

Dagsorden

Udvalg	Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	Mødeværrelset
Dato og tid	29.01.2026 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 Vesterager Neergaard (Kundechef) Ditlev Jørgensen (Boligsocial leder, Gæst) Ibtisan Said Jama Mohamed (Boligsocial koordinator, Gæst) Nynne Kjøller Stadelund (Boligsocial konsulent, Gæst) Rikke Scharff (Sekretær, Gæst)

INDHOLD

[1. Godkendelse af dagsorden](#)

[2. Revisionsprotokol](#)

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

[4. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde](#)

[5. Cafe Betty - aktiviteter, vision og rammer](#)

[6. Trivsel i FFB](#)

[7. Principper for merchandise og indkøb af vandflasker](#)

[8. Bookhus - tilkøb af bookingplatform](#)

[9. Forberedelse til repræsentantskabsmødet](#)

[10. Deltagelse i KAB-Fællesskabets studietur for organisationsbestyrelser 2026](#)

[11. Lukket punkt](#)

[12. B - Byggeregnskab Kvarterhus Søndermarken](#)

[13. B - Vision for FFB's erhvervsstrategi](#)

[14. B - Etablering af skybrudsledning i forbindelse med FFB's afdeling Havremarken](#)

[15. B - Ansøgning til Krogagerfonden](#)

[16. B - Mailhøring omhandlende anvendelse af lejemålet Rolf Plads 27 st. tv](#)

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

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

[19. Eventuelt](#)

1. Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen skal godkende dagsordenen for mødet og samtidig – i henhold til forretningsordenen – forholde sig til eventuelle habilitetssager i forbindelse med mødet.

2. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

I henhold til bestemmelserne i bekendtgørelsen af lov om boligbyggeri og organisationsbestyrelsens forretningsorden forelægges selskabets revisionsprotokol.

Det bemærkes, at der ikke ved dagsordenens udsendelse er foretaget nye indførelser i protokollen.

3. Godkendelse af B-punkter

Indstilling

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

Under punktet er der mulighed for at stille enkelte, afklarende spørgsmål til sagerne.

4. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 23. november 2025 er tidligere fremsendt til kommentering i FirstAgenda.

Der er ikke indkommet kommentarer til referatet.

5. Cafe Betty - aktiviteter, vision og rammer

Organisationsbestyrelsen orienteres om seneste nyt vedrørende rammer, aktiviteter, og vision for FFB's Cafe Betty.

Huskoordinator og boligsocial leder deltager i punktet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender, at der udarbejdes en ramme for udlån og udlejning af "Cafe Betty".
- tager oplæg om aktiviteter i 2025 og 2026 i Cafe Betty til efterretning.
- drøfter oplæg om vision for Cafe Betty og godkender, at der arbejdes videre med udviklingen i de relevante fora.

Sagsfremstilling

FFB's Cafe Betty har - som en del af stueetagen i afdelingen Betty I - været i drift siden august 2024, og siden januar 2025 har huskoordinatoren sammen med det boligsociale team arbejdet på at udfylde og definere, hvordan vi i hverdagen får mest muligt ud af rammer, samarbejdet og de mange aktører i området. På dette møde får organisationsbestyrelsen en status på den daglige drift, aktiviteter og udvikling af stedet.

Rammer

I vedlagte notat "Lokaler og Cafe Betty" er kort beskrevet status på lokalerne. I 2025 har der løbende været arbejdet med at håndtere brugen af FFB's del af lokalet uden en decideret ramme for udlån og leje. Det er på sigt ikke en holdbar løsning, og det foreslås derfor, at organisationsbestyrelsen beder administrationen om at få udarbejdet et rammesæt, der kan sikre en transparent brug af lokalerne, samt en finansiering af de løbende driftsudgifter.

Aktiviteter - 2025 og 2026

Med dagsordenspunkter er også vedlagt et notat med overblik over aktiviteter gennemførte i 2025 og de tilbagevendende aktiviteter der fortsætter i 2026. Huskoordinator giver en kort præsentation på mødet, med fokus på aktiviteter i det kommende år og på hvordan disse forankres på tværs af FFB.

