

Referat

Udvalg	Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	Mødesalen
Dato og tid	12.03.2026 17.00 - 21.00
Deltagere	Jørgen Blond (Formand) (Til stede) Tina Agerskov Vallentin (Næstformand) (Til stede) Niels Lau Christensen (Medlem) (Til stede) John Bøgelund Sørensen (Medlem) (Til stede) Mark Ditlev Watson (Medlem) (Til stede) Louise Clarke (Medlem) (Til stede) Thomas Jean Nielsen (Medlem) (Til stede) Birgitte Rasmussen (Medlem) (Til stede) Hannibal Immer Silva (Medlem) (Til stede) Pernille Vesterager Neergaard (Kundechef) (Til stede) Ane Gerken (Chefkonsulent) (Til stede) Karen Holm Schultz (Byggechef) (Til stede) Lisa Lund Holst (Ejendomsdirektør) (Til stede)

INDHOLD

- [1. Godkendelse af dagsorden](#)
- [2. Revisionsprotokol](#)
- [3. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde](#)
- [4. Godkendelse af B-punkter](#)
- [5. A - Halvårsstatus på FFB´s byggesager v. KAB](#)
- [6. A - Egen trækningsret - drøftelse om udvidelse af selskabets politik](#)
- [7. A - Henvendelse fra Broagerhus vedr. egen trækningsret](#)
- [8. Lukket punkt](#)
- [9. A - LAR Stjernen. Tilbage melding på forhandlinger med FF, samt beslutning om videre proces.](#)
- [10. A - Forberedelse til repræsentantskabsmødet](#)
- [11. A - Evaluering af kontaktpersonsordning](#)
- [12. A - Bookhus - tilkøb af bookingplatform](#)
- [13. A - Lokaler til FFB's boligsociale team](#)
- [14. A - Sammenlægning Thielebo ældre- og ungdomsboliger – godkendelse](#)
- [15. B - Tartuhus – opfølgning på indsatser og helhedsplan og ombygning \(nybyggeri\)](#)
- [16. B - Status på Bygningservice](#)
- [17. B - Tagprojekt Solbjerg have II - finansiering](#)
- [18. B - Tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelse](#)
- [19. B - Årshjul og mødeplan for bestyrelsesåret 2026-2027 for FFB](#)
- [20. B - Opfølgning på fælles personalepolitik og indkøbsvejledning på tværs af FFB](#)
- [21. B - Skolevænget, udvidelse af risikovilligt udlæg](#)
- [22. B - Nyelandshuse – salto låse](#)
- [23. B - FFB Postkassetjek](#)
- [24. Kommunikation, hvad skal kommunikeres fra mødet](#)
- [25. Nyt fra formanden, kundechefen og organisationsbestyrelsens kontaktpersoner.](#)
- [26. 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.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen med følgende ændringer og kommentarer:

- Punkt 12 ændres til A-punkt efter ønske fra organisationsbestyrelsesmedlem Thomas Jean Nielsen.*
- Punkt 16 ændres til A-punkt efter ønske fra organisationsbestyrelsesmedlem Niels Lau Christensen.*
- Punkt 23 ændres til A-punkt efter ønske fra organisationsbestyrelsesmedlem Hannibal Immer Silva.*

Ved publicering af referat indsættes punkterne i ny rækkefølge.

Punkt 9 - LAR Stjernen

Organisationsbestyrelsesmedlem Thomas Jean Nielsen og formand Jørgen Blond deltager ikke i behandling af punkt vedr. LAR.

Birgitte Rasmussen bad om en drøftelse af hvorvidt KAB skulle forlade mødet under behandling af punktet. Et flertal af bestyrelsen traf beslutning om at KAB skulle blive under behandling af mødet.

2. Revisionsprotokol

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 29. januar 2026 er tidligere sendt til kommentering i First Agenda.

Der er ikke modtaget kommentarer til referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

4. 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 B-punkter.

5. A - Halvårsstatus på FFB's byggesager v. KAB

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 ejendomsdirektør Lisa Lund Holst og byggechef Karen Holm Schultz gennemgå status for FFB's portefølje af byggesager.

På dette møde er der, efter aftale med FFB's formandskab, særligt fokus på byggeskade-sager i både renovering og nybyg med en gennemgang af FFB's afdelinger Solbjerg Have I og Lindehaven som eksempler.

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 KAB er forretningsfører for FFB på byggesagerne.

Hvert halve år fremlægger KAB's byggeafdeling 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

KAB 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 KAB'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. Sagerne kan drøftes som en del af halvårsstatusen.

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 november 2026.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog gennemgangen af FFB's byggesager til efterretning, den aktuelle liste fremsendes sammen med referatet.

Organisationsbestyrelsen bad KAB's byggefunktion have skærpet opmærksomhed på kommunikation og svartider i forbindelse med byggesagerne, både på ledelses-niveau og for den enkelte projektleder.

Bilag

Navn

Projektrapport FFB

6. A - Egen trækingsret - drøftelse om udvidelse af selskabets politik

Organisationsbestyrelsen skal drøfte og eventuelt beslutte, om politikken for egen trækingsret kan udvides til også at omfatte muligheden for at ansøge om støtte til etablering af skraldeskure og andre affaldsfaciliteter som erstatning for de affaldsskakte, der siden maj 2025 har været midlertidigt lukkede.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, om politikken for egen trækingsret skal udvides til at omfatte mulighed for ansøgning om støtte til etablering af skraldeskure og andre erstatningsfaciliteter og evt. beslutte, om administrationen skal udarbejde et forslag til justering af politikken med henblik på behandling på et kommende møde.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen vedtog torsdag den 9. oktober 2025 selskabets politik for egen trækingsret, herunder rammer og kriterier for støtte til forbedringsorienterede projekter. Politikken fastlægger blandt andet vurdering ud fra huslejeniveau, opsparing og afdelingens mulighed for at gennemføre projekter inden for almindelige henlæggelser.

I 2024 modtog selskabet et påbud fra Arbejdstilsynet om at sikre arbejdsmiljøet ved brug af affaldsskakte. Som følge heraf blev alle skakte i berørte afdelinger lukket midlertidigt i maj 2025. Siden da har driften – de fleste steder i samarbejde med de lokale afdelingsbestyrelser – arbejdet på at afklare fremtidige løsninger for affaldshåndteringen. I flere afdelinger vil etablering af erstatningsfaciliteter være teknisk udfordrende og forbundet med betydelige udgifter. Da skaktenes lukning skete som følge af et påbud og derfor ikke kunne forudses, har afdelingerne ikke henlagt midler til etablering af nye affaldsløsninger. Den gældende politik for egen trækingsret omfatter som udgangspunkt ikke specifikt etablering af affaldsfaciliteter, og det vurderes derfor relevant at drøfte, om politikken skal udvides, så ansøgninger af denne type kan behandles inden for de eksisterende beslutningsrammer.

