

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024



## Organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2024 kl. 17.00 Mødeværelset, KAB-Huset

- Inviterede** Laurits Roikum, Jørgen Blond, Mikkel Blondin, Niels Lau Christensen, Louise Clarke, Hanne Illum, John Bøgelund Sørensen, Tina Agerskov Vallentin og Mark Ditlev Watson
- Afbud fra**
- Fra administrationen** Kundechef Pernille Vesterager Neergaard, chefkonsulent Andreas Røpke, lokal boligsocial leder Ditlev Jørgensen (ved punkt 1) samt chef for drift og grøn omstilling Mikkel Kjøgø og formand for interimbestyrelsen John Olsen (ved punkt 3)

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

## Indholdsfortegnelse

Selskabet .....	3
1. Præsentation af FFB's nye boligsociale leder.....	3
2. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 25. januar 2024 .....	3
Temadrøftelser.....	3
3. Samarbejde mellem FFB og Den Frederiksbergske Boligorganisation (lukket punkt).....	3
Sager til beslutning.....	3
4. Revision af fireårige måltal for udvikling i driftsudgifterne samt status ift. effektivisering .....	3
5. Revision af samdriftsaftale .....	4
6. Nye vedtægter .....	6
7. Vederlag i forbindelse med byggesager .....	7
8. Godkendelse af proces for nyt målsætningsprogram for 2025-2028 .....	7
9. Delehusene – Endelig godkendelse af byggeregnskab .....	8
10. BL Kredsvalg 1. kreds .....	9
11. Tartuhus – medlemskab af LLO .....	9
12. Broagerhus, LAR og kloak – udvidelse af følgegruppen .....	10
13. Styrkelse af FFB's beboerkommunikation .....	10
14. Kommunikation i forhold til afdelingsbestyrelserne .....	11
Sager til orientering .....	12
15. Solbjerg Have – Helhedsplan – status på byggeskadesagen; opløste badeværelsesgulve .....	12
16. Siden sidst og orientering fra formanden.....	13
17. Nyt fra administrationen og drift fra kundechefen .....	14
18. Betty Nansens Allé 57-61, status på stueetageprojektet (lukket punkt) .....	14
19. Udlånsrente mellem boligorganisation og afdelinger .....	14
20. Planlægning af kommende møder .....	15
21. Mødeevaluering .....	16
22. Eventuelt.....	16
<b>Bilag</b>	
Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 25. januar 2024 .....	3
Bilag 2: Effektivisering af FFB's driftsorganisation – status 2024.....	4
Bilag 3: Den nuværende samdriftsaftale med markering af ændringerne. ....	6
Bilag 4: 2021_31055_Byggesag_Sagsnr_0001_Regnskab_KAB_underskrevet-underskrevet .....	8
Bilag 5: 1. kreds Flyer_Stil op til kredsvalg 2024 .....	9
Bilag 6: Informationsbrev om kredsvalg i 1. kreds 2024 .....	9

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

## Selskabet

### 1. Præsentation af FFB's nye boligsociale leder

Lokal boligsocial leder Ditlev Jørgensen præsenteres på mødet.

*Ditlev Jørgensen blev præsenteret. Der blev orienteret om, at den planlagte boligsociale temadag den 13. april udskydes til efter sommerferien.*

### 2. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 25. januar 2024

#### Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

#### Sagsfremstilling

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 25. januar 2024, er tidligere fremsendt til kommentering i First Agenda. Der er ikke modtaget bemærkninger til dette.

#### Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 25. januar 2024

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

## Temadrøftelser

### 3. Samarbejde mellem FFB og Den Frederiksbergske Boligorganisation (lukket punkt)

## Sager til beslutning

### 4. Revision af fireårige måltal for udvikling i driftsudgifterne samt status ift. effektivisering

#### Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen på linje med 2022 og 2023 beslutter; at de fireårige måltal for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter fastlægges. På den måde, at afdelingernes samlede driftsudgifter i perioden 2025-2028 bør holdes i ro, når der korrigeres for pris- og lønudviklingen samt for eventuelt ændret beboersammensætning.
- At målsætningen fortsat revideres en gang årligt.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

## Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen fastsatte på mødet den 24. marts 2022 for første gang fireårige måltal for udviklingen af hver afdelings samlede driftsudgifter. De besluttede samtidig, at målsætningen revideres en gang årligt - hvad der skete første gang den 30. marts 2023.