Vision for Cafe Betty

På mødet præsenteres FFB's boligsociale teams bud på en opdateret vision for Café Betty, der tager udgangspunkt i FFB's aktuelle strategi fra 2025. En opdateret vision for Café Betty kan sætte

klarere rammer for arbejdet og bidrage til en fælles forståelse af Café Betty i FFB. I vedlagte bilag er der en uddybelse af behovet for en opdateret strategi, et udkast til en arbejdsvision og en beskrivelse af metoden til at udvikle den opdaterede vision for Café Betty. Til punktet er også vedhæftet en oversigt over medfora, der bidrager til at realisere visionen for Café Betty.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser, organisationsbestyrelsen har på sit møde i november 2025 afsat en ramme til aktiviteter og midler til huskoordinator indgår som en del af FFB's budget for boligsocialt arbejde på tværs af selskabet.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen vil administrationen umiddelbart herefter igangsætte udarbejdelse af rammer for udlejning/udlån af Cafe Betty.

Organisationsbestyrelsen vil fremover modtage en halvårsstatus på aktiviteter i Cafe Betty, næste gang i august 2026.

FFBs boligsociale team vil i 1. kvartal 2027 fremlægge en sag vedr. plan for 2027, herunder status på arbejde med at udfolde visionen for Café Betty.

Kommunikation

Cafe Betty har ikke en egen kommunikationsindsats, men indgår som en del af FFBs samlede beboerrettede kommunikation.

Det boligsociale team har løbende arbejdet på etableringen af en kalender eller oversigt på FFB's hjemmeside. Det er kontinuerligt arbejde at udvikle på programmet og det opdateres mindst en gang om måneden og ligger her: [Café Betty | Frederiksberg Forenede Boligselskaber](#).

Indtil videre kommunikerer der også sociale medier via det boligsociale teams facebookside om aktiviteter der er gennemført. I varierende omfang har der været opslag og flyers ude i FFB's afdelinger om aktiviteter i Café Betty. I 2026 vil der være fokus på at kommunikere, så bredt som muligt i FFB om aktiviteterne i Café Betty. I forlængelse af organisationsbestyrelsen beslutning i november 2025 arbejdes der i 1. halvår 2026 på at få en samlet kommunikation for FFBs boligsociale arbejde på én samlet Facebook side samt på FFBs hjemmeside

I 2026 vil der være et særligt fokus på at få udbredt kendskabet til fællesspisninger og andre aktiviteter til afd. udenfor lokalområdet.

Bilag

Navn

Lokaler og Cafe Betty, januar 2026

Bilag - Gennemførte aktiviteter i Cafe Betty 2025

Bilag - Mødefora Café Betty

Bilag - Revideret arbejdsvision for Café Betty

6. Trivsel i FFB

Oplæg om status på arbejdet med Trivslen i FFB i 2025 samt plan for 2026. Boligsociale leder og konsulenten deltager i punktet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om arbejdet med Trivslen i FFB i 2025 samt planen for 2026 til efterretning.

Sagsfremstilling

FFB har igennem en årrække prioriteret at arbejde med at fremme rammerne for trivslen i selskabet, blandt andet ved at ansætte en boligsocial konsulent.

I 2025 er der blandt andet gennemført:

- et uddannelsesforløb for alle ansatte i selskabet (*Bag Facaden*),
- ansøgning og opstart af rekruttering af en boligsocial vicevært,
- lederudviklingsforløb (Velliv-forløb),
- konkrete aktiviteter i samarbejde med afdelingsbestyrelser på tværs af FFB's boligafdelinger.

Ovenstående vil blive foldet ud på mødet.

Plan for 2026

- Implementering og udvikling af funktionen *boligsocial vicevært* i indsatsen **Trivsel i FFB**.
- Afholdelse af kompetenceudviklingsforløb som led i BL's bevilling til en boligsocial vicevært. Kompetenceudviklingsforløbet bygger videre på uddannelsesforløbet *Bag facaden*
- Registrering af sociale opgaver.
- Styrke af netværk for ressourcepersoner.
- Forankring af indsatsen i FFB's arbejdsmiljøorganisation.
- Styrkelse af igangværende aktiviteter i samarbejde med afdelingsbestyrelser.
- Opstart af nye aktiviteter i samarbejde med afdelingsbestyrelser.
- Fokus på opstart af aktiviteter på tværs af FFB's boligafdelinger.

Udgifter til den boligsociale konsulent er en del af selskabets budget, og midler til forløb for alle medarbejdere ligeledes. Sagen har som sådan ikke konkrete yderligere konsekvenser.

Det videre forløb

Den boligsociale konsulent arbejder videre med planen for 2026.

Kommunikation

Der kommunikeres løbende om indsatsen i FFB's nyhedsbrev samt på hjemmesiden.