Fordele og ulemper ved en udvidelse af politikken

Fordele	Ulemper
skaber ensartede rammer og ligebehandling på tværs af afdelinger	kan øge antallet af ansøgninger, og dermed lægge pres på selskabets samlede ramme
giver mulighed for at håndtere uforudsete anlægsudgifter uden tilstrækkelige henlæggelser	kan udvide politikken til et bredere formål end oprindeligt tiltænkt

understøtter efterlevelse af Arbejdstilsynets påbud	kan skabe forventninger om støtte til andre uforudsete projekter
skaber administrativ tydelighed og en formel ansøgningsvej	gør vurderingen af støtteberettigelse mere kompleks mellem afdelinger

Der er på nuværende tidspunkt ikke konkrete ansøgninger, men alene en principiel drøftelse af, hvorvidt politikken bør udvides for at kunne håndtere kommende ansøgninger om affaldsfaciliteter.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv. Eventuelle fremtidige ansøgninger vil blive vurderet på baggrund af konkrete projektbudgetter.

Det videre forløb og kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen:

- udarbejde et forslag til justering af politikken for egen trækingsret
- fremlægge forslaget til behandling på et kommende møde, evt. sammen med konkrete ansøgninger.
- informerer om organisationsbestyrelsens drøftelse og eventuelle beslutning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og besluttede, at trækingsretten udvides, så den fremover også omfatter mulighed for at der kan søges egen trækingsret til etablering af skraldeskure og andre faciliteter til håndtering af affald uden skakte.

7. A - Henvendelse fra Broagerhus vedr. egen trækningsret

Organisationsbestyrelsen skal forholde sig til en henvendelse fra Broagerhus vedrørende egen trækningsret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter henvendelsen fra Broagerhus afdelingsbestyrelse vedrørende egen trækningsret i forbindelse med den igangværende tag-sag.

Sagsfremstilling

Administrationen har den 4. marts 2026 modtaget en henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i Broagerhus, hvor afdelingsbestyrelsen beder organisationsbestyrelsen om at genoverveje beslutning vedrørende egen trækningsret i den aktuelle tag-sag. Henvendelsen er vedlagt dagsorden

Sagen er senest behandlet på organisationsbestyrelsens møde den 9. oktober 2025, hvor organisationsbestyrelsen tog til efterretning at tag-sagen holder sig inden for det budget, der blev forelagt organisationsbestyrelsen den 27. februar 2025, og dermed med en fremtidig gennemsnitlig husleje pr. m² under 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.

Organisationsbestyrelsen godkendte på sit møde den 9. oktober 2025 en rammepolitik for egen trækningsret og evt. anden økonomisk støtte, politikken er vedlagt dagsordenen som bilag.

Det fremgår af politikken at: "*Hvis et projekt forventes at kunne gennemføres uden at en fremtidig, gennemsnitlig, husleje overstiger 1.200 kr. pr. m², gives der som udgangspunkt ikke støtte. Hvis huslejeniveauet i forbindelse med en renovering overstiger 1.200 pr. m², kr. skal der altid ske en konkret vurdering af hvorvidt sagen har en karakter der gør at der kan søges tilskud fra FFB's egne trækningsrets-midler hos Landsbyggefonden. Hvis på baggrund af en konkret vurdering i organisationsbestyrelsen ydes tilskud, er det altid enten 1/3 eller 2/3 – LBF's maksimumbeløb – der kan støttes med.*"

Økonomiske konsekvenser

Hvis organisationsbestyrelsen vælger, at der skal bevilges trækningsret, vil dette blive indarbejdet i overblikket over selskabets egen trækningsret-midler hos Landsbyggefonden. En opdateret oversigt vil blive fremlagt i forbindelse med godkendelse af selskabets regnskab og budget.

Det videre forløb og kommunikation

Administrationen meddeler afdelingsbestyrelsen om organisationsbestyrelsens beslutning, og der arbejdes videre med tagprojektet i den retning, som organisationsbestyrelsen godkender.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede henvendelsen fra Broagerhus' afdelingsbestyrelse vedrørende ønsket om egen trækingsret i forbindelse med den igangværende tag-sag.

Efter drøftelsen blev det besluttet at fastholde beslutningen om, at afdelingen ikke kan modtage støtte fra egen trækingsret.

Bilag

Navn

Brev fra bestyrelsen Broagerhus vedr. trækingsret, marts 2026

Rammer for ustøttede sager og egen trækingsret, oktober 2025

8. Lukket punkt

9. A - LAR Stjernen. Tilbage melding på forhandlinger med FF, samt beslutning om videre proces.

Organisationsbestyrelsen orienteres om KAB's dialog med Frederiksberg Forsyning, samt henvendelsen fra afdelingsbestyrelsen i Stjernen, og træffer beslutning om sagens videre forløb.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- at tage status fra KAB's forhandlinger med Frederiksberg Forsyning om et muligt vandhåndteringsprojekt (LAR) i FFB's afdeling Stjernen til efterretning
- at tage henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i FFB afdeling Stjernen til efterretning
- at give næstformand Tina Agerskov mandat til, i samarbejde med KAB, at arbejde videre med sagen med henblik på at der kan træffes beslutning på et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde.

Tidligere beslutningen

LAR-projektet i afdeling Stjernen har været under vejs gennem en længere årrække og har undervejs ændret karakter væsentligt som følge af mange faktorer, herunder

- ændrede hydrauliske forudsætninger,
- ændret lovgivning og praksis for forsyningssekskabers medfinansiering,
- ændrede krav til ejerskab, bygherreansvar og aftalegrundlag.

Siden FFB's organisationsbestyrelse den 29. august 2024 besluttede at standse projektet i sin daværende form og arbejde videre med afklaring af:

- økonomi og ansvar
- aftalegrundlag med FF
- samt muligheder for et mere afgrænset projekt.

Sagen er senest drøftet på møde i januar 2026, hvor organisationsbestyrelsen besluttede at give KAB mandat til, på FFB's vegne, at indgå i dialog og forhandlinger med Frederiksberg Forsyning om et muligt vandhåndteringsprojekt (LAR) i FFB's afdeling Stjernen, ud fra en række konkrete betingelser som beskrevet i mødematerialet, et anlæg hvor FF alene etablerer et underjordisk bassin, der håndterer regnvand fra oplandet.

Sagsfremstilling

Status på forhandling med FF.

KAB har, på FFB's mandat, siden januar 2026 haft en række møder og drøftelser med Frederiksberg Forsyning om et muligt, underjordisk, skybrudsprojekt. Der orienteres mundtligt på mødet om status.

Henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i Stjernen

Afdelingsbestyrelsen for Stjernen har fremsendt en skriftlig henvendelse til hhv. Frederiksberg Forsyning, samt FFB's organisationsbestyrelse - henvendelserne er vedlagt dagsordenen.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har for nuværende ingen økonomiske konsekvenser for FFB.

Det videre forløb og kommunikation

Med henblik på at nå frem til en løsning af sagen gives næstformand Tina Agerskov mandat til at forberede en sag, som belyser det samlede sagskompleks og mulige løsninger.

Sagen forelægges på et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde - datoen aftales med næstformanden, og meldes ud snarest muligt.

Afdelingsbestyrelsen for Stjernen orienteres om organisationsbestyrelsens beslutning.

Beslutning

Jørgen Blond og Thomas Jean Nielsen forlod mødet, efter kort at have redegjort for motivationen bag henvendelsen fra Stjernens afdelingsbestyrelse.

