendomme samt adgang til faglige specialister. Det skaber et solidt datagrundlag, giver indsigt på tværs af afdelinger og håndterer den stigende mængde vedligeholdelsesopgaver.

Bygningsservice er et kvalitetsløft til FFB's ejendomsportefølje. Ydelsen supplerer organisationens eksisterende drift med kompetenceudvikling, datadrevet ledelse og anvendelse af digitale løsninger.

Bygningsservice er differentieret mellem det første år og de efterfølgende. Det første år har, med en foranalyse fokus på kvalitetssikring, planlægning, samarbejde og et solidt datagrundlag. I de efterfølgende år tilføjes løsning af konkrete opgaver i PPV-planen. Se bilag 1 for en nærmere uddybning af Bygningsservice.

Det anbefales, at FFB tilslutter sig Bygningsservice for tre år. Det giver en stabil implementering af ydelsen i organisationen og samtidig et stærkt grundlag til at evaluere leveringen af Bygningsservice i regi af FFB, inden organisationsbestyrelsen skal genbehandle tilslutningen.

Organisationsbestyrelsen vil modtage en afrapportering på det første år med bl.a. et kvalificeret overblik over boligorganisationens vedligeholdelsesarbejder og finansiering. Efter det andet år modtager bestyrelsen en evaluering med erfaringer fra den konkrete opgaveløsning, resultater og gevinster på tværs af boligafdelingerne.

Økonomiske konsekvenser

Foranalysen koster 6.250,00 kr. inkl. moms pr. boligafdeling.

Prisen for tilslutning til ydelsen er 563,00 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed.

Den samlede pris for tilslutning til Bygningsservice for FFB er i 2026 2.111.666,50 kr., og i 2027 og 2028 er prisen 1.911.666,50 kr. om året inkl. moms.

I alt udgør prisen 5.934.999,50 kr. inkl. moms for perioden den 1. januar 2026 og til den 31. december 2028.

Udgiften dækkes af selskabets arbejdskapital for hele perioden.

Det videre forløb

Hvis FFB godkender indstillingen, igangsætter KAB leveringen af ydelsen og mødes med driftsledelsen og kundechefen for at planlægge de første initiativer.

I andet halvår af 2026 vil resultater, erfaringer og indsigter blive forelagt organisationsbestyrelsen, som løbende vil evaluere leveringen af ydelsen.

Administrationen håndterer herunder eventuel nødvendig forelæggelse for ejerforeninger mv. fra 2027, hvor beslutningskompetencen kan være henlagt.

Kommunikation

Kommunikationen med FFB's driftsorganisation håndteres af kundechefen. Derudover tilrettelægges en fælles involvering af afdelingsbestyrelserne i samarbejde mellem Bygningsservice og FFB's driftsledelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede:

- *At FFB tilslutter sig ydelsen Bygningsservice for alle boligorganisationens afdelinger i perioden 1. januar 2026 – 31. december 2028.*
- *At den samlede udgift på 5.934.999,50 kr. inkl. moms for modtagelse af ydelsen i perioden finansieres via boligorganisationens arbejdskapital.*

Bilag

Navn

Bilag 1 - Notat om Bygningsservice

5. Kommunikation for FFB - Plan for 2026 og kanalstrategi

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til kommunikationsplanen for 2026, herunder en ny kanalstrategi med oprettelse af en fælles Facebookside for beboere og en LinkedIn-side til rekruttering og branding.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den nye kanalstrategi for FFB samt kommunikationsydelser for 2026.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budgettet for 2026 på mødet den 15. maj 2025, og budgettet er efterfølgende endeligt godkendt af FFB's repræsentantskab. . I budgettet er der afsat 150.000 kr. til kommunikation.

Derudover har den boligsociale enhed styret deres egen Facebook-side med boligsociale nyheder. For at imødekomme ønsket om en mere sammenhængene kommunikation fra FFB, foreslås det at oprette to nye kanaler, og om rokere ressourcerne hertil.