7. Principper for merchandise og indkøb af vandflasker

Organisationsbestyrelsen skal beslutte principper for merchandise i FFB og tage stilling til, om der skal afsættes midler til produktion af genanvendelige vandflasker til driften og repræsentantskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender principper for merchandise i FFB.
- afsætter 25.000 kr. fra arbejdskapitalen til produktion af genanvendelige vandflasker med FFB-logo.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen drøftede under eventuelt den 23. november 2025, om der skal fremstilles merchandise i FFB. Organisationsbestyrelsen ønskede at behandle emnet på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

Det foreslås, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om principper for merchandise i FFB. Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at der produceres FFB merchandise i år, foreslås det, at der laves genanvendelige vandflasker, som kan erstatte kildevand på flasker i driften og som kan uddeles til repræsentantskabsmødet.

Principper for merchandise i FFB

En almen boligorganisation må kun udføre aktiviteter, der er forenelige med hovedformålet i lov om almene boliger - at stille passende boliger til rådighed for alle, der har behov herfor, til en rimelig husleje samt at give lejerne indflydelse på egne boforhold. Salg af merchandise er ikke lovligt, men produktion til interne formål er tilladt.

Der er desuden andre forhold, der skal overvejes, når man vælger at producere merchandise: praktik (lagerplads og logistik), bæredygtighed, økonomi og formål. Derfor foreslås følgende principper for merchandise i FFB:

- Merchandise produceres kun til konkrete formål (arrangementer, driftsbehov, beboerkommunikation, kampagner eller lignende).
- Merchandise produceres i den nødvendige mængde og lagerføres ikke.
- Merchandise produceres med fokus på bæredygtighed og økonomi.

Vandflasker

Efter ønske fra driftsledelsen, for at bidrage til at sikre FFB's profil som en bæredygtig arbejdsplads, foreslås det, at FFB producerer genanvendelige vandflasker til alle medarbejdere i 12/32

selskabet, som i dag får tilbudt flaskevand.

Det foreslås desuden at der produceres et antal vandflasker til medlemmer af repræsentantskabet.

De 200 vandflasker vil blive fordelt med to stk. til hver driftsmedarbejder og resten til repræsentantskabsmødet i juni 2026.

I valget af vandflaske vil der blive lagt vægt på følgende ting:

- Flasken kan tåle opvaskemaskine
- Flasken passer til FFB's design og identitet
- Logo kan indgraveres
- At vandflasken er en termoflaske, som kan holde både koldt og varmt.

Økonomiske konsekvenser

På tværs af FFB's driftsorganisation bruges der i dag ca. 27.000 kr. årligt på engangsvandflasker. Produktionen af 200 vandflasker med indgraveret logo vil koste 35.000 kr. Det foreslås, at udgiften til vandflasker deles mellem FFB's tværgående drift og selskabets arbejdskapital, således at der afsættes 25.000 kr. fra arbejdskapitalen, mens den resterende udgift betales fra driften. Midlerne afsættes fra arbejdskapitalen.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen igangsætte produktionen af vandflaskerne og sikre levering til driften samt til repræsentantskabsmødet i juni 2026. Driften vil herefter overgå fra engangsflasker til at bruge de genanvendelige flasker med postevand.

Kommunikation

Beslutningen kommunikeres til driftsmedarbejderne. Derudover foreslås en artikel i FFB's nyhedsbrev om overgangen fra engangsflasker til genanvendelige vandflasker.

8. Bookhus - tilkøb af bookingplatform

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til tilkøb af en ny bookingplatform til beboerlokaler og andre fællesfaciliteter.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender implementering af den digitale platform Bookhus til administration af bookinger og betalinger ved udlejning af beboerlokaler og fællesfaciliteter i FFB's afdelinger.
- afsætter 10.813 kr. fra arbejdskapitalen til oprettelsen af platformen.

Sagsfremstilling

Bookhus er en digital løsning til håndtering af booking og administration af beboerlokaler og fællesfaciliteter i boligafdelinger (**se bilag**).

Platformen skaber bedre overblik, øger tilgængeligheden og sikrer en mere effektiv udnyttelse af ressourcerne.

En intern rundspørge blandt driftsmedarbejdere på tværs af KAB fællesskabet viser, at der i gennemsnit bruges 30–55 minutter på administrative opgaver pr. udlejning – fra modtagelse af booking til korrekt kontering af depositum. Hertil kommer tid til nøglehåndtering, som varierer betydeligt mellem afdelinger. Eksempelvis vil en medarbejder med ansvar for fire afdelinger, hvor hvert lokale udlejes 10 gange årligt, kunne frigøre 20–37 timer om året alene på administration. Dette er eksklusiv den tid og de frustrationer, der ofte følger med nøgleudlevering. En digital løsning som Bookhus kan dermed reducere den administrative belastning væsentligt.