Formålet med målsætningen er primært at leve op til bestemmelserne i driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 6 og § 73, stk. 1, om fireårige måltal for udviklingen af hver afdelings samlede driftsudgifter.

Frederiksberg Kommune har i forbindelse med styringsdialogen i 2022 bekræftet, at måden at opstille måltal på, lever op til bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen.

Det er forsat administrationens vurdering, at det vil være vanskeligt at opstille måltallene, på en mere præcis og brugbar måde. Ligeledes at det er problematisk, at organisationsbestyrelsen ikke har værktøjer til at sikre, at de efterfølgende bliver overholdt.

Som bilag er vedlagt et kort statusnotat om arbejdet med effektivisering af FFB's driftsorganisation.

## Den videre proces

Der arbejdes forsat videre med at styrke datagrundlaget, for den videre effektiviseringsproces, som besluttet i marts 2023.

## Bilag

Bilag 2: Effektivisering af FFB's driftsorganisation – status 2024

*Organisationsbestyrelsen besluttede:*

- *At de fireårige måltal for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter forsat fastlægges på den måde, at afdelingernes samlede driftsudgifter i perioden 2025-2028 bør holdes i ro, når der korrigeres for pris- og lønudviklingen samt for eventuelt ændret beboersammensætning.*
- *At målsætningen forsat revideres en gang årligt.*

## 5. Revision af samdriftsaftale

### Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen godkender forslaget til justeret samdriftsaftale.

### Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet et samlet forslag til justeret samdriftsaftale for driftsfællesskabet. Samdriftsaftalen bliver løbende justeret, når der opstår behov.

Baggrunden for denne justering er initiativet; *"Driftschefers og administrative medarbejderes opgavefordeling evalueres med henblik på at sikre effektiv og ensartet*

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

*opgaveløsning, og tættere samarbejde på tværs af servicecentrene.*” i Strategiske indsatsområder 2023 – 2024, som blev vedtaget af repræsentantskabet den 7. december 2022.

Den første fase af evalueringen har tydeliggjort et behov for en mere fleksibel strukturel ramme, hvor det bliver lettere, for driftschefer og administrative medarbejdere, at arbejde på tværs af servicecentrene. Derfor foreslås en model, hvor driftschefer og administrative medarbejdere økonomisk fordeles på tværs af hele driftsfællesskabet i stedet for inden for hvert servicecenter.

Dette vil samtidig forbedre mulighederne for at integrere eventuelle nye afdelinger i FFB, samt give mulighed for at overgå til bygningservice i KAB-regi fra 2026 eller senere.

I det samlede forslag indgår nedenstående ændringer:

- Konkrete titler defineret i lokalaftalen med Ejendomsfunktionærernes Klub under KAB skrives ud af samdriftsaftalen, da nogle af dem formentlig ændres.
- Der præciseres, at administrationen fastlægger den konkrete organisering og ledelsesstruktur for at tydeliggøre kompetencefordelingen, hvor valg mellem lokal og central driftsmodel samt godkendelse af samdriftsaftalen ligger i organisationsbestyrelsen, mens administrationen udmønter samdriftsaftalen.
- Der skrives ind, at organisationsbestyrelsen fastlægger telefon- og åbningstider, som det har været praksis siden de første fælles telefon- og åbningstider, trådte i kraft i oktober 2018. Det kan eventuelt i stedet besluttes, at administrationen fastsætter telefon- og åbningstider.
- Fordelingen af udgifter til elever skrives ud, og vil som udgangspunkt fremover følge den pågældende faggruppe.
- Udgifter til driftschefer og administrative medarbejdere samt fælles driftsudgifter fordeles fremover mellem alle afdelinger efter antal lejemålsenheder i stedet for inden for hvert servicecenter efter antal boliger. Ændringen fra boliger til lejemålsenheder er for at gøre det lettere at tage højde for erhvervslejemål.
- Begrænsningen i forhold til, at værktøj, mindre lagervarer og eksisterende maskiner kun kan bruges på tværs af afdelingerne *inden for hvert servicecenter* fjernes, da der godt kan opstå behov for at bruge for eksempel maskiner på tværs af servicecentre.
- Navngivningen af fordelingsafdelingerne ændres for at gøre dem mere enkle, og for at undgå sammenblanding med konkrete afdelinger og ejerforeninger. Dette ændrer ikke på organisationsbestyrelsens beslutning den 25. marts 2021 om, at driften altid betegnes som ”FFB” og ”Frederiksberg Forenede Boligselskaber” i FFB’s beboerkommunikation, og at servicecentrenes navne alene er til intern brug.