Organisationsbestyrelsen besluttede:

- at tage status fra KAB's forhandlinger om LAR-projektet i Stjernen til efterretning*
- at tage henvendelsen fra afdelingsbestyrelsen i Stjernen til efterretning*
- at give næstformand Tina Agerskov mandat til, sammen med KAB, at arbejde videre med sagen frem mod et ekstraordinært møde.*

Bilag

Navn

LAR, henvendelse fra AB Stjernen februar 2026

10. A - Forberedelse til repræsentantskabsmødet

Organisationsbestyrelsen skal orienteres om den eksterne oplægsholder til repræsentantskabsmødet 2026 og medlemmer på valg til organisationsbestyrelsen skal tilkendegive, om de genopstiller.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen om den bekræftede eksterne oplægsholder til efterretning.
- at medlemmer på valg til organisationsbestyrelsen tilkendegiver, om de genopstiller.

Sagsfremstilling

Sagen blev senest behandlet af organisationsbestyrelsen torsdag den 29. januar 2026, hvor bestyrelsen blev orienteret om datoen for repræsentantskabsmødet, hvilke medlemmer der var på valg, samt forslag til ekstern oplægsholder.

Siden da har administrationen kontaktet Erik Mönsted Pedersen fra SIND med forespørgsel om han kan være ekstern oplægsholder ved repræsentantskabsmødet, Erik er psykolog med særligt fokus på psykosocial trivsel og har erfaring med formidling og udviklingsforløb i boligorganisationer. Endelig tilbagemelding afventer fortsat, og vil blive meddelt organisationsbestyrelsen når den foreligger.

For at sikre en tydelig og gennemsigtig proces op til valget opfordres de fire medlemmer på valg til organisationsbestyrelsen til at tilkendegive, om de ønsker at genopstille. Denne fremgangsmåde giver repræsentantskabet et klart overblik og sikrer, at valggrundlaget er fuldt oplyst.

De fire medlemmer på valg er:

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

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen færdiggøre programmet for repræsentantskabsmødet.

Kommunikation

Administrationen informerer repræsentantskabet om oplægsholder og valgproces i forbindelse med udsendelse af mødematerialet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om den bekræftede eksterne oplægsholder til efterretning.

Organisationsbestyrelsen havde en kort drøftelse af, hvem der ønsker at opstille, og genbesøger emnet på førstkommende møde.

Jørgen Blond og Hannibal Immer Silva tilkendegav, at de ønsker at genopstille.

11. A - Evaluering af kontaktpersonsordning

Organisationsbestyrelsen skal drøfte de foreløbige erfaringer med kontaktpersonordningen og feedback fra mødet med afdelingsbestyrelserne den 24. februar 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter de foreløbige erfaringer med kontaktpersonordningen
- drøfter eventuel feedback fra præsentationen af kontaktpersonordningen for afdelingsbestyrelserne den 24. februar 2025.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte den 9. oktober 2025 kontaktpersonernes roller og ansvar som beskrevet i bilag 1.

Organisationsbestyrelsen behandlede senest kontaktpersonordningen den 23. november 2025, hvor den opdaterede fordeling af kontaktpersoner pr. afdeling blev godkendt.

Den 24. februar 2025 holdt organisationsbestyrelsen et møde for afdelingsbestyrelserne, hvor kontaktpersonordningen blev præsenteret. Formålet var at introducere principperne for ordningen og skabe en fælles forståelse af roller, opgaver og kontaktveje mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne.

Organisationsbestyrelsen ønskede på deres møde den 29. januar 2026, at der på kommende møde blev mulighed for at drøfte, hvordan afdelingsbestyrelserne tog imod ordningen på mødet den 24. februar, herunder om der fremkom bemærkninger eller ønsker, der bør give anledning til justeringer. Det forventes, at organisationsbestyrelsen på mødet giver en bordet-rundt-tilbage melding om de første måneder med ordningen set fra organisationsbestyrelsens perspektiv – herunder om ordningen understøtter dialogen, om arbejdsdelingen fungerer, og om der er behov for tilpasninger undervejs.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

Det videre forløb

Administrationen vil justere og kvalificere kontaktpersonordningen på baggrund af drøftelserne.

Kommunikation

Administrationen vil informere afdelingsbestyrelserne om organisationsbestyrelsens drøftelser og

eventuelle justeringer af ordningen.

Kontaktpersonordningen vil fortsat være tilgængelig på boligorganisationens hjemmeside og i nyhedsbreve til afdelingsbestyrelserne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede de foreløbige erfaringer med kontaktpersonordningen samt feedbacken fra præsentationen for afdelingsbestyrelserne den 24. februar 2025.

Organisationsbestyrelsen vil tage drøftelsen med på det førstkommende ERFA-møde, og genbesøge ordningen på det konstituerende møde efter repræsentantskabet.

Bilag

Navn
Bilag 1 - Kontaktpersoner i FFB

12. A - Bookhus - tilkøb af bookingplatform

Gendrøftelse om tilkøb af en ny bookingplatform til beboerlokaler og andre fællesfaciliteter.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager overblik over fælleslokaler m.v. i FFB's afdelinger til efterretning
- 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.

Tidligere beslutninger

Indstillingen blev drøftet og udskudt på organisationsbestyrelsens møde 29. januar 2026, hvor organisationsbestyrelsen bad administrationen om at indhente tilkendegivelse fra afdelingerne/afdelingsbestyrelserne om, hvorvidt de umiddelbart fremadrettet ønsker hjælp fra driften, og dermed har interesse i systemet.

Samtidigt bad organisationsbestyrelsen administrationen om at udarbejde en mere detaljeret oversigt over, hvilke lokaler der findes, samt hvordan de i dag udlejes.

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. Præsentation af Bookhus-portalen ses via link [her](#).

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.

Det fremgår af vedlagte bilag hvor de konkrete lokaler m.v. er, samt hvordan opgaven håndteres idag.

Det vurderes, at der fortsat er ønske om at lokalerne håndteres af driftsorganisationen de steder hvor det idag er tilfældet. Derudover vurderes det at der i afdeling Solbjerg Have er et stort ønske om at driften fremadrettet overtager administrationen. I afdelingerne Broagerhus, Grønlandsgård,

Vandværksgården samt Finsenshave er omfang af lokaleudleje/ udlån idag meget begrænset. 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 15 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 fremover skal administreres af driften, og dermed vælger at benytte ordningen. Hvis samtlige 15 lejeemner tilsluttes, vil den årlige udgift pr. lejeemne udgøre ca. 8.100 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 bookingsystemet vil 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 - i så fald vil FFBs driftsorganisation ikke fremadrettet kunne hjælpe med opgaven.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog overblikket over fælleslokaler m.v. i FFB's afdelinger til efterretning. Organisationsbestyrelsen godkendte implementeringen af den digitale platform Bookhus til administration af bookinger og betalinger ved udlejning af beboerlokaler og fællesfaciliteter i FFB's afdelinger.

Organisationsbestyrelsen afsatte 10.813 kr. fra arbejdskapitalen til oprettelsen af platformen.

Bilag

Navn

Informationsmateriale Bookhus

FFB - overblik lokaler o.l., februar 2026

13. A – Lokaler til FFB's boligsociale team

Organisationsbestyrelsen orienteres om mulige lokaler til FFB's boligsociale team fremover, og afsætter en økonomisk ramme til at arbejde videre med sagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender at der arbejdes videre med flytning som beskrevet i sagsfremstillingen
- afsætter et beløb på 50.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til det indledende arbejde med sagen.