Udlejning af lokaler på tværs af FFB's afdelinger håndteres i dag forskelligt. Nogle afdelinger står selv for hele udlejningen, andre løser opgaven i samarbejde med driften, og i enkelte afdelinger varetager driften hele opgaven. Tilkøb af Bookhus vil gøre det enklere at administrere udlejningen ensartet på tværs af afdelingerne, ligesom det på sigt kan gøre det lettere at løse opgaver på tværs af de fysiske servicecentre.

Bookhus tilbyder en samlet digital platform med følgende funktioner:

- Kalenderbaseret onlinebooking
- Digitale betalingsløsninger

- Kompatibilitet med nøglefri adgang, hvor man modtager en adgangskode via SMS, som nemt indtastes på dørhåndtaget – for eksempel til beboerhuset. Dette kræver dog, at et eksternt firma installerer dørgreb med lås/kode. Bookhus kan facilitere kontakten, men står ikke for selve installationen. Der er derfor en merudgift forbundet med dette.

Formålet med løsningen er at:

- Forenkle processen for beboerne
- Forenkle de administrative arbejdsgange
- Reducere tidsforbrug og frustrationer ved nøgleudlevering
- Skabe gennemsigtighed i udlejninger
- Muliggøre datatræk og rapportering

Implementeringen forventes at frigive ressourcer hos driften og samtidig forbedre serviceniveauet for beboerne.

Økonomi

Etableringsomkostninger (betales af organisationen)

Der opkræves et engangsbeløb på 10.813 kr. inkl. moms for opsætning og implementering, som betales af arbejdskapitalen.

Samlet set råder afdelingerne i FFB over 17 lejeemner, herunder fælleslokaler, gæsteboliger og udlejning af pavillon, hvor det vurderes relevant at implementere Bookhus som digital bookingløsning. Den enkelte afdelings pris for tilkobling afhænger af, hvor mange afdelinger og lokaler der vælger at benytte ordningen.

Hvis samtlige 17 lejeemner tilsluttes, vil den årlige udgift pr. lejeemne udgøre ca. 7.150 kr. pr. afdeling.

Derudover har afdelingerne mulighed for at tilkøbe nøglefri adgang. Hvis der ønskes installation af dørgreb med lås/kode, er prisen ca. 7.500 kr. inkl. moms pr. dør (engangsbeløb).

Driftsøkonomien vil, hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, løbende fremover blive konteret i de enkelte, relevante, afdelinger.

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender Bookhus som platform, skal afdelingerne fremadrettet benytte systemet, når bookingerne varetages af driften, og når bookingsystemet skal kunne tilgås via FFB's hjemmeside.

Hvis afdelingsbestyrelserne selv står for booking af beboerlokaler, kan de vælge at benytte andre systemer, hvis de ønsker det.

Bilag

Navn

Informationsmateriale Bookhus

9. Forberedelse til repræsentantskabsmødet

Organisationsbestyrelsen skal orienteres om datoen for repræsentantskabsmødet 2026, om hvilke medlemmer af repræsentantskabet der er på valg, og beslutte, om der skal inviteres en ekstern oplægsholder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen om dato for repræsentantskabsmødet 2026 til efterretning
- tager orienteringen om, hvilke medlemmer der er på valg i 2026, til efterretning
- beslutter, om der ønskes en ekstern oplægsholder

Sagsfremstilling

Repræsentantskabsmødet afholdes, som besluttet af organisationsbestyrelsen i forbindelse med godkendelse af mødeplan for 2025/26, torsdag den 18. juni 2026.

Mødet holdes i KAB's lokaler på Enghavevej 81.

Følgende medlemmer af organisationsbestyrelsen er på valg i 2026:

- Jørgen Blond (formand - vælges separat)
- Birgitte Rasmussen
- Hannibal Immer Silva
- Mark Ditlev Watson

Organisationsbestyrelsen skal drøfte og beslutte, om der skal inviteres en ekstern oplægsholder til repræsentantskabsmødet.

Et forslag til ekstern oplægsholder er Erik Mönsted Pedersen, næstformand i SIND. Erik arbejder som psykolog i psykiatrien og har selv levet med en psykisk sygdom.

Erik har bidraget til kursusforløbet "Bag facaden - forstå og reagér på mistrivsel i boligområdet", som medarbejdere i FFB har gennemført i forbindelse med indsatsen Trivsel i FFB.