## **Økonomiske konsekvenser**

Justeringen har ingen økonomisk betydning for selskabet, men ændrer fordelingen af en begrænset del af driftsudgifterne mellem afdelingerne.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

Der er lagt op til, at ændringerne træder i kraft pr. 1. juli 2024. De har dermed betydning for indeværende budgetår, men da de økonomiske konsekvenser er meget begrænsede, er det administrationens vurdering, at det ikke vil give problemer.

## Det videre forløb

Efter vedtagelsen af den justerede samdriftsaftale informeres afdelingsbestyrelser og medarbejdere.

Derefter følger anden fase af evalueringsforløbet, hvor der arbejdes med den konkrete opgavefordeling. I den forbindelse kan indgå justeringer i forhold til fysisk placering og ledelsesstruktur.

Der ændres ikke i forhold til, at der inden for hvert servicecenter aftales en servicefordelingsnøgle med servicecentrets afdelingsbestyrelser en gang årligt, før udarbejdelsen af driftsbudgetter for det efterfølgende år. Men det er administrationens ambition, at dette fra 2026 kan ske med udgangspunkt i data for opgaveløsningen det foregående år. Det forudsætter fuld implementering af målsætningen "At der sikres bedre data for opgaveløsningen i driften gennem konsekvent brug af iOpgave." fra 2025.

## Bilag

Bilag 3: Den nuværende samdriftsaftale med markering af ændringerne.

*Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget til justeret samdriftsaftale med nedenstående to rettelser:*

- *At administrationen fremover fastlægger telefon- og åbningstider. Administrationen orienterede om, at det blandt andet betyder, at de resterende supplerende åbningstider på nedlagte ejendomskontorer vil blive afviklet med undtagelse af på Brevduebanen. Derudover arbejdes der på en samlet evaluering af servicecentrenes telefon- og åbningstider, som der vil blive orienteret om på mødet i november. Evalueringen vil være baseret på data for henvendelser samt på dialog med medarbejderne.*
- *"Værktøj, mindre lagervarer og eksisterende maskiner" ændres til "Værktøj og maskiner".*

## 6. Nye vedtægter

### Indstilling

Det indstilles:

- At de nye vedtægter så vidt muligt tager udgangspunkt i de gældende normalvedtægter, og at organisationsbestyrelsens nuværende sammensætning fastholdes.

### Sagsfremstilling

Arbejdsgruppen bestående af Tina Agerskov, Mikkel Blondin og Mark Watson har afholdt møde den 28. februar 2024 og indstiller at de nye vedtægter, så vidt muligt, følger de gældende normalvedtægter.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

Arbejdsgruppen har drøftet organisationsbestyrelsens størrelse samt sammensætningen med, i alt, otte beboere samt ét medlem med særlig indsigt. Det indstilles at denne sammensætning fastholdes.

## **Det videre forløb**

Det endelige forslag behandles på organisationsbestyrelsesmødet den 23. maj, så det kan forelægges repræsentantskabet til godkendelse den 13. juni 2024.

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at de nye vedtægter så vidt muligt tager udgangspunkt i de gældende normalvedtægter, og at organisationsbestyrelsens nuværende sammensætning fastholdes.*

## **7. Vederlag i forbindelse med byggesager**

### **Indstilling**

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen godkender, at der fremover ikke udbetales ekstra vederlag til organisationsbestyrelsens medlemmer i forbindelse med byggesager.

### **Sagsfremstilling**

Der er mulighed for at tildele medlemmer af organisationsbestyrelsen vederlag, i forbindelse med arbejdet med byggesager, men muligheden omfatter alene medlemmer af organisationsbestyrelsen. Det vil derfor betyde; en ulige tildeling af vederlag i følgegrupperne, hvis der udbetales vederlag for arbejdet til medlemmerne af organisationsbestyrelsen.