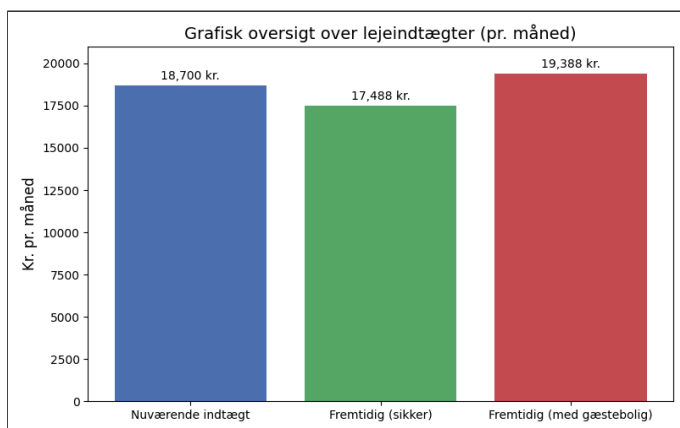
Sagsfremstilling

FFB's boligsociale team har i dag lokaler på 1. sal i Søndermarkens Blok 1, og lokalerne er - med det nuværende team - ikke tilstrækkelige. Der mangler både plads til kontor-arbejdspladser, og faciliteter til at holde møde med samarbejdspartnere.

Teamet udgøres i dag af to medarbejdere tilknyttet FFB's boligsociale helhedsplan, to medarbejdere ansat i selskabets tværgående indsatser (huskoordinatør samt boligsocial konsulent), en boligsocial vicevært, Stjernens aktivitetsmedarbejder samt to studenter og FFB's boligsociale leder. I alt ni medarbejdere, der har sin gang på kontoret.

Umiddelbart vil teamets lokale-behov kunne løses ved, at det boligsociale kontor flyttes fra det nuværende lejemål til nabo-lejemålet Borgmester Fischers vej 1 1. th.), som tidligere har været brugt som blandet erhverv og bolig, og udlejet til tandlægepraksis. Flytningen vil umiddelbart også muliggøre at der i lejemålet kan etableres en gæstebolig, et ønske afdelingsbestyrelsen i Søndermarken længe har haft. Det lejemål teamet i dag benytter vil fremover kunne anvendes til almindelig boligudlejning.

Økonomiske konsekvenser



Det forventes at udgifter til istandsættelse af den lejlighed teamet for nuværende anvender vil kunne afholdes af afdelingen, ligesom istandsættelse af den del af det blandede lejemål som fremover kan anvendes som gæstebolig.

Udgifterne til indretning af kontor for det boligsociale team finansieres af selskabet, og et endeligt budget herfor forventes at kunne fremlægges til godkendelse på organisationsbestyrelsens møde i maj 2026. Meget kontorinventar vil kunne genbruges fra det eksisterende kontor.

Det videre forløb og kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender sagen vil driften og administrationen arbejde videre med økonomi og tidsplan for en flytning.

Afdelingsbestyrelse og medarbejdere informeres - og organisationsbestyrelsen holdes løbende informeret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der bliver arbejdet videre med flytningen.

Derudover blev der frigivet 50.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til det indledende arbejde med sagen.

Organisationsbestyrelsen bad administrationen, i forbindelse med det videre arbejde, om at undersøge, hvorvidt der er en vedligeholdskonto tilknyttet til den lejlighed, som det boligsociale team i dag anvender.

14. A - Sammenlægning Thielebo ældre- og ungdomsboliger – godkendelse

Beslutning om sammenlægningen af Thielebo afdelingerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender, at processen med henblik på sammenlægning af Thielebo ældre- og ungdomsboliger igangsættes
- afsætter 50.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til sammenlægningen.

En sammenlægning af to almene afdelinger er en kompleks proces, som ligger ud over den almindelig service, der er beskrevet i KAB's ydelseskatalog. KAB kan understøtte den administrative og politiske proces omkring sammenlægning af to eller flere afdelinger.

Overordnet omfatter det tre faser:

Idéfasen: Den første undersøgelse og analyse af sammenlægningen samt etablering af følgeskab frem til afdelingsmødet.

Beslutningsfasen: Fasen med de nødvendige godkendelser på møderne (afdelings-, organisations- og repræsentantskabsmødet) samt håndtering af forandringsprocessen for beboerdemokratiet og beboerne.

Etableringsfasen: De efterfølgende administrative, juridiske og systemmæssige opgaver samt det første afdelingsmøde, hvor en ny afdelingsbestyrelse vælges.

Økonomiske konsekvenser

Sammenlægning af afdelinger er, jf. KAB's ydelseskatalog, en tilkøbsydelse, og prisen er i 2025 fastsat til 25.000 kr. pr afdeling. Udgifter til en sammenlægning afholdes af selskabet. Det indstilles at samlede udgift på 50.000 kr. bevilges fra selskabets arbejdskapital

Det videre forløb

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

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen for beboere informeres om organisationsbestyrelsens beslutning efter mødet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at processen med henblik på sammenlægning af Thielebo ældre- og ungdomsboliger igangsættes, og besluttede at afsætte 50.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til sammenlægningen.

15. B - Tartuhus – opfølgning på indsatser og helhedsplan og ombygning (nybyggeri)

Orientering om opfølgning på de mange indsatser, der er sat i gang som led i opfølgningen på byggesagerne i forbindelse med den fysiske helhedsplan samt om- og nybyggeri af afdelingerne Tartuhus I, II og III.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- tager orienteringen om igangværende og afsluttede forhold fra byggesagerne samt 5-års gennemgangen til efterretning
- tager orienteringen om forhold, der løses i driften, til efterretning
- tager status på sammenlægning af afdelingerne og processen for valg af medlemmer til en ny afdelingsbestyrelse til efterretning
- godkender, at den nuværende følgegruppe for helhedsplanen fortsætter i sin nuværende konstellation, indtil en ny afdelingsbestyrelse er på plads.

Tidligere beslutninger

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. maj 2024 at bevilge en samlet pakke i forbindelse med sammenlægningen af de tre afdelinger og gennemgangen af fejl og mangler, samt at arbejde videre med økonomien i Tartuhus. Sagen var senest til behandling i organisationsbestyrelsen den 23. november 2026 under punkt 13.B.

Sagsfremstilling

Opfølgningen på byggesagerne har været behandlet af en særlig følgegruppe, som understøttes af KAB, jf. beslutningen på organisationsbestyrelsesmødet den 23. maj 2024. Følgegruppen er en videreførelse af den oprindelige følgegruppe fra helhedsplanen og er suppleret med deltagere fra organisationsbestyrelsen.

Ad 1: Igangværende og afsluttede forhold fra byggesagerne

Friskluftsventiler

Efter byggeriet har der manglet friskluftventiler i boligerne i stuen og 1. sal. Rådgiver har nu etableret disse ventiler og der udestår kvalitetssikring. KAB afventer at modtage kvalitetssikringen fra rådgiveren.

Bagfald på toiletter

Der har været konstateret sager med bagfald på toiletter, hvilket har haft en relation til manglende taghætter. Derfor er der lavet en foreløbig løsning på taget. Derudover kan der ikke vises noget i forhold til bagfald, hvis ikke der bliver udført destruktive undersøgelser.