Emnet flugter med temaet "Det sociale liv - Social trivsel og fællesskab" i FFB's strategi.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv. Et eventuelt oplæg forventes at kunne afholdes inden for det eksisterende budget for repræsentantskabsmødet.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen indgå aftale med den valgte oplægsholder samt udarbejde og færdiggøre programmet for repræsentantskabsmødet.

Kommunikation

Repræsentantskabet informeres om dato, program og eventuel ekstern oplægsholder i forbindelse med udsendelse af materialet til mødet.

10. Deltagelse i KAB-Fællesskabets studietur for organisationsbestyrelser 2026

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- Tager stilling til, om de ønsker at deltage i KAB-Fællesskabets studietur til Holland i 2026.
- Hvis ja, om turen skal være forårsturen eller den tilsvarende efterårstur.

Sagsfremstilling

Hvert andet år arrangerer KAB to – i udgangspunktet identiske - studieture for organisationsbestyrelser i KAB-Fællesskabet og kundechefer for de deltagende organisationer. Studieturene bidrager til stærke relationer, netværk og fællesskaber på tværs af organisationerne og – ikke mindst – faglig inspiration med afsæt i strategisk udvalgte fokusområder.

Destination, tema og skitse af det faglige indhold

Studieturene 2026 går til Holland, primært Amsterdam-området, og temaet er ”Klimasmarte og klimaparate boligområder”.

Holland er førende i bestræbelserne på at gøre byer og boligområder klimarobuste. De klimamæssige udfordringer i Holland er i høj grad de samme, som vi står overfor i Danmark: øget nedbør, hyppige og voldsomme skybrud, temperaturstigninger, lange perioder med tørke samt et stigende antal dage med ekstrem varme.

På studieturen vil vi forfølge to sammenhængende spor: et fagligt og et socialt/fællesskabsorienteret

Naturbaseret omlægning af boligområder

I Amsterdam og flere andre hollandske byer arbejder man systematisk med at erstatte den befæstede by med naturbaserede løsninger, der reducerer sårbarheden over for klimaforandringerne. Det sker blandt andet gennem etablering af blå-grønne tage på eksisterende og nye boligbebyggelser samt ved at gentænke og redesigne arealerne omkring husene på måder, der skaber klimarobuste og klimaneutrale byer til glæde for både mennesker og natur. Almene boligorganisationer i Holland er central partner i en række af disse initiativer.

Fællesskaber som drivkraft i klimasmarte og klimaparate boligområder:

Fællesskaber motiverer til klimavenlig adfærd ved at gøre handling konkret og give en følelse af at være en del af noget større. Det er filosofien bag en række grønne nabofællesskaber, energiprojekter og deleordninger, som vi planlægger at besøge for at blive inspireret til nye måder at organisere lokale fællesskaber på.

For at styrke den faglige kvalitet i studieturene indgår der et obligatorisk deltagerseminar forud for studieturen, hvor eksperter vil sætte studieturen ind i et bredere perspektiv.

Forårsturen:

Afgang fra Kastrup den 24. juni 2026 om morgenen.

Hjemkomst den 27. juni 2026 sidst på eftermiddagen.

Obligatorisk deltagerseminar: 10. juni 2026 (aften).

Efterårsturen:

Afgang fra Kastrup den 19. august 2026 om morgenen.

Hjemkomst den 22. august 2026 sidst på eftermiddagen.

Obligatorisk deltagerseminar: 13. august 2026 (aften).

Økonomiske konsekvenser

Studieturene finansieres gennem deltagerbetaling fra boligorganisationerne. Deltagerprisen er ikke endelig fastlagt, men forventes at ligge i et leje på 12-15.000 kr.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at evt. deltagelse i KAB studieture finansieres af selskabets arbejdskapital/ aktivitetspulje.

Det videre forløb

Der åbnes for tilmelding via KAB's hjemmeside den 15. januar 2026, og fristen for tilmelding er den 20. februar 2026.

Der er 40 pladser på hver tur.

Tilmelding er ikke efter først-til-mølle-princippet, da organisationerne behandler orienteringen på forskellige tidspunkter. Alle tilmeldte vil modtage en endelig bekræftelse på deltagelse senest i starten af marts 2026.

Det endelige program for studieturen vil blive offentliggjort på hjemmesiden i løbet af det tidlige forår.