*Sagen blev udskudt til næste organisationsbestyrelsesmøde.*

## **8. Godkendelse af proces for nyt målsætningsprogram for 2025-2028**

### **Indstilling**

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen godkender den beskrevne proces, og at målsætningsprogrammet kommer til at dække perioden 2025-2028.

### **Sagsfremstilling**

Det nuværende målsætningsprogram udløber med udgangen af 2024, og arbejdet frem mod et nyt skal derfor påbegyndes.

Den forventede proces er:

- Udvalg, afdelingsbestyrelser, medarbejderne og ledelse kan melde ønsker ind frem til og med august 2024.
- Temadrøftelse om arbejdet med ESG og KAB-fællesskabets strategi "Fælles Værdi" i organisationsbestyrelsen den 29. august 2024.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

- Behandling af første udkast i organisationsbestyrelsen den 10. oktober 2024.
- Behandling af endeligt forslag i organisationsbestyrelsen på seminaret den 16. november 2024.
- Endelig vedtagelse på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 5. december 2024.

Der lægges op til, at det nye målsætningsprogram bliver fireårigt, som det også tidligere har været ambitionen. Det nuværende dækker en kortere periode, da det er præget af behovet for konsolidering og opsamling på igangsatte initiativer.

*Organisationsbestyrelsen godkendte den beskrevne proces, og at målsætningsprogrammet kommer til at dække perioden 2025-2028.*

## 9. Delehusene – Endelig godkendelse af byggeregnskab

### Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab for Delehusene.

### Sagsfremstilling

Opførelsen af Delehusene er afsluttet og byggeregnskabet er godkendt af revisionen. Det endelige byggeregnskab indstilles derfor til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Sagen er budgetteret 56.300.600 kr., og anskaffelsessummen er iht. byggeregnskabet 55.923.283 kr. Sagen er afsluttet med et overskud på 377.317 kr.

### Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

### Det videre forløb

Det godkendte byggeregnskab indsendes til godkendelse i Frederiksberg Kommune.

### Bilag

Bilag 4: 2021\_31055\_Byggesag\_Sagsnr\_0001\_Regnskab\_KAB\_underskrevet-underskrevet

*Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige byggeregnskab for Delehusene.*

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

## 10. BL Kredsvalg 1. kreds

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen beslutter om der skal indstilles kandidater til kredsvalget i BL's 1. kreds.

### Sagsfremstilling

Der afholdes valgmøde i 1. kreds den 9. april 2024. Som kandidat forventes det at man kan bidrage til udviklingen af den almene boligsektor og til den betydningsfulde kommunikation mellem boligorganisationerne og BL's repræsentantskab, bestyrelse og kredse.

Der kan opstilles kandidater til kredsformand, kreds næstformand, kredsrepræsentanter og suppleanter. FFB som boligorganisation skal forinden godkende opstillingen.

### Det videre forløb

Besluttet det, at der skal indstilles kandidater fra FFB, skal/kan referatet fra dette organisationsbestyrelsesmøde bruges som dokumentation.

Bilag 5: 1. kreds Flyer\_Stil op til kredsvalg 2024

Bilag 6: Informationsbrev om kredsvalg i 1. kreds 2024

*Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille Laurits Roikum og Jørgen Blond til kredsvalget i BL's 1. kreds.*

## 11. Tartuhus – medlemskab af LLO

### Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen godkender, at Tartuhus samt Tartuhus II og III bliver medlem af Lejernes Landsorganisation (LLO).

### Sagsfremstilling

Beboernes i Tartuhus samt Tartuhus II og III har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 24. januar 2024 besluttet at indstille til organisationsbestyrelsen, at Tartuhus samt Tartuhus II og III bliver medlem af Lejernes Landsorganisation (LLO).

Kompetencen til at melde en afdeling ind i foreninger samt agere på vegne af afdelingen i foreningen, ligger i organisationsbestyrelsen. Derfor skal organisationsbestyrelsen godkende indmeldelsen.

### Økonomiske konsekvenser

Medlemskabet koster p.t. afdelingerne 28.548 kr. årligt i kontingent.