Kanalstrategi

1. Facebook-side

Understøtte FFB's primære målgruppe: Beboere og beboervalgte.

En officiel FFB-Facebook-side vil give FFB en mulighed for at nå bedre ud til beboere og de beboervalgte. De vil modtage nyheder hurtigere og mere direkte. Der vil blive lavet opslag med nyheder fra hjemmesiden, men også reklamer for arrangementer og andre opslag, der kan engagere målgruppen. Facebook-siden vil bidrage til en mere nærværende kommunikationsstrategi. Vedtages indstillingen vil den boligsociale Facebook-side blive nedlagt, men de boligsociale vil stadig dele nyheder og være aktive bidragere til den officielle FFB Facebook-side.

2. LinkedIn-side

Understøtte FFB's sekundære målgruppe: Medarbejdere og andre interessenter.

En LinkedIn side vil fungere som FFB's officielle visitkort, og vil kunne give medarbejderne mulighed for at skrive, at de arbejder i FFB. På siden vil der blive delt nyheder, primært af organisatorisk værdi, som kan sprede kendskabet til FFB i branchen, hos politikere, kommunen med mere. Det vil give FFB en mulighed for at brande sig selv ud ad til og kunne fungere som en rekrutteringskanal. Der vil ikke blive lagt lige så mange ressourcer i denne side, som på Facebook, men der vil løbende komme opdateringer.

Fordeling af ressourcer til kommunikationsydelser i 2026

På baggrund af ønsket om to nye kanaler, har administrationen udarbejdet en plan for kommunikationsleverancer og -ydelser i 2026. Da det vil kræve ekstra ressourcer at opstarte og drive to nye kanaler, foreslås det, at der udkommer fem nyhedsbreve i 2026, så kommunikationsleverancerne holdes indenfor budget.

- Fem Nyhedsbreve
- Løbende vedligeholdelse af hjemmeside
- Generel sparring og kommunikativ støtte
- Opstart af Facebook og LinkedIn
- Løbende opdatering på Facebook og LinkedIn

Kommunikationsplan for 2026

Med udgangspunkt i fem nyhedsbreve, foreslår administrationen, at de fordeles således i 2026:

(Der udkommer et i december 2025)

Marts – efter OB-møde

Juni – Inden repræsentantskabsmøde

August – Opfølgning på repræsentantskabsmøde

Oktober – efter OB-møde

December – Nyhedsbrev m. julehilsen

Nyhederne vil derudover løbende blive delt på hjemmesiden, og hvis vedtaget, de to nye kanaler.

Kommunikationsleverancer 2025

Til organisationsbestyrelsens orientering er kommunikationsindsatserne fordelt således i 2025:

- Syv nyhedsbreve: Åbningsprocenten er 56%-70% og personer der klikker på en artikel er 17%-25%. Der er i dag 312 modtagere (inkl. administration og medarbejdere, som tilsammen udgør 60 modtagere).
- Løbende vedligeholdelse af hjemmeside
- Generel sparring og kommunikativ støtte
- Grafisk opsætning af FFB's nye strategi
- Design og produktion af FFB postkort, FFB roll ups og strategiplakat
- Udvikling og afholdelse af beboerdemokratidag blev i 2025 udført ud ekstra tilkøb

Økonomiske konsekvenser

Der er vedtaget 150.000 kr. til kommunikation i budgettet for 2026. Indstillingen har derfor ingen yderligere økonomiske konsekvenser i sig selv.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen påbegynde arbejdet med opstarten af de to nye kanaler. Facebooksiden og LinkedIn-siden vil blive udviklet og testet i løbet af efteråret og være klar til lancering senest januar 2026. Det boligsociale team driver Facebooksiden, mens administrationen yder opstartsassistance.