11. Lukket punkt

12. B - Byggeregnskab Kvarterhus Søndermarken

Organisationsbestyrelsen skal beslutte at medfinansiere udgifterne til etableringen af det nye kvarterhus i Søndermarken, som blev opført og taget i brug i 2025.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender

- selskabet medfinansierer udgifterne til etableringen af Søndermarkens Kvarterhus, og
- at der afsættes en bevilling på 250.000 kr. inkl. moms, finansieret af arbejdskapitalen.

Sagsfremstilling

Kvarterhuset blev opført og taget i brug i 2025.

Administrationen fremlægger nu det samlede økonomiske grundlag for projektet, herunder behovet for en medfinansiering på 250.000 kr. til dækning af udgifter relateret til etableringen.

Sagen har tidligere været behandlet af organisationsbestyrelsen i forbindelse med godkendelsen af frasalget af det tidligere kvarterhus samt beslutningen om at opføre et nyt kvarterhus i en delegeret bygherremodel. Det blev dengang lagt til grund, at etableringen kunne gennemføres af driftsorganisationen. Salg og fordeling af købesum er gennemført i 2021-22, og denne sag handler alene om finansiering af udgifter relateret til opførelse af bygningen.

Undervejs i projektet viste det sig, at opgaven var mere kompleks end forudsat, herunder i relation til aftalegrundlag og myndighedskrav. Som følge heraf har der været behov for projektassistance fra KAB's byggefunktion og juridiske bistand fra KAB's jura.

Økonomiske konsekvenser

Den samlede udgift i byggeregnskabet er 470.000 kr., og 250.000 kr. heraf foreslås finansieret af selskabets arbejdskapital. Det resterende beløb finansieres i afdelingen.

Indstillingen har ingen øvrige økonomiske konsekvenser derudover.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen:

- afslutte de resterende økonomiske forhold, der knytter sig til etableringen af kvarterhuset.
- orientere afdelingsbestyrelsen i Søndermarken om beslutningen.

Kommunikation

Administrationen orienterer afdelingsbestyrelsen i Søndermarken om organisationsbestyrelsens beslutning.

13. B - Vision for FFB's erhvervsstrategi

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forslaget til Vision for Erhvervsstrategi i FFB.

Sagsfremstilling

Den 2. Juni 2025 besluttede organisationsbestyrelsen at afsætte midler fra selskabets arbejdskapital til at arbejde med erhvervsstrategi for FFB i en toårig periode. Der blev efterfølgende nedsat et erhvervsstrategisk udvalg til at varetage arbejdet.

Udvalget har siden afholdt månedlige møder og blandt andet gennemført en visions workshop. Erhvervs Strategi Udvalget (ESU) har udarbejdet en strategi med vision og udvælgelseskriterier for kommende erhvervslejere.

Strategien skal lægge til grund for det videre arbejde i udvalget, samt med at finde lejere til FFB.

Udvalgets forslag til strategi består af en samlet vision og seks udvælgelseskriterier, og er indsat i dagsordenspunktet.

Vision for Erhvervsstrategi i Fremtidens FFB

Erhvervslejere i FFB skal bidrage til et bedre byliv.

Forankring og fundament – de tre ben

FFB's erhvervsstrategi gælder for alle erhvervslejemål i alle boligorganisationens afdelinger og udføres af erhvervsstrategiteamet i KAB, som refererer til Kundecentrets ledelse.

Strategien er forankret i erhvervsstrategiudvalget, som indstiller strategiske og principielle beslutninger til organisationsbestyrelsen.

Udvalget prioriterer løbende projekter og indsatser, samt evaluering af udviklingen.

Erhvervsstrategiens fundament består af tre ben:

- FFB's tre temaer; Beboerdemokrati, Bæredygtig drift og Det sociale liv,
- Faglige kriterier og vurderinger.
- Hensyn til lokale forhold.

Seks kriterier

Erhvervslejemålene skal understøtte og gavne det boligområde, de ligger i. Erhvervsstrategien opstiller derfor seks kriterier, som erhvervslejere bedømmes og vurderes på.

Kriterierne er formuleret og defineret i Erhvervsudvalget og bygger på strategiens fundament. Udvælgelse blandt potentielle lejere beror således på en vurdering af i hvor høj grad og hvor mange af kriterierne herunder, de lever op til.



FFB skal i fremtiden afrapportere på ESG-målene. Disse, samt FFB's tre strategiske temaer, er derfor taget i ed i forhold til udviklingen af erhvervsstrategien.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender strategien, vil ESU - understøttet af KAB's erhvervsteam - fremover kunne fortsætte arbejdet med at finde erhvervslejere, der bidrager til bedre byliv i FFB.

Kommunikation

Aftales fremadrettet med ESU og koordineres med kundecenteret.