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at Tartuhus samt Tartuhus II og III bliver medlem af Lejernes Landsorganisation (LLO), som ønsket af afdelingsmødet. Udgiften dækkes af Tartuhus samt Tartuhus II og III.*

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

## 12. Broagerhus, LAR og kloak – udvidelse af følgegruppen

### Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen tager stilling til følgegruppens sammensætning.

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har senest behandlet sammensætningen af følgegruppen den 14. september 2023. Følgegruppen består på nuværende tidspunkt af Jørgen Blond, Pia Green Hall, Charlotte Vestermann Svendsen og Jes Ulrichsen.

LAR-projektet på Broagerhus er, efter i en længere periode at have afventet udmøntning af ny lovgivning på området, igen aktivt.

Afdelingsbestyrelsen ønsker følgegruppen udvidet med Molly Mullane og Klaus Linder. Det kan samtidig overvejes at udvide følgegruppen med endnu et medlem af organisationsbestyrelsen.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at følgegruppen udvides med Klaus Linder, Molly Mullane og Mark Watson.*

## 13. Styrkelse af FFB's beboerkommunikation

### Indstilling

Det indstilles:

- At der afsættes en ramme på 150.000 kr. fra arbejdskapitalen til styrkelse af FFB's beboerkommunikation i 2024.
- At der fra 2025 indarbejdes en tilsvarende årlig ramme på 150.000 kr. som driftsudgifter i selskabets budget til beboerkommunikation.

### Sagsfremstilling

Repræsentantskabet har i Strategiske indsatsområdet 2023 – 2024 vedtaget, at FFB's beboerkommunikation generelt skal styrkes, og at synligheden skal øges. På den baggrund, er der allerede igangsat initiativer i forhold til samlet opdatering af FFB's hjemmeside samt nye afdelingskilte.

Administrationen har vurderet, at der er behov for en generel økonomisk ramme til kommunikation. Rammen skal blandt andet dække:

- Det løbende arbejde med at vedligeholde og opdatere hjemmesiden.
- FFB's kommunikation til alle beboere, derunder tryk af denne.
- Organisationsbestyrelsens nyhedsbrev.
- Udvikling af skabeloner for materialer til afdelingsmøder samt referater af disse.
- Udvikling af skabeloner til drift og afdelingsbestyrelser.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

- Pressearbejde.

## Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser ved en bevilling, til styrkelse af FFB's beboerkommunikation, udgør 150.000 kr. fra arbejdskapitalen samt 150.000 kr. i årlige forøgede driftsudgifter i selskabet fra 2025. Den årlige forøgelse af driftsudgifterne frigør samtidig ressourcer i driftsorganisationen.

*Organisationsbestyrelsen besluttede:*

- *At der afsættes en ramme på 150.000 kr. fra arbejdskapitalen til styrkelse af FFB's beboerkommunikation i 2024.*
- *At der fra 2025 indarbejdes en tilsvarende årlig ramme på 150.000 kr. som driftsudgifter i selskabets budget til beboerkommunikation.*

## 14. Kommunikation i forhold til afdelingsbestyrelserne

### Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen på foranledning af Tina Agerskov genovervejer beslutningen vedrørende tilbud om mailadresser til afdelingsbestyrelser af 25. maj 2023.
- At organisationsbestyrelsen på foranledning af Tina Agerskov overvejer en kontaktpersonordning, hvor afdelingsbestyrelser som ikke er repræsenteret i organisationsbestyrelsen tildeles en fast OB-kontaktperson.

### Sagsfremstilling

*Tilbud om mailadresser til afdelingsbestyrelser*

Tina Agerskov har bedt om, at organisationsbestyrelsen genovervejer beslutningen af den 25. maj 2023 om, at afdelingsbestyrelserne tilbydes mailadresser på @ffb-bolig.dk.

*Kontaktpersonordning*

Tina Agerskov har bedt om, at organisationsbestyrelsen overvejer en kontaktpersonordning, hvor afdelingsbestyrelser som ikke er repræsenteret i organisationsbestyrelsen tildeles en fast OB-kontaktperson. Dette er foreslået af Laurits Roikum til OB-seminaret d. 7-8 oktober 2023.