Kommunikation

Beslutningen vil fremgå af FFB's nyhedsbrev i december 2025. Derudover vil der blive informeret om de nye kanaler via nyhedsbreve og hjemmeside.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den nye kanalstrategi for FFB samt kommunikationsydelserne for 2026.

6. Beboertilfredshedsundersøgelse 2026

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til indsatser i forlængelse af beboertilfredshedsundersøgelsen, herunder godkende aktiviteter på selskabsniveau og tage orienteringen om næste undersøgelse til efterretning.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender aktiviteterne på selskabsniveau indenfor handlingen "*Kommunikation – både den overordnede kommunikation fra selskabet og den daglige kontakt mellem driften og beboerne*".
- at organisationsbestyrelsen afsætter 71.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til aktiviteten '*Øget beboerrettet kommunikation*'
- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om gennemførelse af beboertilfredshedsundersøgelsen i 2026 til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen fik den 2. juni 2025 fremlagt resultaterne fra FFB's beboertilfredshedsundersøgelse og den 28. august 2025 modtog organisationsbestyrelsen en status på driftens arbejde med beboertilfredshedsundersøgelsen.

På selskabsniveau er der enighed om at have fokus på Kommunikation – både den overordnede kommunikation fra selskabet og den daglige kontakt mellem driften og beboerne.

Følgende aktiviteter forslås som indsatsområder på tværs af FFB:

1. Udarbejdelse af en kanalstrategi for kommunikation til FFB's beboere, der skal sikre en mere målrettet og ensartet kommunikation på tværs af platforme og kontaktoverflader (se mere herom i indstilling om kommunikation for FFB).
2. Øget beboerrettet kommunikation via FFB's hjemmeside samt en kommunikationskampagne til alle beboere. Kampagnen består af en flyer og en køleskabsmagnet med tydelig FFB-branding og en QR-kode, der linker til beboeruniverset på FFB's hjemmeside.

Beboeruniverset på FFB's hjemmeside skal give nem adgang til relevant information, herunder:

- Kontaktoplysninger til driften
- Invitationer til sociale arrangementer

- Muligheder for deltagelse i beboerdemokratiet
- Nyt om beboertilfredshedsundersøgelsen

Derudover orienteres organisationsbestyrelsen om, at der gennemføres en ny beboertilfredshedsundersøgelse i foråret 2026. Undersøgelsen skal levere sammenlignelige data og bruges til at kvalificere og justere de igangværende initiativer i handleplanerne. Administration orienterer om arbejdet med handleplanerne i driften mundtligt på mødet.

Økonomiske konsekvenser

Udvikling af beboerindgang på FFB's hjemmeside: 25.000 kr.

Design og indkøb af køleskabsmagneter og flyers: 46.000 kr.

Samlet 71.000 kr.

Der afsættes i alt 71.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til udvikling af FFB's hjemmeside samt produktion af køleskabsmagneter og flyers for at gennemføre aktiviteten Øget beboerrettet kommunikation.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen, det boligsociale team og driften arbejde videre med indsatserne.

Beboeruniverset på FFB's hjemmeside samt kommunikationskampagne forventes udrullet i foråret 2026.

Derudover gennemføres en ny beboertilfredshedsundersøgelse i foråret 2026. Undersøgelsen skal give sammenlignelige data og bruges til at kvalificere og justere de igangværende initiativer i handleplanerne.

Kommunikation

Indsatsen kommunikeres via nyhedsbrev og den kommende kommunikationskampagne. Medarbejdere orienteres på personalemøder.