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

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til et forslag fra Frederiksberg Forsyning (FF) om økonomisk kompensation for etablering af en skybrudsledning på Frederiksberg Forenede Boligselskabers (FFB) grund i afdelingen Havremarken.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- Giver administrationen mandat til at indgå en aftale med FF om etablering af en regnvandsledning på selskabets grund mod en forventet erstatning i størrelsesordenen minimum 520.370 kr.
- Godkender at det samlede beløb tilfalder afdelingen.

Tidligere beslutninger

Administrationen har, med baggrund i organisationsbestyrelsens beslutning den 23. november 2025, en dialog med FF med henblik på at få aftaleforholdene nærmere konkretiseret. På denne baggrund har FF fremsendt et udkast til et erstatningsbeløb som følge af generne ved etableringen af en regnvandsledning på FFB's grund.

Efter en forhandlingsrunde har FF tilbudt et samlet beløb på 520.370 Kr. ("Erstatningsbeløbet"). Beløbet inkluderer reetablering af arealerne. Erstatningsbeløbet er beregnet ud fra et grundbeløb på 5.170 Kr., et enhedsbeløb á 40 Kr./m² på 15.200 Kr., samt et skønsmæssigt beløb på 500.000 Kr. beregnet ud fra en konkret vurdering af ledningens gener.

FF har oplyst, at arbejdet overordnet består i at nedgrave en større skybrudsledning med en forventet dimension på Ø1200 mm. Etablering af en sådan ledning kræver en udgravning, der er ca. 4,5 m bred og ca. 4,5 meter dyb langs facaden. Skur og beplantning reetableres efter endt arbejdet. Der vil være støjgener forbundet med arbejdet, og FF forventer, at gravearbejdet på FFB's matrikel varer cirka 2-2,5 måneder, hvortil der kommer arbejde på både Finsensvej og Christian Poulsens Vej.

Arealet, hvor ledningen skal nedgraves, ligger langs bygningen. Der er brandveje på begge sider af bygningen, hvilket betyder, at der ikke må etableres byggeri, som kan hindre adgang for udrykningskøretøjer. Dette hensyn er også i beboernes interesse. Grunden er i forvejen væsentligt bebygget, og det forhold, at arealet ikke kan bebygges, har direkte indvirkning på erstatningsniveauet, da organisationsbestyrelsen ikke mister fremtidige byggemuligheder. FF har fremsendt vedlagte billedmateriale af det berørte areal.

Vurdering af erstatningsbeløbet og den videre proces

KAB jura vurderer, at erstatningsbeløbet umiddelbart ligger i den høje ende, men ikke uden for praksis, hvis generne er betydelige. Grundbeløbet og enhedsbeløbet følger gældende takster, mens det skønsmæssige beløb på 500.000 kr. er det væsentlige punkt. Hvis organisationsbestyrelsen stemmer nej, kan FF vælge alternativ placering, og FFB vil gå glip af erstatningsbeløbet. FF har oplyst, at de umiddelbart ikke vil foretage ekspropriation.

Det pågældende arbejde vurderes at være af mindre indgribende karakter og indebærer en økonomisk gunstig kompensation, der kan tilfalde afdelingen. På denne baggrund foreligger der en vis usikkerhed om, hvorvidt forholdet udløser en reel pligt til at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde. For at sikre fremdrift og opbakning til projektet og medfølgende erstatning anbefales det dog, at afdelingsbestyrelsen informeres om projektet og afdelingen orienteres.

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til juridisk bistand afholdes indenfor en ramme på 30.000 kr., som er afsat fra selskabets arbejdskapital til sagen.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender sagen, vil den samlede indtægt blive overført til afdelingen, når projektet er afsluttet.

Det videre forløb og kommunikation

Administrationen meddeler FF om organisationsbestyrelsens beslutning og tager dialogen med afdelingsbestyrelsen om sagen.

Bilag

Navn

Havremarken - skybrudsanlæg

15. B - Ansøgning til Krogagerfonden

Ansøgning til Krogagerfonden

BL - Danmarks almene boliger er inviteret af Krogagerfonden til at indstille ti ansøgninger til fem bevillinger af 100.000. kr. til projekter der rækker ud over organisationens sædvanlige indsats og bidrager til at skabe nye muligheder, styrke trivsel og fremme deltagelse for nye eller udsatte målgrupper.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at det boligsociale team udarbejder en ansøgning til puljen.