Facadeplader

Buede facadeplader har været drøftet og undersøgt. Det vurderes, at der ikke er noget galt med pladerne, og klimaskærmen er intakt. Forholdet er dog ikke visuelt tilfredsstillende. En eventuel kommende udbedring skal håndteres i driften og dermed indarbejdes i PPV planen.

Brandlukning mellem etagedæk

Der pågår forsat en forhandling med entreprenøren vedrørende manglende brandlukning mellem etagedæk (25 steder) samt fugning omkring facadeelementer (41 steder). Vedlagte notat beskriver status på sagen samt processen over for entreprenøren efter seneste forhandlingsmøde.

5-års gennemgang

5-års gennemgangen med Byggeskadefonden er pågående, idet afleveringsdatoen for byggeriet var den 22. juni 2021 for både renoveringen og de to nybyggerisager. Det er planen at behandle de to 5-års eftersyn under ét. 5-års eftersynet omhandler afdækning af eventuelle skjulte svigt og skader, der kan være opstået i forbindelse med byggesagerne og som først nu er synlige.

5-års eftersynet består af beboerspørgeskemaer, Byggeskadefondens rapport, samt forhold registeret af driften. Disse tre dele indgår i reklamationsskrivelsen, som - sammen med mødeindkaldelsen til 5-års eftersynsmødet - udsendes til byggesagens parter.

Byggeskadefonden har foretaget deres gennemgang af de to byggesager og fremsendt to rapporter.

Byggesagen skal gerne modtage beboerskemaer og forhold fra driften senest den 25. marts 2026. Reklamationsskrivelse og indkaldelse skal afsendes senest mellem den 7. - 9. april 2026. 5-års eftersynsmødet skal være afholdt senest mellem den 5. - 7. maj 2026.

Ad 2: Forhold der løses i driften (tidl. 38 punkt liste)

En række forhold fra byggesagen håndteres af driften via en ekstern leverandør. Der er i den forbindelse udført arbejde i alle boliger i stuen og 1. sal. I nogle få tilfælde, har det været nødvendigt at følge op på kvaliteten af det udførte arbejde.

Blandt opgaverne har der også været udbedring af baderumsmøbler. Disse er nu løst for stuen og 1. sal inden for den økonomiske ramme, som blev bevilget af organisationsbestyrelsen den 23. november 2025.

Driften har bedt den eksterne leverandør fortsætte arbejdet i de øvrige etager, herunder Tartuhus, og finansieringen søges via byggesagens reguleringskonto.

Ad 3: Sammenlægning og afdelingsbestyrelsen

Sammenlægning af afdelingerne

Det er tidligere besluttet at sammenlægge de 3 afdelinger Tartuhus I, Tartuhus II og Tartuhus III. 28/51

En sammenlægning skal godkendes af de tre respektive afdelingsmøder, og indebærer en udligning af lejeniveauet. Dette kan opleves som urimeligt, da boligerne i stuen og 1. sal har faciliteter, som ikke findes i de resterende boliger. Der er derfor arbejdet med at fastsætte en herlighedsværdi for de enkelte boliger, så lejen kan fastsættes på en fair og retvisende måde mellem boligerne.

Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen har valgt at trække sig fra deres hverv. Det betyder, at der i øjeblikket ikke er en aktiv afdelingsbestyrelse i Tartuhus 1, 2 og 3. Indtil der kan afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde med valg af en ny afdelingsbestyrelse overtager organisationsbestyrelsen de opgaver der ellers lå hos afdelingsbestyrelsen.

Økonomiske konsekvenser

De administrative opgaver finansieres via 275.000 kr. bevilget fra dispositionsfonden den 23. maj 2024, samt et yderligere beløb på maksimalt 44.500 kr. fra arbejdskapitalen den 23. november 2025. Midlerne vurderes at være tilstrækkelige.

Vedrørende baderumsmøbler er der afregnet 94,425,18 kr. fra selskabets arbejdskapital, jf. afsatte ramme (maksimalt 600.000 kr.) fra mødet den 23. november 2025 punkt 13 B. Der forventes ikke yderligere udgifter vedrørende baderumsmøbler.

Det videre forløb

Driften håndterer de mindre forhold omkring mangler i boligerne. KAB's byggefunktion varetager forhandlingen med entreprenøren og 5-års gennemgangen. Organisationsbestyrelsen tager initiativ til indkaldelse af et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor administrationen og driften kan udføre de praktiske opgaver.

Der indkaldes til nyt følgegruppemøde efter behov, sandsynligvis i september 2026.

Kommunikation

Den oprindelige følgegruppe orienteres løbende om status i forhold til entreprenøren.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen:

- *tog orienteringen om byggesagerne og 5-års gennemgangen til efterretning*
- *tog orienteringen om forhold, der håndteres i driften, til efterretning*
- *tog status på sammenlægningen af afdelingerne og processen for valg af ny afdelingsbestyrelse til efterretning*

- *godkendte, at den nuværende følgegruppe for helhedsplanen fortsætter uændret, indtil en ny afdelingsbestyrelse er på plads.*

Bilag

Navn

Statusnotat Tartuhus, marts 2026

16. B - Status på Bygningsservice

Organisationsbestyrelsen orienteres i denne sag om status på leveringen af Bygningsservice til Frederiksberg Forenede Boligselskaber.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Forenede Boligselskaber har været tilsluttet ydelsen Bygningsservice med alle afdelinger siden 1. januar 2026 og siden maj 2024 været tilknyttet ydelsen i afdelingerne Solbjerg Have som pilotprojekt.

En status på leveringen af Bygningsservice i Frederiksberg Forenede Boligselskaber er vedlagt som bilag 1.

Organisationsbestyrelsen skal tage status på levering af Bygningsservice til efterretning.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Bygningsservice fortsætter leveringen af ydelsen i boligorganisationen. Ultimo 2026 præsenteres organisationsbestyrelsen for en afrapportering med indsigt i boligorganisationens ejendomsportefølje på baggrund af foranalyser og en gennemgang af PPV-planerne.

I 2027, som er det andet år med bygningsservice, vil Bygningsservice også begynde at løse konkrete vedligeholdelsesaktiviteter i PPV-planerne. I 2026 løser Bygningsservice konkrete opgaver fra PPV-planen i området Solbjerg Have.

Kommunikation

Den 24. februar 2026 blev der afholdt fælles informationsmøde for afdelingsbestyrelserne i boligorganisationen om Bygningsservice og betydningen for afdelingsbestyrelsernes hverdag. Kundecenteret vil sammen med Bygningsservice vurdere eventuelt behov for yderligere kommunikation om Bygningsservice.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog status på bygningsservice til efterretning.

Bilag

Navn

Bilag 1 - Status på levering af Bygningsservice

17. B - Tagprojekt Solbjerg have II - finansiering

Organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om udeståenden finansiering af udskiftning af tag.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at afdelingen yder et lån på 544.000 kr. fra selskabets dispositionsfond.

Sagsfremstilling

Det oprindelige projekt på 1.500.000 kr., som blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde i marts 2023, ville have medført en huslejestigning på 2,62 %.

Da sagen ikke kunne igangsættes uden kommunal godkendelse blev projektet udskudt. Dette medførte, at hele taget måtte overdækkes, hvilket gav en merudgift på ca. 500.000 kr. Derfor mangler der nu penge i det oprindelige projekt. For at få sagen endeligt færdiggjort skal organisationsbestyrelsen træffe beslutning om at yde et lån til afdelingen.