Organisationsbestyrelsen modtager status på aktiviteterne samt resultaterne af beboertilfredshedsundersøgelsen 2026.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at:

- *Godkende aktiviteterne på selskabsniveau inden for handlingen "Kommunikation – både den overordnede kommunikation fra selskabet og den daglige kontakt mellem driften og beboerne".*
- *Afsætte 71.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til aktiviteten "Øget beboerrettet kommunikation".*

- *Tog orienteringen om beboertilfredshedsundersøgelsen i 2026 til efterretning.*
- *Anmode administrationen om at forberede en sag om andet merchandise til drøftelse på mødet i januar 2026.*

7. Lukket punkt

8. Lukket punkt

9. Ansøgning om tilskud fra arbejdskapital

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om to ansøgninger om tilskud fra arbejdskapitalen.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at afdelingernes ansøgninger om økonomisk støtte behandles to gange årligt, og på mødet den 20. marts 2025 vedtog bestyrelsen et sæt retningslinjer herfor.

Dokumentet "Rammer for FFB's arbejdskapital og aktivitetspulje" er tilgængeligt for organisationsbestyrelsens medlemmer via First Agenda, under menupunktet *øvrige materiale*, og på FFB's hjemmeside.

Formålet med at samle behandlingen og fastlægge en ramme er:

- at give afdelingsbestyrelserne klarhed over, hvornår ansøgninger kan indsendes og forventes behandlet
- at give organisationsbestyrelsen mulighed for en samlet vurdering af ansøgerfeltet.

Til dette møde foreligger to ansøgninger til drøftelse:

- Afdeling Skolevænget
- Afdelingerne Tartuhus I, II og III

Ansøgningerne er vedlagt som bilag.

Vedrørende ansøgningen fra Tartuhus har organisationsbestyrelsen truffet beslutning om, at der ved markering af afdelingers jubilæum (25, 50, 75, 100 år) samt ved opførelse af en ny afdeling, på baggrund af en ansøgning, gives tilskud på op til 500 kr. pr. lejemålsenhed uden krav om medfinansiering.

De tre afdelinger i Tartuhus har samlet 89 lejemål, hvilket giver et totalbeløb på 44.500 kr.

Økonomi

De disponible midler i arbejdskapitalen udgør forud for nærværende møde 10.425.215 kr.

Videre proces

Administrationen meddeler organisationsbestyrelsens beslutning til den ansøgende afdeling og sikrer den videre dialog.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede ansøgningerne og traf følgende beslutninger:

Ansøgning fra Skolevænget

Ansøgning blev imødekommet.

Ansøgning fra Tartuhus

Ansøgningen blev imødekommet. Organisationsbestyrelsen indskærpede dog, at afdelingen maksimalt kan modtage et beløb på op til 44.500 kr. i henhold til selskabets retningslinjer.

Bilag

Navn

Ansøgning om tilskud fra FFBs arbejdskapital - Skolevænget

Ansøgning om tilskud fra FFBs arbejdskapital Tartuhus 1, 2, 3

10. Kontaktpersonsordning

Organisationsbestyrelsen skal godkende den opdaterede fordeling af kontaktpersoner pr. afdeling. Fordelingen følger de principper, der blev besluttet på mødet den 9. oktober 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den opdaterede fordeling af kontaktpersoner pr. afdeling, som beskrevet i bilag 2: *Kontaktpersoner i FFB final*.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte den 9. oktober 2025 kontaktpersonernes roller og ansvar, som beskrevet i bilag 1. Samtidig blev det besluttet, at der som udgangspunkt skal være to organisationsbestyrelsesmedlemmer pr. afdeling.

Fordelingen af kontaktpersoner blev sendt til kommentering med deadline den 23. oktober 2025. På baggrund af de indkomne kommentarer har administrationen opdateret fordelingen, som nu fremlægges til endelig godkendelse.

Principper for fordelingen:

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

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen medfører ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, træder kontaktpersonordningen i kraft, og informationen vil blive kommunikeret ud.

Kommunikation

Kontaktpersonordningen vil fremgå på FFB's hjemmeside og formidles via FFB's nyhedsbrev.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den opdaterede fordeling af kontaktpersoner pr. afdeling med følgende bemærkning:

- *Hannibal Immer Silva erstatter Mark Watson som kontaktperson for Thielebo ungdoms- og ældreboliger.*

Bilag

Navn

Bilag 1 - Kontaktpersoner i FFB

Bilag 2 - Kontaktpersoner i FFB final

11. 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.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte alle B-punkter.