Sagsfremstilling

Med Café Betty har FFB en indsats, der ikke alene retter sig mod FFB's beboere, men også for andre organisationer og borgere på Frederiksberg, der kan nyde godt deltagelse i aktiviteter og fællesskaber i Café Betty.

Café Betty skaber nye deltagelsesmuligheder i lokalområdet, hvor mange forskellige målgrupper har gjort brug af stedet. Med støtte fra Krogagerfonden, kan FFB's samarbejde med omverdenen få et betragteligt løft.

Ligeledes kan støtten også anvendes til udvikling af Café Bettys multifunktionalitet og mindre driftsopgaver. Dermed kan FFB's egne midler i højere grad anvende til aktiviteter for FFB's beboere.

Økonomiske konsekvenser

Der er ikke negative konsekvenser af ansøgningen til Krogagerfonden. Midlerne fra Krogagerfonden vil kunne bidrage til driften, funktionalitet og vil især kunne anvendes til udgifter til aktiviteter, der ikke er alene er rettet mod FFB's beboere.

Det videre forløb

Der er et kort ansøgningsforløb med ansøgningsfrist i starten af februar 2026, og det boligsociale team vil indsende ansøgning inden denne frist.

Kommunikation

Der er ikke nogen der skal orienteres før ansøgning.

16. B - Mailhøring omhandlende anvendelse af lejemålet Rolf Plads 27 st. tv

Mailhøring vedrørende anvendelse af lejemålet Rolf Plads 27, st. tv, blev sendt til organisationsbestyrelsen pr. mail den 8. december 2025.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen har ved mailhøring den 8. december 2025 besluttet, at lejemålet Rolf Plads 27, st. tv (det tidligere ejendomskontor), i en prøveperiode anvendes til beboeraktiviteter og mødefaciliteter.

Mailhøringen blev afsluttet med tilslutning fra 8 af 9 organisationsbestyrelsesmedlemmer. Forslaget anses derfor for godkendt.

Mailen er vedlagt dagsordenen som bilag og fremgår desuden af nedenstående.

Baggrund

Organisationsbestyrelsen traf på sit møde den 6. november 2025 beslutning om, at lokalkontoret i Nyelandshuse skulle lukkes for dermed endeligt at implementere den driftsstruktur, der senest er besluttet af organisationsbestyrelsen i november 2024.

Organisationsbestyrelsen henstillede til driften, at ejendomskontoret skulle lukkes snarest muligt, efter at beboerne var informeret. Lokalkontoret er nu lukket, med virkning fra den 1. december 2025. Der er igangsat en rydning, med henblik på istandsættelse og udlejning snarest muligt, forventeligt fra den 1. februar 2026.

Det fremgik af indstillingen til mødet den 6. november, at der fremover ved udlejning af lejemålet ville indbringes en indtægt til afdelingen på ca. 34.000 kr. årligt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at lade beboerne anvende lokalet til beboeraktiviteter og boligsociale formål i en prøveperiode frem til det næstkommende, ordinære, afdelingsmøde i efteråret 2026.

Sagsfremstilling

Sagen handler om den videre brug af lejemålet Rolfs Plads 27, st.tv.

Birgitte Rasmussen har, i forlængelse af lukningen af det lokale ejendomskontor, kontaktet administrationen med et ønske om, at lokalet – i første omgang på forsøgsbasis – anvendes til beboeraktiviteter og lokale boligsociale formål.

Ved organisationsbestyrelsens behandling af sagen på det ekstraordinære møde den 6. november 2025 blev der alene taget stilling til en videre brug af lokalet som udlejet bolig. Derfor skal organisationsbestyrelsen nu tage stilling til, om der kan laves et lokalt forsøg med anvendelse af lokalet.

Økonomi

Udgift til leje af lokalet indgår allerede i afdelingens budget for 2026, hvorfor der ikke i prøveperioden vil være yderligere udgifter forbundet med sagen.

Det videre forløb og kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen informere afdelingsbestyrelsen umiddelbart herefter.

Der vil i første omgang være tale om en prøveperiode, frem til det ordinære afdelingsmøde i september 2026.

Bilag

Mail fra Birgitte Rasmussen vedrørende den videre brug af lejemålet.

Bilag

Navn

Mailhøring- december 2026 anvendelse af lejemålet Rolf Plads 27 st. tv

Mail fra Birgitte Rasmussen vedrørende den videre brug af lejemålet.

17. Nyt fra formand og kundecenter

Formanden og kundechefen orienterer kort om status på igangværende sager.

Bilag

Navn

Information om kredsvalg 2026 - til boligorganisationerne - 1. kreds

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.

19. Eventuelt