- *Tina Agerskov foreslog, at afdelingsbestyrelserne tilbydes en samlet hosting af særskilte afdelingsdomæner til brug for mailadresser til afdelingsbestyrelserne i stedet for at afdelingsbestyrelserne tilbydes mailadresser på ffb-bolig.dk. Organisationsbestyrelsen besluttede at genbehandle dette på det kommende organisationsbestyrelsesmøde med en præcisering af økonomi, domæner samt af hvordan løsningen skal administreres.*
- *Organisationsbestyrelsen besluttede at behandle spørgsmålet om en kontaktpersonordning på et kommende organisationsbestyrelsesmøde på baggrund af et mere præcist forslag.*

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

## Sager til orientering

### 15. Solbjerg Have – Helhedsplan – status på byggeskadesagen; opløste badeværelsesgulve

#### Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### Sagsfremstilling

Sagen har sidst været behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 23. november 2023.

Der blev afholdt informationsmøde for beboerne i Solbjerg Have den 17. januar 2024, hvor status på 1 års gennemgangen blev forelagt beboerne. Ligeledes blev der orienteret om status på den igangværende byggeskadesag vedrørende opløste badeværelsesgulve.

Projektlederen fra KAB er løbende i dialog med Byggeskadefonden. Den seneste melding fra Byggeskadefonden er, at vi kan forvente at modtage et udkast til partshøring primo marts 2024.

Der er blevet omdelt enslydende spørgeskemaer vedrørende badeværelserne af to omgange, og på informationsmødet blev beboerne ligeledes opfordret til at melde udfordringer på badeværelser ind. Den samlede liste over indmeldte boliger opdateres løbende og indberetninger videregives også løbende til Byggeskadefonden.

Efter dialog med Byggeskadefonden er der indgået aftale om specifikke midlertidige afhjælpningsforanstaltninger for skadesbegrænsning.

Dette er:

- Udskiftning af mørtelfuge mellem gulv og dørtrin til badeværelse.
- Fugning af skruenhuller under toiletet samt ny fuger rundt om toiletet.
- Løse eller manglende mosaikstifter udfyldes med fliseklæb. I boliger, hvor dette ikke fungerer, kan en badebundskabine med fald installeres.

Ovennævnte foranstaltninger skal ses som en midlertidig udbedring for at skadesbegrænse, mens sagen afklares nærmere. Da Byggeskadefonden har varslet mulig Syn og Skøn må badeværelserne ikke udbedres fuldstændigt på nuværende tidspunkt.

Udgifterne til de midlertidige afhjælpninger skal i første omgang håndteres af afdelingen, og alle udbedringer skal særskilt registreres og fremsendes til Byggeskadefonden. Hvorvidt udgifterne kan indgå i en eventuel byggeskadesag, er ikke endelig afklaret fra Byggeskadefondens side, da de for nu mener, at afhjælpningen kan sidestilles med almindelig

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 21. marts 2024

Udsendt den 25. marts 2024

drift eller forhold som skal udbedres for at undgå genhusning af nogle beboere – genhusning/genhusningsudgifter er ikke dækningsberettiget hos Byggeskadefonden.

De berørte boliger vil blive kontaktet af driften vedrørende udbedring, når et tilbud foreligger fra en håndværker og en aftale er indgået.

## Økonomiske konsekvenser

Indtil Byggeskadefonden fremsender deres parthøring til en afgørelse, er det ikke muligt at forudsige de økonomiske konsekvenser, da følgende udestår:

- Om sagen bliver anerkendt eller afvist.
- Omfanget, som ønskes udbedret, kendes ikke.
- Dækningsgraden fra Byggeskadefonden side.
- Om udgifter til midlertidig afhjælpning kan medindregnes i budgettet.

På mødet den 23. november 2023 godkendte organisationsbestyrelsen et risikovilligt udlæg på 1.000.000 kr., som blandt andet vil dække de midlertidige afhjælpningsforanstaltninger.

## Det videre forløb

Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret, når der kommer nærmere afklaring i sagen.

Anerkendes sagen som en byggeskadesag af Byggeskadefonden vil den oprettes som en selvstændig sag i Center for Byggeri og Byomdannelse i KAB. Der vil derved også blive udarbejdet og fremsendt en forretningsføreraftale.