12. B - Etablering af skybrudsledning i forbindelse med FFB's afdeling Havremarken

Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om der skal indledes dialog med Frederiksberg Forsyning om etablering af en skybrudsledning på FFB's grund i afdeling Havremarken.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen giver administrationen mandat til at indgå i dialog med Frederiksberg Forsyning om en aftale vedrørende skybrudsledning i afdeling Havremarken
- at organisationsbestyrelsen afsætter en ramme på 30.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til juridisk bistand til opgaven.

Sagsfremstilling

I 2024-2025 er der etableret et større, kommunalt skybrudsanlæg i området ved Frederiksberg Idrætsanlæg. Frederiksberg Forsyning (FF) har nu en opgave med at tilslutte Finsensvej til dette anlæg ved at etablere en ledning fra Finsensvej til anlægget. Anlægget er en del af Frederikseg kommunens samlede skybrudssikring, og der har allerede i det oprindelige ideoplæg været drøftelser om at placere ledningen på FFB's grund (matrikel Frederiksberg 44bu) ved afdelingen Havremarken.

Frederiksberg Forsyning har kontaktet administrationen for at indlede en konkret dialog om eventuelle aftaleforhold vedrørende en ledning på FFB's grund. For at komme videre med sagen skal der afsættes midler til juridisk sparring og dialog med FF om deklaration samt oplæg til erstatning.

Afdelingsbestyrelsens for Havremarken er informeret om det mulige projekt.

Økonomiske konsekvenser

Der afsættes en ramme på 30.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til den videre dialog med FF om sagen.

Det videre forløb og kommunikation

Administrationen fortsætter dialogen med FF, og en endelig aftale forelægges organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at:

- *give administrationen mandat til at indgå i dialog med Frederiksberg Forsyning om en aftale vedrørende skybrudsledning i afdeling Havremarken.*
- *afsætte en ramme på 30.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til juridisk bistand til opgaven.*

13. B - Tartuhus - tilskud til genopretning efter genhusning

Beslutning om eventuelt tilskud til genopretning af lejligheder anvendt til genhusning i Tartuhus

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at støtte genopretning af baderumsmøbler i Tartuhus II og III med støtte fra arbejdskapitalen.

Sagsfremstilling

Tartuhus' nybyggede lejligheder blev i 2021, på lige fod med lejligheder i andre FFB-afdelinger, stillet til rådighed for genhusning af beboere fra Søndermarken. På daværende tidspunkt blev det fra selskabets side lovet Tartuhus daværende afdelingsbestyrelse, at udgifter til reetablering af boligerne efter genhusning skulle dækkes af Søndermarkens byggesag.

Sagen har gennem længere tid været drøftet som en del af dialogen med Tartuhus' beboerdemokrati og medlemmer af den oprindelige følgegruppe.

FFB's driftsorganisation har i efteråret 2025 gennemført et større arbejde med henblik på at skabe overblik over, hvilke udgifter der allerede er afholdt i Søndermarkens Helhedsplan, samt en vurdering af eventuelle udeståender. Dette er beskrevet i det vedlagte notat, som redegør for, hvad der reelt blev udført og betalt i forbindelse med genhusningen, og opsummerer status vedrørende baderumsmøbler.

Baderumsmøbler

I de nybyggede boligers baderum i stueetagen og på 1. sal, er det konstateret, at baderumsmøblerne i de fleste lejemål har taget skade som følge af opfugtning.

Det er KAB's samlede vurdering, at der entydigt ikke kan rettes krav mod producenten, ligesom der heller ikke kan rettes krav mod Søndermarkens Helhedsplan for reetablering af baderumsmøbler i genhusningslejlighederne, da det ikke kan påvises, at skaderne reelt kan henføres til genhusning.