Da sagen er gennemført, kan der ikke opnås tilskud via egen trækningsret, som ifølge Landsbyggefondens regler kun kan ansøges, før et projekt igangsættes.

Organisationsbestyrelsen har i sin politik for egen trækningsret og eventuel anden økonomisk støtte besluttet, at der i særlige tilfælde kan ydes lån fra selskabets dispositionsfond, hvis en afdeling har behov for at gennemføre et større arbejde, men ikke har tilstrækkelige henlæggelser på nuværende tidspunkt. Dette forudsætter, at projektet kan gennemføres inden for rammerne af et rimeligt huslejeniveau, som anført ovenfor. Lån skal som udgangspunkt altid tilbagebetales over en periode på maksimalt 10 år.

Økonomiske konsekvenser

Hvis organisationsbestyrelsen godkender lånet, vil det for afdelingen medføre en huslejestigning på forventet 4,47 % og en m2 pris på 1.443,42.

En opdatering af selskabets dispositionsfond fremlægges på mødet i maj 2026, sammen med selskabets regnskab for 2025.

Det videre forløb og kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender sagen, skal der efterfølgende indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på at få den endelige godkendelse af økonomien. Driften aftaler det konkrete møde med den lokale drift i Solbjerg Have II.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdelingen yder et lån på 544.000 kr. fra selskabets dispositionsfond.

18. B - Tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelse

Orientering om tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelsen 2026

Organisationsbestyrelsen orienteres om tidsplanen for beboertilfredshedsundersøgelsen i 2026, herunder ændringer i udsendelsen af kommunikationsmateriale for at øge svarprocenten og reducere omkostningerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager foreliggende tidsplan til orientering. (Se bilag 1 - Tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelsen 2026).

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 30. januar 2025 at gennemføre en beboertilfredshedsundersøgelse blandt alle FFB's beboere i 2025 og 2026 for at evaluere FFB's drift.

Der blev afsat 80.000 kr. til gennemførelse af undersøgelserne.

Den 27. februar 2025 besluttede organisationsbestyrelsen at afsætte yderligere 36.000 kr. til en udvidet kommunikationsindsats i forbindelse med undersøgelsen.

Administrationen har siden arbejdet videre med resultaterne fra undersøgelsen, og driftsledelsen har udarbejdet handleplaner for at forbedre den service, som beboerne oplever i afdelingerne.

Tidsplanen for 2026 følger samme struktur som sidste års tidsplan, men med justerede datoer og en ændret rækkefølge i udsendelsen af kommunikationsmaterialet. Undersøgelsen forventes gennemført i perioden fra den 13. april 2026 til den 12. maj 2026.

Udsendelseskanaler:

- **Postkort:** Husstandsomdeles af driftspersonalet som introduktion til undersøgelsen.
- **Mail:** Invitation med personligt link samt påmindelse til beboere, der endnu ikke har svaret.
- **SMS:** Invitation og efterfølgende påmindelser til beboere, som stadig ikke har deltaget.
- **Push-beskeder via "Mig og Min Bolig":** Sendes kun til beboere, der endnu ikke har svaret.

Begrundelse for ændret udsendelsesmåde

Administrationen har erfaret, at svarprocenten øges, når udsendelserne sker i flere etaper fremfor på alle kanaler samtidigt. Ved at starte med digitale kanaler forventes det desuden, at behovet for SMS-udsendelser – og dermed omkostningerne – reduceres, uden negativ indvirkning på svarprocenten. Rækkefølgen på udsendelserne vil være således:

1. Aflevering af postkort
2. Mailinvitation til deltagelse i undersøgelsen
3. Pushbesked fra appen Mig & Min Bolig
4. SMS-invitation

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv, da den økonomiske ramme allerede er vedtaget.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen tager indstillingen til orientering, vil administrationen gennemføre udsendelsen af undersøgelsen i overensstemmelse med tidsplanen.

Kommunikation

Ordlyd på kommunikationsmaterialet opdateres og beboertilfredshedsundersøgelsen omtales på ffb-bolig.dk samt i nyhedsbreve og andre kanaler.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog den foreliggende tidsplan til orientering.

Bilag

Navn
Bilag 1 - Tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelsen 2026

19. B - Årshjul og mødeplan for bestyrelsesåret 2026-2027 for FFB

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til godkendelsen af årshjulet og mødeplanen for 2026–2027. Sagen indeholder desuden en orientering om onboardingforløbet for eventuelt nyvalgte medlemmer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender årshjulet for 2026–2027 (bilag: Årshjul FFB)
- godkender mødeplanen for 2026–2027, herunder planlagt organisationsbestyrelses-seminar den 24.–25. oktober 2026, som en integreret del af mødeplanen (bilag: Mødeplan FFB 2026-27)
- tager orienteringen om onboardingforløbet for eventuelt nye medlemmer af organisationsbestyrelsen til efterretning.

Årshjulet og mødeplanen skal sikre, at organisationsbestyrelsen har overblik over faste drifts-, økonomi- og strategipunkter gennem året. Årshjulet indeholder den samlede oversigt over tilbagevendende beslutningspunkter som blandt andet budgetter, regnskaber, udvalgsarbejde og byggesager. Materialet fremgår af bilaget Årshjul FFB.

Mødeplanen angiver datoer for organisationsbestyrelsens møder, udvalgsmøder og repræsentantskab. Den indeholder også et seminar for organisationsbestyrelsen den 24.–25. oktober 2026 som en integreret del af planlægningen, jf. bilaget Mødeplan FFB 2026-27.

Onboardingforløb for nye medlemmer af organisationsbestyrelsen

Administrationen foreslår et kort og struktureret forløb, der skal sikre, at eventuelt nye medlemmer hurtigt får de nødvendige rammer og informationer.

Onboardingforløbet omfatter:

1. Velkomstmil fra Kundecenter FFB

Mailen sendes umiddelbart efter repræsentantskabsmødet og indeholder:

- Habilitetserklæring
- Forretningsorden for organisationsbestyrelsen
- Rammer for arbejdet i organisationsbestyrelsen

- FFB's strategi
- Information om tavshedspligt og juridiske forpligtelser
- Praktisk information om iPad og opsætning

2. Introduktionsmøde med formandskabet og kundechef

Mødet holdes kort efter repræsentantskabsmødet og indeholder:

- Velkomst og præsentation
- Gennemgang af organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar
- Introduktion til mødestruktur og brug af First Agenda
- Præsentation af aktuelle temaer og samarbejdsflader

3. Oprettelse i KAB's systemer

Dette omfatter adgang til:

- First Agenda
- Relevante digitale platforme
- E-mailstruktur

4. Opfølgning efter 6–8 uger

Der afholdes et kort opfølgningsmøde med formandskabet og kundechef med fokus på:

- Erfaringer efter de første møder
- Eventuelt behov for uddybende introduktion
- Afstemning af arbejdsform og kommunikationsveje

Større sager i 2026

Der forventes ikke nye større udviklingssager i 2026. Organisationsbestyrelsen har i 2025 truffet en række centrale beslutninger, herunder Bygningsservice, ny strategi samt gennemførelsen af beboertilfredshedsundersøgelsen og en erhvervsstrategien for FFB. De kommende år vil derfor primært blive anvendt til at forankre de allerede besluttede tiltag og sikre en solid implementering af disse i driften. Derudover vil driften og administrationen have fokus på at implementere KAB fællesskabets nye digitale løsninger i FFB.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser i sig selv.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen lægge årshjul og

mødeplan ud på relevante platforme, planlægge mødeafholdelsen for 2026–2027 og implementere onboardingforløbet for eventuelle nyvalgte medlemmer efter repræsentantskabsmødet.

