



Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 26. januar 2023  
Udsendt den 15. februar 2023

**Organisationsbestyrelsesmøde den 26. januar 2023  
kl. 17.00  
Adolphfinegården C.F. Richs Vej 105B**

**Inviterede** Laurits Roikum, Klaus Linder, Hanne Illum, Niels Lau Christensen,  
John Bøgelund Sørensen, Jørgen Blond, Mark Ditlev Watson, Tina  
Agerskov Vallentin, Mikkel Blondin

**Afbud fra**

**Fra administrationen** Kundechef Kim Geertsen, driftschef Andreas Røpke

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 26. januar 2023  
Udsendt den 15. februar 2023

## Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 24. november 2022 .....	3
Sager til beslutning.....	3
2. Solcelleprojektet afdeling Stjernen; Nedsættelse af følgegruppe.....	3
3. KAB-mailadresser til afdelingsbestyrelser .....	3
4. Realisering af ”ved Betty Nansens Plads” .....	4
5. Postkassetjek.....	6
6. Betalbare boliger og styrket beboerservice – implementering af initiativer.....	7
7. FFB’s medlemskaber .....	8
8. Siden sidst og orientering fra formanden.....	9
9. Afdeling Søndermarken; Procesrisikovurdering vedrørende dørhøjder og mahognidøre (lukket punkt).....	9
10. Afdeling Søndermarken - Status på 1. årsgennemgang .....	9
11. Personaleforhold .....	10
12. Kommende boligsocial temadag .....	10
13. Planlægning af kommende møder .....	10
14. Mødeevaluering .....	11
15. Eventuelt.....	11

## Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2022 .....	3
Bilag 2: Procesrisikovurdering .....	<b>Fejl! Bogmærke er ikke defineret.</b>

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 26. januar 2023  
Udsendt den 15. februar 2023

## 1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 24. november 2022

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2022 er fremsendt til kommentering i Prepare den 19. januar 2023.

### Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2022 lagt i Prepare den 19. januar 2023.

### Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2022

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

## Sager til beslutning

## 2. Solcelleprojektet afdeling Stjernen; Nedsættelse af følgegruppe

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen nedsætter en følgegruppe i forbindelse afdeling Stjernens kommende projekt om opsætning af solceller.

### Sagsforløb

Projektet har været undervejs siden 22. februar 2022, hvor det på et ekstraordinært afdelingsmøde blev besluttet, at afdelingsbestyrelsen skulle arbejde videre med at undersøge mulighederne for at etablere solceller på afdelingens facader og gavle. Projektet er nu beskrevet og beregnet af ekstern rådgiver, med støtte fra KAB energi og driften.

Projektet er hermed klart til at kunne fremlægges på et kommende afdelingsmøde.

### Økonomi

Projektet har en forventet anlægssum på ca. 14. mio. kr., og en forventet økonomisk konsekvens for afdelingens beboere med huslejestigning på forventeligt 2,7 % inden indtægten er modregnet.

*Organisationsbestyrelsen nedsatte en følgegruppe bestående af Mikkel Blondin samt medlemmerne af afdeling Stjernens afdelingsbestyrelse.*

## 3. KAB-mailadresser til afdelingsbestyrelser

### Indstilling

Det indstilles, at udgifterne på ca. 25.000 kr. årligt til KAB-mailadresser til alle afdelingsbestyrelser dækkes af selskabet, og at afdelingsbestyrelserne opfordres til at bruge disse.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 26. januar 2023  
Udsendt den 15. februar 2023

## Sagsfremstilling

Det er i dag meget forskelligt hvilke mail-løsninger afdelingsbestyrelserne bruger. Der lægges her op til, at udgifterne til KAB-mailadresser til alle afdelingsbestyrelser dækkes af selskabet, og at afdelingsbestyrelserne opfordres til at bruge disse. Udgifterne udgør p.t. 956 kr. årligt pr. mailadresse.

## Økonomi

Årlig udgift for selskabet på 25.000 kr.

*Under punktet orienterede Tina Agerskov Vallentin dels om en gennemført rundringning til afdelingsbestyrelserne med henblik på at afdække deres ønsker og behov og dels om samtaler med privat operatør om potentielle løsninger, som også inkluderer egne hjemmesider til afdelingerne.*

*Da det netop vedtagne målsætningsprogram for 2023-2024 indeholder initiativet ” hjemmeside styrkes, så den i højere grad understøtter effektiv beboerinformation og gennemsigtighed i beboerdemokratiet”, fandt organisationsbestyrelsen at de to spørgsmål (mailadresser til afdelingsbestyrelserne og egen hjemmeside) bør samtænkes og besluttende på den baggrund at anvende beslutningsoplæg herom på kommende måde.*

## 4. Realisering af ”ved Betty Nansens Plads”

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen har på møde den 20. september 2018 tiltrådt en årlig lejeudgift på 100.000 kr., som betaling for brug af den kommende Betty Nansen stueetage til møder og arrangementer i FFB-regi.