Udgiften til reetablering af baderumsmøbler kan ikke prissættes samlet, da der for nogle lejemål skal ske fuldstændig udskiftning, mens der i andre alene er behov for en reparation. Udgifterne til en komplet udskiftning vurderes at kunne holdes inden for en ramme på maksimalt 50.000 kr. pr. bolig.

Økonomiske konsekvenser

Der afsættes en ramme på maksimalt 50.000 kr. pr. lejemål, i alt 600.000 kr., til reetablering af baderumsmøbler som beskrevet i det vedlagte notat.

Beløbet finansieres via selskabets arbejdskapital.

Det videre forløb

Driften håndterer det videre arbejde med udbedring, og det endelige beløb afregnes med selskabet.

Kommunikation

Tartuhus' beboerdemokrati og medlemmer af den oprindelige følgegruppe orienteres om beslutningen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at støtte genopretning af baderumsmøbler i Tartuhus II og III med finansiering fra arbejdskapitalen.

Bilag

Navn

Genhusning i nybyggeri Tartuhus samt evt. videre proces for udbedring af baderumsmøbler i nybyggeriet, oktober 2025

14. Lukket punkt

15. B - Midtvejsstatus og justering af rammeaftale

Rammeaftalen om udlejning i 2024-2027 mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer evalueres løbende, og der afrapporteres årligt på udlejningsdata. Midtvejs i aftaleperioden skal de socioøkonomiske indikatorer for arbejdsmarkeds- og uddannelsestilknytning i de enkelte boligafdelinger opgøres og danne grundlag for en eventuel justering af aftalen, herunder fordelingen mellem kommunal anvisning og fleksibel udlejning. Justeringen har til formål at sikre en balanceret beboersammensætning og understøtte de overordnede målsætninger for social bæredygtighed i boligområderne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

De socioøkonomiske data for arbejdsmarkeds- og uddannelsestilknytning er opgjort for samtlige boligafdelinger. For Frederiksberg Forenede boligselskaber ses en positiv udvikling i flere afdelinger på disse parametre. I henhold til rammeaftalen betyder det, at fire boligafdelinger får justeret andelen af kommunal anvisning og fleksibel udlejning. For de øvrige afdelinger forbliver fordelingen mellem kommunal anvisning og udlejning til ventelisten uændret.

De fire boligafdelinger, der får justeret fordelingen, er Broagerhus, Nyelandshuse, Finsensgård og Tartuhus. Fra 1. januar 2026 øges kommunal anvisning med henholdsvis 1/9 og 2/9 i disse afdelinger som følge af forbedrede socioøkonomiske data.

Afdeling	Kommunalanvisning	Fleksibeludlejning venteliste	Venteliste
Broagerhus	2/9	7/9	0
Nyelandshuse	2/9	7/9	0
Finsensgård	3/9	6/9	0
Tartuhus	3/9	5/9	1/9

Den nuværende rammeaftale udløber ved udgangen af 2027 og det forventes, at forhandlingerne om en ny aftale igangsættes i løbet af det kommende år.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Navn

Midtvejsevaluering Tillæg til aftale med FFB 2024-2027

16. B - Betty; beslutning om tilskud for 2026

Beslutning om at afsætte en pulje midler fra FFB's arbejdskapital med det formål, at flere beboere i FFB kan få glæde af aktiviteter og fællesskaber i Café Betty.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 50.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til FFB's indsats i Café Betty i 2026. Midlerne skal anvendes til aktiviteter for FFB's beboere i Café Betty samt til vedligeholdelse og udviklingen af Café Bettys funktionalitet, så den kan rumme mange forskellige målgrupper.

Sagsfremstilling

Den 29. januar 2025 besluttede organisationsbestyrelsen at afsætte 25.000 kr. til udvikling og gennemførelse af aktiviteter i Café Betty (CB) i 2025. Midlerne er blevet anvendt til en bred vifte af aktiviteter samt til at fremme og vedligeholde Café Bettys funktionalitet - uden at belaste afdelingens økonomi.