Kommunikation

Administrationen informerer organisationsbestyrelsen og relevante udvalg om den godkendte mødeplan og årshjul. Hvis der vælges nye medlemmer ind i organisationsbestyrelsen, modtager de onboardingmateriale umiddelbart efter repræsentantskabsmødet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årshjulet for 2026–2027 .

Organisationsbestyrelsen godkendte mødeplanen for 2026–2027.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om onboardingforløbet for eventuelle nye medlemmer af organisationsbestyrelsen til efterretning.

Bilag

Navn
Årshjul FFB
Mødeplan FFB 2026-27

20. B - Opfølgning på fælles personalepolitik og indkøbsvejledning på tværs af FFB

Organisationsbestyrelsesmedlem Birgitte Rasmussen har anmodet om en status på punkt 11 fra organisationsbestyrelsesmødet den 20. marts 2025 vedrørende fælles personalepolitik og indkøbsvejledning på tværs af FFB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Tidligere beslutninger

Organisationsbestyrelsen traf, på baggrund af et forslag fra organisationsbestyrelsesmedlem Birgitte Rasmussen, på sit møde den 20. marts 2025 beslutning om, at FFB's driftsorganisation skulle udarbejde en fælles oversigt over, hvilke personalegoder der stilles til rådighed for medarbejdere i selskabet/driften.

Organisationsbestyrelsen tog samtidig driftsorganisationens konteringsoverblik fra november 2024 til efterretning og besluttede desuden, at der i forbindelse med drøftelsen af budget 2026 skulle medtaget et forslag om en fælles tværgående pulje, hvor personaleaktiviteter konteres.

Sagsfremstilling

FFB's driftsorganisation har udarbejdet et sæt fælles retningslinjer for personalegoder på tværs af selskabet.

Dokumentet er vedlagt til organisationsbestyrelsens orientering.

Dokumentet er umiddelbart et internt ledelsesdokument og er derfor ikke delt med afdelingsbestyrelserne i selskabet. Skulle der være konkrete afdelingsbestyrelser, som ønsker at se det, kan dette aftales med driftschefen.

I forbindelse med drøftelserne om selskabets budget for 2026 blev det aftalt, at udgifterne til personalegoder i servicecentre fortsat skal konteres i den fælles fordelingsafdeling, mens udgifter til personalegoder i det boligsociale team konteres i selskabet. Der er derfor i budget 2026 ikke oprettet en særlig tværgående pulje til aktiviteterne.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser. Udgifter til personalegoder på tværs af selskabet indgår i den fælles tværgående fordeling for medarbejdere i servicecentrene, mens udgifterne for det boligsociale team konteres direkte i selskabet.

Det videre forløb og kommunikation

Overblikket over personalegoder, samt konteringsvejledning, drøftes løbende i FFB's ledergruppe, for at sikre en ensartet tilgang.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

Fælles retningslinjer for personalegoder i FFB januar 2026

21. B - Skolevænget, udvidelse af risikovilligt udlæg

Skolevænget – udvidelse af opgave med udskiftning af varmesystem

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender udvidelse af opgavens omfang med udskiftning af varme systemet
- godkender en udvidelse af risikovilligt udlæg med 700.000 kr. fra selskabets dispositionsfond.

Sagsfremstilling

Der er allerede en igangværende sag i afdelingen om udskiftning af brugsvandsinstallationer og nye hoveddøre. Opgaven er tildelt totalrådgiver AART fra KAB's rammeaftaler.

Efter drøftelse med driften og følgegruppen, er der et ønske om at udvide opgaven med udskiftning af varme-systemet i afdelingen.

Tilbage i 2023 blev der udarbejdet en tilstandsvurderingsrapport i afdelingen, som bl.a. påpeger, at varme-systemet --herunder både varmeanlægget og radiatorerne -er forældet. Frederiksberg Forsyning planlægger i fremtiden at sænke fremløbstemperaturen, og en eventuel udskiftning af varme-systemet vil forberede afdelingen på lavtemperaturfjernvarme.

Driftsmæssigt og ud fra hensynet til beboergener er der fordele i at udføre opgaverne samtidigt. Der forventes besparelser i rådgivning, administration og byggepladsindretning ved at udføre opgaverne samlet.

Økonomiske konsekvenser

Der er allerede godkendt et risikovilligt udlæg på 1.400.000 kr. til sagen om udskiftning af brugsvandsinstallationer og nye hoveddøre. Med en eventuel udvidelse på 700.000 kr. til udskiftning af varme-systemet vil det samlede risikovillige udlæg være 2.100.000 kr., som bevilges fra selskabets dispositionsfond.

Hvis sagen gennemføres, vil midlerne blive indfinansieret i budgettet for byggesagen. Hvis sagen ikke gennemføres som planlagt, dækker afdelingen de risikovillige udlæg med egne henlæggelser.

Det risikovillige udlæg er baseret på et indhentet økonomisk overslag på rådgiverhonorar for fase 1 under rammeaftalen, som dækker forundersøgelser, registreringer og udarbejdelse af byggeprogram.

Projektet vil primært blive finansieret via lånoptagelse. Det fremskudte arbejde med hoveddørene finansieres separat via egenfinansiering.

Det videre forløb

Efter afklaring af den præcise økonomi og den forventede huslejestigning skal sagen godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde, som forventes afholdt omkring udgangen af 2026. Den endelige huslejestigning og det samlede projekt vil herefter blive fremlagt til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Kommunikation

Kommunikation til beboere aftales løbende med følgegruppen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at opgaven skal udvides til også at omfatte udskiftning af varme systemet.

Derudover godkendte organisationsbestyrelsen en udvidelse af det risikovillige udlæg med 700.000 kr. fra selskabets dispositionsfond.

22. B - Nyelandshuse – salto låse

Opdatering af Salto systemet i forbindelse med lukningen af lokalkontoret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at afsætte 45.800 kr. fra selskabets arbejdskapital til omstilling af låse i afdelingen Nyelandshuse.

Sagsfremstilling

Salto-systemet i Nyelandshuse har ligget på en lokal harddisk, som har stået på lokalkontoret. Systemet har derfor været meget sårbart overfor nedbrud, hackerangreb mv.. I tilfælde af nedbrud ville al data gå tabt, da systemet udelukkende lå på en pc uden backup.

Systemet er derfor blevet opdateret og flyttet til "skyen", hvor udvalgte medarbejdere fra servicecenteret kan få adgang til at oprette, lukke og spærre brikker. Det giver mening at opdatere Salto-systemet i forbindelse med lukningen af lokalkontoret, da al IT nedtages, herunder Salto-harddisken og kodningen.

Nyelandshuse er den sidste afdeling, der er kommet over i "skyen", hvilket letter betjeningen af afdelingen, da alle medarbejdere nu har adgang via deres ID-kort. Alle beboere har modtaget nye brikker, og alle kontaktpunkter er opdateret.