Den årlige leje indstilles af Betty Nansen følgegruppen, afholdt i form af et lån på 3 mio.kr. fra selskabets dispositionsfond, som nedskrives med 100.000 kr. årligt over 30 år.

### Sagsfremstilling

*Baggrund:*

Der foreligger nu et licitationsresultat for realiseringen af stueetagen for det kommende ved Betty Nansens Plads.

Der er tale om et resultat som overskrider budgettet med 7 mio. kr.

Samlet tilbud i fagentreprise inkl. byggeplads	18.440.000 kr.
Afsat til uforudseelige udgifter & mindre reguleringer	1.844.000 kr.
Bygherreleverancer	<u>500.000 kr.</u>
Entrepriseudgifter i alt:	20.784.000 kr.
Godkendt budget:	13.744.000 kr.
Overskridelse:	- 7.040.000 kr.

Overskridelsen på de 7 mio. kr. skyldes hovedsagelig følgende forhold:

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. januar 2023

Udsendt den 15. februar 2023

- myndighedskrav til brand og statik, ikke kendt før projektering (medførende en overskridelse på ca. 1 mio.kr.)
- stor overskridelse på storkøkken ansøgt og budgetteret af Junkfood (medførende en overskridelse på ca. 2 mio. kr.)
- indeksering (medførende en overskridelse på ca. 2. mio. kr.)
- ekstraordinære prisstigninger i perioden 14,6% (medfører overskridelse på prisstigning på 2 mio. kr.)

## Den videre proces

Med licitationsresultatet er der opstået en kritisk situationen i forhold til at kunne realisere visionen om det nye multifunktionelle samlingssted "Ved Betty Nansens Plads". Der er derfor allerede taget en række initiativer for at tilvejebringe det økonomiske grundlag med henblik på, at sikre en realisering af Ved Betty Nansens Plads.

Disse omfatter:

- dialog med JunkFood om mulige tilretninger og justering af produktionskøkken
- dialog med Henning Larsens tegnestue om mulig justering af projektet
- dialog med KAB med henblik på, at der alene beregnes byggesagshonorar på sagen, som oprindeligt ansøgt samt en 50 % reduktion på budgetterede udgifter til juridisk bistand
- aflysning af den gennemførte licitation, som i stedet udbydes i hovedentreprise med forhandling.

Det er forventningen, at ovenstående initiativer, sammen med lånet fra FFB og eventuel supplerende fondsstøtte, vil tilvejebringe det økonomiske grundlag for sagens gennemførelse.

## Økonomiske konsekvenser

Beslutningen medfører ikke udgifter for selskabet udover tidligere godkendte, men vil påvirke selskabets likviditet negativt.

Selskabets dispositionsfond udgjorde til orientering ved indgangen af 2023 i alt 15,5 mio. kr. stigende til 46,5 mio. kr. ved udgangen 2043.

Selskabets arbejdskapital udgjorde til orientering ved indgangen til 2023 i alt 11,5 mio. kroner.

*I det, det blev præciseret, at der er tale om maksimalt 3 mio. kr., der reduceres med tilsvarende beløb, hvis det måtte lykkes at tilvejebringe de nødvendige midler for projektes realisering på anden vis, tiltrådte organisationsbestyrelsen beslutningen.*

*Idet Klaus Linder ønskede at få ført til protokols, at han stemte imod, præciseres det her, at det sket med stemmene syv for og én imod.*

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 26. januar 2023  
Udsendt den 15. februar 2023

## 5. Postkassetjek

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt der ønskes gennemført postkassetjek i selskabets øvrige afdelingerne med familieboliger.

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har over flere omgang drøftet i hvilket omfang, der i FFB's afdelinger kan være problemer med ulovlig fremleje og anden form for ulovlig beboelse af det lejede i selskabets afdelinger.

For at få et billede af det og økonomien forbundet med undersøgelsen heraf, blev det besluttet at gennemføre et pilotprojekt i afdelingerne Nyelandshuse og Stjernen. Det er nu gennemført for afdeling Nyelandshuse, hvor der er gennemført postkasse & folkereregister tjek på alle afdelingens 213 lejemål.

Her er alle postkasser og dørtelefoner gennemgået fysisk for navneoplysninger, der herefter er navnetjekket op mod oplysninger i KAB's system.

Har der været uoverensstemmelser, er disse blevet tjekket med en servicemedarbejder i afdelingen. Har det stadig ikke skabt klarhed over, hvem der reelt opholder sig i lejemålet, er adressen blevet kontrolleret i folkeregisteret.

Dette har resulteret i 20 konkrete sager med manglende sammenhæng mellem navnet på postkassen, i forhold til lejekontrakt og folkeregisteradresse.