De hidtidige erfaringer fra Café Betty viser, at der er et løbende behov for vedligeholdelse og udvikling af funktionaliteten, så huset kan rumme mange forskellige brugere og typer af aktiviteter. Bevillingen skal derfor også bidrage til at sikre, at Cafe Betty fungerer bedst muligt til så mange formål og målgrupper som muligt.

Med denne indstilling foreslås det at afsætte en ramme for at videreføre arbejdet i 2026. Midlerne skal bidrage til, at flere FFB-beboere deltager i fællesskaber i Café Betty, og at Café Betty kan understøtte fællesskaber i det øvrige FFB. Et særligt fokusområde vil være fællesspisninger, hvor erfaringerne viser, at mange FFB-beboere har givet udtryk for, at prisen har været en barriere for deltagelse. Et muligt tiltag for at fremme deltagelsen kan være at tilbyde nedsat pris for fællesspisninger. Derudover kan der afholdes særlige FFB-fællesspisninger i Café Betty, og det kan afprøves at bringe fællesspisninger eller andre Café Betty-aktiviteter ud i FFB's afdelinger.

Ud over at understøtte fællesspisninger vil midlerne også blive anvendt til at finansiere øvrige aktiviteter for FFB's beboere i Café Betty, som ikke alene kan dækkes af bevillinger fra Frederiksberg Fonden eller den boligsociale helhedsplan.

Langt størstedelen af aktiviteterne i Café Betty i 2025 er blevet finansieret gennem Frederiksberg Fondens bevilling, hvor det forventes, at der anvendes ca. 100.000 kr. af bevillingen i løbet af året. Den boligsociale helhedsplan har ligeledes gennemført og finansieret en række aktiviteter i Café Betty.

I 2025 er der afholdt:

- Ni fællesspisninger med gennemsnitligt 39 betalende deltagere (med deltagelse af en gruppe af frivillige)
- fire større events: Eid-fest, Frederiksberg Dage, Grundlovsfest og Café Bettys fødselsdag - med gennemsnitligt 113 deltagere.
- En lang række enkeltstående arrangementer og aktiviteter i samarbejde med partnere, herunder: fritidsvejledning for familier, fritidsjobcafé, Unge Drop In, ferieaktiviteter for børn, kreaworkshop, kommunalvalsaktiviteter, kreadag, sundhedsworkshops og affaldsindsamling.
- Derudover er der tre tilbagevendende aktiviteter drevet af frivillige: seniorkor (ugentligt), spilleklub (månedligt) og seniortræf (med deltagelse fra Tartuhus, Skolevænget og Søndermarken - mødes hver gang i Café Betty).

Der er stort fokus på samarbejdet med frivillige og beboerdrevne fællesskaber. Der er afholdt fire brugergruppemøder med gennemsnitligt 15 deltagere, hvor langt de fleste også bidrager som frivillige ved fællesspisninger og øvrige aktiviteter.

De tilbagevendende aktiviteter, der drives af frivillige, er seniorkor, spillecafé og seniortræf.

Økonomiske konsekvenser

Det foreslås, at der afsættes en ramme på 50.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til arrangementer og aktiviteter i Café Betty i 2026.

Indstillingen har ingen yderligere økonomiske konsekvenser.

Udgifterne til FFB's huskoordinator er allerede afsat i selskabets budget.

Det videre forløb

FFB's huskoordinator for Café Betty vil fortsætte arbejdet, og FFB's boligsociale udvalg vil i løbet af 2025 blive orienteret om anvendelsen af midlerne og inddraget i overvejelser om mulige udviklingsretninger.

Kommunikation

Café Bettys program kan altid findes på FFB's hjemmeside.