Dansk EI service A/S har udført opgaven, som har kostet 45.800 kr. Driften havde fået oplyst, at selskabet ville finansiere opgaven, og satte derfor arbejdet i gang. Efterfølgende er det blevet klart, at der alene forelå en mundlig aftale, og derfor skal organisationsbestyrelsen nu beslutte, om de vil afholde udgiften.

Økonomiske konsekvenser og det videre forløb

Det indstilles at udgiften på 45.800 kr. dækkes af selskabets arbejdskapital.

Hvis organisationsbestyrelsen ikke godkender at dække udgiften, kan den uden problemer dækkes af afdelingens henlæggelser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at afsætte 45.800 kr. fra selskabets arbejdskapital til omstilling af låse i afdelingen Nyelandshuse.

23. B - FFB Postkassetjek

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender, at der fremadrettet arbejdes løbende med monitorering af lejemål i driften.

Organisationsbestyrelsen behandlede sagen senest i januar 2023, hvor der blev truffet beslutning om at igangsætte et pilotprojekt for postkassetjek i udvalgte afdelinger for at afdække eventuelle uoverensstemmelser mellem registrerede beboere og faktiske forhold. Pilotprojektet blev gennemført i afdeling Nyelandshuse med fysisk gennemgang af alle postkasser, kontrol i KAB's systemer og opslag i folkeregisteret. Gennemgangen viste uoverensstemmelser i 20 lejemål, hvoraf otte blev afklaret ved henvendelse til beboerne, otte krævede yderligere oplysninger, og fire blev undersøgt særskilt.

På den baggrund besluttede organisationsbestyrelsen at udvide indsatsen til samtlige driftsområder. Arbejdet er afsluttet i FFB Syd, FFB Vest og FFB Nord, og denne sag er en orientering til organisationsbestyrelsen.

Status fra de tre driftsområder

- FFB Syd:
Samtlige postkasser er sammenholdt med oplysninger i UNIK. Der er sendt breve til lejemål med uoverensstemmelser eller ikke-tilladte mærkater. Der er fulgt op via i-opgaver. Der har været få tilfælde med gentagne henvendelser. Der er ikke ydet juridisk bistand.
- FFB Vest:
Området har afsluttet postkassetjek i november 2024. Der er sendt et mindre antal breve pr. afdeling, og i alle tilfælde er forholdene bragt i orden efter henvendelse. Der har ikke været behov for juridisk bistand.
- FFB Nord:
Området har gennemført postkassetjek som pilotprojekt i én afdeling. Efter organisatoriske ændringer blev det resterende arbejde ikke gennemført. Der blev registreret et mindre antal sager, hvoraf én fortsat behandles juridisk. Data fra pilotprojektet har ikke kunnet genskabes fuldt ud.

Samlet vurdering

Postkassetjekket har haft forskellig takt og omfang i de tre driftsområder, men gennemgangen viser, at der fortsat forekommer uoverensstemmelser mellem navne på postkasser og registrerede oplysninger. Opgaven har flere steder været tidskrævende og krævet gentagen dialog med beboere.

På tværs af områderne vurderer administrationen, at en mere systematisk og løbende monitorering af lejemål — frem for enkeltstående, store gennemgange — vil give en mere stabil håndtering og samtidig reducere behovet for omfattende indsatser.

Økonomi

Organisationsbestyrelsen har i 2023 afsat en ramme på 60.000 kr til arbejdet med postkassetjek på tværs af selskabet. Det endelige forbrug på opgaven vil blive opgjort i forbindelse med opgørelse af forbrug på arbejdskapitalen med 2025 regnskabet.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen arbejde videre med at etablere faste procedurer for løbende kontrol i driftsområderne, med fokus på at sikre ensartet praksis og opfølgning på tværs.

Kommunikation

Administrationen orienterer driftsområderne og relevante medarbejdere om organisationsbestyrelsens beslutning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at der fremadrettet arbejdes løbende med monitorering af lejemål i driften.

24. 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

Administrationen orienterede om, at næste nyhedsbrev udsendes den 26. marts 2026 og forventes at indeholde følgende historier:

- *Beboertilfredshedsundersøgelse*
- *Ny Facebook- og LinkedIn side for FFB*
- *Invitation til bustur*
- *Skolevænget - støtte til renovering af gavlmaleri*
- *Solceller på Stjernen*
- *Status på trivsel i FFB og goddag til ny boligsocial vicevært*
- *Socialt diplom til driften i FFB Syd*
- *Fyraftensmøde om bygningservice og kontaktpersonsordning.*

Organisationsbestyrelsen besluttede derudover, at nyhedsbrevet også skal indeholde en historie om datoen for møde i Formands-ERFA..

25. Nyt fra formanden, kundechefen og organisationsbestyrelsens kontaktpersoner.

Der gives en kort orientering om aktuelle emner og fokusområder fra formanden, kundechefen og kontaktpersonerne i organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Formanden orienterede om følgende:

Afskedsreception for Rasmus Jessing

I forbindelse med afskedsreceptionen har FFB givet en lille gave.

Solbjerg Have

Der er valgt en ny afdelingsbestyrelse, og der er lagt en plan for onboarding.

Tartuhus – beboerdemokrati

Der forventes indkaldt til et ekstraordinært møde 23. april 2026.

Åbning af Atelier 145

FFB's første nye erhvervslejer som led i den nye erhvervsstrategi er flyttet ind på Finsensvej 145. Der blev afholdt en velbesøgt åbningsreception fredag den 20. februar 2026.

Kundechefen orienterede om følgende:

Personale

Seneste nyt om fratrædelser og nye ansigter i FFB.

Kunstprojekt – talende statuer

Virksomheden Talking Statues er, med støtte fra Frederiksbergfonden og Frederiksberg Kommune, i gang med at tilføje stemmer til seks statuer rundt om i byen – herunder Betty Nansen på Betty Nansens Plads. Den endelige tidsplan for projektet er endnu ikke fastlagt. Indtil da kan der læses mere om projektet her: <https://frederiksbergfonden.dk/2025/06/29/dirch-betty-holger-og-louise-ringer-snart-til-dig/>

Retssager Søndermarken.

Retssagen, hvor en lang række nuværende og tidligere beboere i Søndermarken har sagsøgt FFB, har været hovedforhandlet i Retten på Frederiksberg fra den 18. februar til den 5. marts. Der er afhørt en lang række vidner, herunder beboerrepræsentanter samt repræsentanter fra FFB, KAB,

rådgiver JJW, entreprenør E&P, Frederiksberg Kommune og Landsbyggefonden samt skønskvinden fra syn-og-skøn-sagen.

Sagsøgernes primære påstand er, at den compensation, der allerede er udbetalt til de beboere, som ikke nåede at blive genhuset, er for lav. De mener blandt andet, at den fulde husleje i byggeperioden burde have været tilbagebetalt, og at der burde gælde omvendt bevisbyrde, således at FFB skal bevise, at boligerne har været beboelige.

Der falder dom senest den 16. april 2026.

Retssagen vedrørende tandlægelejålet er fortsat under afklaring i forhold til Landsretten.

26. Eventuelt

Eventuelt

Hannibal Immer Silva informerede om at afdelingsbestyrelsen i Finsenshave er meget glade for den nye erhvervslejer, Gallerie 145.

John Bøgelund Sørensen informerede om, at han fratræder som formand for SAB, da han fraflytter afdelingen.