Det har resulteret i følgende:

- der er skrevet breve til 8 lejemål, hvor der kan være tale om forhold, der ikke er efter reglerne. Der kan være tale om misforståelse og/eller forglemmelser, som blot skal lovliggøres. Dette er efterfølgende sket for alle 8 lejemål
- der er 8 lejemål, som bliver undersøgt nærmere inden eventuelle breve sendes. Her kan være i tvivl om, det er mindre børn, der er flyttet ind efterfølgende, eller om en ægtefælle er død og stadig fremgår på postkassen. Der kan også være tale om kærester, som er flyttet ind eller ud. Der vil ikke blive skrevet til disse beboerne, før yderligere oplysninger er indhentet. Disse sager er endnu ikke afklaret.
- endelig er der 4 lejemål, som der arbejdes særskilt videre med, hvor forhold forekommer påfaldende af andre årsager.

### Økonomi

Omkostningen ved det gennemførte postkassetjek er opgjort til samlet 25 kr. pr. lejemål svarende til en udgift på 5.325 kr. for gennemgangen af afdeling Nyelandshuse. Såfremt initiativet ønskes gennemført for FFB's øvrige ca. 2400 almene familieboliger, vil der således være tale om en udgift på 60.000 kr.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 26. januar 2023  
Udsendt den 15. februar 2023

*Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen om, at der i selskabets øvrige afdelinger med almene familieboliger gennemføres et såkaldt "postkassetjek". Udgiften afholdes af selskabets arbejdskapital.*

## 6. Betalbare boliger og styrket beboerservice – implementering af initiativer

### Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender den i sagsfremstillingen beskrevne plan for implementeringen af de vedtagne initiativer
- at der nedsættes arbejdsgrupper med repræsentanter for driftsudvalg, medarbejdere og ledelse til at arbejde med beskrivelserne af servicen til hhv. beboere og afdelinger.

### Sagsfremstilling

Driftsudvalget har den 16. januar 2023 behandlet implementeringen af de initiativer, som indgår i afsnittet om betalbare boliger og styrket beboerservice i FFB's strategiske indsatsområder 2023 – 2024.

Udvalget indstiller nedenstående plan for behandling af de konkrete initiativer i driftsudvalg og organisationsbestyrelse.

Er gennemført

- Personaleledelsen på servicecentre er styrket gennem ansættelsen af serviceledere.

Behandles i 2023

- Der udvikles enkle og overskuelige beskrivelser af det aftalte serviceniveau i afdelingerne i samarbejde med afdelingsbestyrelserne.
- Serviceniveauet i beboerservicen beskrives.
- Driftschefers og administrative medarbejders opgavefordeling evalueres med henblik på at sikre effektiv og ensartet opgaveløsning, og tættere samarbejde på tværs af servicecentre.

Behandles i 2024

- Telefon- og åbningstider evalueres.

Initiativer, som ikke kræver behandling i driftsudvalg og organisationsbestyrelse

- Der skabes mere klarhed over opgave- og ansvarsfordelingen i driften, og overblikket formidles løbende til afdelingsbestyrelserne, når der sker ændringer.
- Der gennemføres et udviklingsforløb med serviceledere, driftslederassistenter og administrative medarbejdere med henblik på at styrke servicekultur og systematik.
- Der gennemføres en kampagne for at få flere til at bruge beboerappen, når den nye version er i drift.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 26. januar 2023  
Udsendt den 15. februar 2023

Udvalget indstiller derudover, at der nedsættes arbejdsgrupper med repræsentanter for driftsudvalg, medarbejdere og ledelse til at arbejde med beskrivelserne af servicen til hhv. beboere og afdelinger.

*Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.*

## 7. FFB's medlemskaber

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om hvilke foreninger, organisationer mv. selskabet ønsker medlemskab af og/eller på anden vis ønsker at støtte.

### Sagsfremstilling

FFB er for nuværende medlem af henholdsvis Byens Netværk og Boblberg.

#### *Byens Netværk*

Byens Netværk er en forening for alle beskæftiget med byggeri og byudvikling. Netværket har ca. 350 medlemsvirksomheder, som tæller arkitekter, ingeniører, entreprenører, byggherrer, leverandører, ejendoms- og udviklingselskaber, advokater m.fl.

Netværket afholder årligt 40-50 arrangementer, som blandt andet omfatter besøg til ny, transformeret og restaureret arkitektur og ingeniørkunst. besøg til nye bydele og udviklingsområder, debatter og konferencer, studieture og sociale arrangementer.

Et virksomhedsmedlemskab gælder for alle ansatte i virksomheden, og alle i virksomheden kan dermed benytte sig af de faglige arrangementer. Langt de fleste arrangementer er gratis for medlemmerne at deltage i.