## Kommunikation

Beboerne vil modtage nyhedsbreve i takt med at der kommer nærmere afklaringer om det videre forløb.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 16. Siden sidst og orientering fra formanden

### Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under dette punkt er det muligt at orientere om overvejelser af forskellig karakter i forhold til organisationsbestyrelsens arbejde og selskabets udvikling.

- *Organisationsbestyrelsen besluttede, at FFB ikke deltager i et tværpolitisk grundlovs-møde.*

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

- *Der blev orienteret om studieturen for organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-regi.*
- *Der kommer en delegation fra Australien på besøg den 9. april.*

## 17. Nyt fra administrationen og drift fra kundechefen

### Indstilling:

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under dette punkt orienterer kundechef om nyt fra administrationen og servicecentrene.

- *ffb-bolig.dk: Den nye hjemmeside blev sat i drift den 19. marts.*
- *Afdelingsskiltene: Der er indgået aftale om de nye afdelingsskilte, som kommer op i løbet af foråret.*
- *Serviceniveuaftaler: Der blev orienteret om status på arbejdet, og der udsendes en tidsplan til orientering.*

## 18. Betty Nansens Allé 57-61, status på stueetageprojektet (lukket punkt)

## 19. Udlånsrente mellem boligorganisation og afdelinger

En gang om året skal udlånsrenten mellem boligorganisation og afdelinger fastsættes. Det sker i forbindelse med godkendelsen af budgettet.

KAB anbefaler, at boligorganisationens udlånsrente som udgangspunkt budgetteres til diskontoen plus 1 procentpoint, og at dette princip gælder fremad.

Anbefalingen begrundes i, at renterne er steget markant gennem en længere periode og ved at følge den maksimale udlånsrente i forhold til lovgivningen, vil renterne reguleres i takt med, at diskontoen bevæger sig, og dermed vurderes det, at boligorganisationens og afdelingernes midler sikres bedst muligt.

### Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Baggrund og lovgivning

Udlån mellem boligorganisation og afdelinger sker på grund af en afdelings midlertidige negative mellemregning med boligorganisationen. Den negative mellemregning opstår

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

ofte grundet et midlertidigt finansieringsbehov i forbindelse med større renoveringssager eller nybyggerier, indtil finansieringen er endelig afsluttet.

Ifølge Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 52 stk. 3, kan udlån fra boligorganisationen til en afdeling højst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto plus 1 procentpoint.

Dette gælder dog ikke udlån til imødegåelse af tab i boligorganisationens afdelinger. Disse skal dækkes via anvendelse af dispositionsfonds midler, § 43 stk. 3.

Dette princip sikrer også, at afdelingsmidler i fælles forvaltning iflg. § 52 ikke udhules, og afkast af de samlede fællesforvaltede midler sikres.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 20. Planlægning af kommende møder

### Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Organisationsbestyrelsesmøder

Torsdag den 23. maj 2024

Torsdag den 29. august 2024

Torsdag den 10. oktober 2024

Lørdag den 16. november 2024

Torsdag den 30. januar 2025

Torsdag den 20. marts 2025

### Repræsentantskabsmøder

### KAB-Huset, Enghavevej 81

Torsdag den 11. juni 2024 (Forslag til ny dato, da der er folkemøde den 13. juni 2024)

Torsdag den 5. december 2024

### Udvalgsmøder:

Boligsocialt udvalg -

Byudviklingsudvalg -

Driftsudvalg – mandag den 29. april 2024, tirsdag den 17. september 2024 og fredag den 25. oktober 2024

### Områdemøder:

SC Solbjerg Have -

SC Betty – onsdag d. 15. maj 2024

SC Stjernen – onsdag d. 29. maj 2024, onsdag d. 27. november 2024

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 21. marts 2024  
Udsendt den 25. marts 2024

*Repræsentantskabsmødet fastholdes til torsdag den 13. juni 2024. Organisationsbestyrelsen tog i øvrigt orienteringen til efterretning.*

## 21. Mødeevaluering

### Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

*Intet at referere.*

## 22. Eventuelt

- *Jørgen Blond orienterede om:*
  - *Jubilæumsfest på Stjernen den 25. maj.*
  - *Markvandring på Stjernen.*
  - *At han deltager i et BL-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer.*
- *Laurits Roikum orienterede om, at renoveringen af Søndermarken er indstillet til Renoverprisen.*