FFB vil løbende dele nyheder om aktiviteterne i Café Betty via hjemmesiden og i det elektroniske nyhedsbrev. Derudover kan man følge med i aktiviteterne på det boligsociale teams sociale medier. Til udvalgte aktiviteter er der tidligere blevet ophængt opslag i alle FFB's afdelinger - en mulighed, der fortsat kan anvendes, men som skal afvejes i forhold til ressourceforbruget. Under den aktuelle boligsociale helhedsplan er mange af Café Betty's aktiviteter desuden blevet kommunikeret gennem det nyhedsbrev, som det boligsociale team har ophængt i de involverede afdelinger.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilgede 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til FFB's indsats i Café Betty i 2026.

17. B-Kommunikation med Digital Post

KAB-Fællesskabet overgår til Digital Post

Digital Post er en løsning, som det offentlige længe har gjort brug af, og den almene sektor har nu også mulighed for at benytte dette. Som et led i KAB's digitale strategi ønsker vi at fremme digital kommunikation med beboerne. Dette vil både give bedre service for beboerne, øge sikkerheden og sikre effektive arbejdsgange i hele KAB-Fællesskabet. I praksis sker det ved at benytte Digital Post.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Lovgivningen på det almene område giver nu mulighed for, at kommunikation mellem boligorganisation og beboere kan ske digitalt. Ved at anvende løsningen med Digital Post sikres det, at man kan kommunikere digitalt.

Muligheden omfatter kommunikation vedrørende beboerdemokratiet, for eksempel indkaldelse til møder, udsendelse af dagsorden, materiale osv. Det omfatter også kommunikation, der vedrører den enkelte beboers forhold, herunder huslejevarslinger, opsigelser og rykkerskrivelser m.m.

Beboere, der er fritaget for Digital Post, vil fortsat modtage fysisk post, hvilket vil ske automatisk.

Herudover rummer den aktuelle lovgivning mulighed for, at beboere på enkelte områder kan fravælge dele af den digitale kommunikation ved at give meddelelse til KAB. Det er dog vores forventning, at langt de fleste beboere ønsker digital kommunikation.

KAB orienterer derfor alle beboere i KAB-Fællesskabet om, at vi fremover vil benytte Digital Post. Orienteringen sker med et fysisk brev, der udleveres i postkassen. Brevet vedlægges som bilag til denne indstilling.

Overgangen til Digital Post vil ske over en periode, så beboerne kan fortsat opleve, at breve omdeles i postkassen. De første digitale forsendelser vil være huslejevarslinger og breve vedrørende studiekontrol i ungdomsboliger.

Det videre forløb

Brevet til beboerne omdeles i løbet af januar 2026.

Kommunikation

KAB vil på hjemmesiden, i Tæt På-nyhedsbrevet etc. informere om tiltaget.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

Brev til alle husstande

18. 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.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at følgende skal medtages i kommende nyhedsbrev og på FFB's hjemmeside.

- *Tilskud fra arbejdskapitalen*
- *Kontaktpersonsordning*
- *Kort om organisationsbestyrelsens seminar.*

19. Nyt fra formand og kundecenter

Formanden og kundechefen orienterer kort om status på igangværende sager.

Formanden orienterede kort om følgende:

- *Der har været afholdt en række velbesøgte kommunalvalgsarrangementer flere steder i FFB.*
- *KAB's repræsentantskabsmøde er afholdt, hvor budgettet blev taget til efterretning.*

Kundechefen orienterede kort om følgende:

- *Alle medarbejdere har nu gennemført det interne uddannelsesforløb om mødet med sårbare og udsatte beboere. Organisationsbestyrelsen forelægger en evaluering. m.v. først i den nye år.*
- *FFB har - som resten af KAB fællesskabet - gennemført trivselsmåling og APV i oktober 2025. Der arbejdes videre med konkret opfølgning i de enkelte enheder. Der er et særligt fokus på det fysiske arbejdsmiljø i FFB Syd, hvor forholdene for servicemedarbejdere er en udfordring.*

20. Eventuelt