Årligt kontingent 15.000 kr.

#### *Boblberg:*

FFB beslutte i 2021, at indgå i et projekt med Boblberg og Røde Kors som samarbejdspartnere der over en 2-årigt skal afprøve og udvikle nye metoder til at arbejde med fællesskaber med det formål at reducere ensomheden og få synliggjort de lokale aktiviteter på tværs.

Kontingent er på 22.000 kr. årligt.

#### **Økonomi:**

Udgiften for FFB's medlemskaber udgør pt 37.000 kr. årligt.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at opretholde medlemskabet af henholdsvis Byens Netværk og Boblberg.*

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 26. januar 2023  
Udsendt den 15. februar 2023

*For så vidt medlemskabet af Byens Netværk skal der gennem "Nyt fra FFB" gøres opmærksom på medlemskabet og muligheden for at deltage i foreningens forskellige aktiviteter.*

## 8. 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.

*Formanden bragte under punktet i erindring, at organisationsbestyrelsen har besluttet at navngive afdelingen på C.F. Richs Vej 105B, Adolphinegården. Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.*

## 9. Afdeling Søndermarken; Procesrisikovurdering vedrørende dørhøjder og mahognidøre (lukket punkt)

### Sager til orientering

## 10. Afdeling Søndermarken - Status på 1. årsgennemgang

Der gives her status på 1-års gennemgangen af den gennemførte helhedsplan i afd. Søndermarken, herunder status på gennemførelsen af byggeskadefondens 1-års svigteftersyn.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering vedrørende stade på Byggeskadefondens 1-års eftersyn til efterretning.

### Sagsfremstilling

Vedrørende Byggeskadefondens 1-års svigteftersyn:

Byggeskadefonden har nu gennemført deres eftersyn af de udførte arbejder på alle 5 blokke. Rapporterne er blevet udarbejdet løbende i perioden marts 2021-november 2023.

Rapporterne påpeger en række svigt i udførelsen af facaderne samt, i enkelte tilfælde, svigt i de udførte installationer. Desuden går en del af forholdene i rapporterne på manglende dokumentation for udført kvalitetssikring.

KAB har, på vegne af FFB, fremsendt reklamation over samtlige forhold i rapporterne til byggesagens rådgiver og entreprenører. Der pågår i øjeblikket nærmere afklaring af

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 26. januar 2023  
Udsendt den 15. februar 2023

forholdene med henblik på fastlæggelse af ansvar samt planlægning af udbedring, hvilket KAB vil vende tilbage om, når dette er nærmere afklaret.

## Vedrørende 1-års eftersyn der gennemføres ved rådgiver:

Der er gennemført 1-års gennemgange på blok 5, 4, 3 og 2.

1-års gennemgangen på den sidste blok 1 er under udførelse og forventes afsluttet inden for de næste 2 måneder. Der er ikke på de tidligere gennemgange fundet graverende fejl eller mangler udover det, der er fundet i Byggeskadefondens gennemgang.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 11. Personaleforhold

Som omtalt i det seneste "Nyt fra FFB" er Thomas Neumann Høgh pr. 2. januar 2023 tiltrådt som ny driftschef for Servicecenter Betty Nansen.

Thomas kommer fra en stilling som driftschef i boligorganisationen 3B og kender derfor til det almene og KAB's administrative systemer og rutiner.

Som også nævnt i det seneste "Nyt fra FFB" går boligsocial konsulent Nynne Kjøller Stadelund på barselsorlov medio marts måned. Der er derfor nu igangsat en proces med henblik på at finde en god barselsvikar, som forhåbentligt vil kunne tiltræde 1. marts 2023.

Endelig siger vi, efter gensidig aftale, farvel til Kresten Bang Heinfelt og ønsker ham alt godt fremover efter hans engagerede og dedikerede indsats for FFB gennem snart 10 år.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 12. Kommende boligsocial temadag

Organisationsbestyrelsens boligsociale udvalg afholder en temadag den 25. februar 2023.

Det ambitiøse mål med dagen er at få et samlet billede af det boligsociale indsatsområde, som det udfolder sig i FFB og drøfte den fremtidige indsats.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 13. Planlægning af kommende møder

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 26. januar 2023  
Udsendt den 15. februar 2023

## **Organisationsbestyrelsesmøder**

Torsdag den 30. marts 2023  
Torsdag den 25. maj 2023  
Torsdag den 14. september 2023  
Torsdag den 23. november 2023  
Torsdag den 25. januar 2024

## **Adolphinegården C.F. Richs Vej 105B**

## **Repræsentantskabsmøder**

Torsdag den 8. juni 2023  
Torsdag den 7. december 2023

## **KAB-Huset, Enghavevej 81**

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **14. Mødeevaluering**

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.  
*Intet at referere.*

## **15. Eventuelt**

*Intet at referere.*