



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 30. marts 2023
Udsendt den xx. april 2023

Organisationsbestyrelsesmøde den 30. marts 2023
kl. 16.00
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
Gæst	Kommende kundechef Pernille Neergaard (punkt 1.), Advokat Veronica Petersen (punkt 3.)
Fra administrationen	Kundechef Kim Geertsen, chefkonsulent Andreas Røpke, Byggedirektør Rasmus Jessing, Kundedirektør Sanne Kjær

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. marts 2023

Udsendt den xx. april 2023

Indholdsfortegnelse

Selskabet	3
1. Præsentation af ny kundechef.....	3
2. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 26. januar 2023	3
Sager til drøftelse	3
3. Retslige efterspil i kølvandet på renovering (lukket punkt).....	3
4. Kritik af KAB's byggeforretningsførelse (lukket punkt)	3
4 a - Fremtidige følgegruppers sammensætning	4
Sager til beslutning.....	4
5. Havremarken; Udskitning af vinduer og ny ventilation - godkendelse af byggeregnskab og endeligt byggeregnskab	4
6. Havremarken; Vandinstallationer – godkendelse af endeligt byggeregnskab	5
7. Revision af fireårige måltal for udvikling i driftsudgifterne	5
8. Trivsels- og sundhedsydelse tiltag	7
9. Revideret vedtægter for ejerlejlighedsforening Solbjerg Have.	8
10. Vores Bidrag 2023 – måling af bidraget til FN's verdensmål	8
Sager til orientering:	10
11. Forslag vedr. mailadresser	10
12. Boligsocial temadag	10
13. Status på Betty I stueetagen	11
14. Siden sidst og orientering fra formanden	11
15. Planlægning af kommende møder	11
16. Mødeevaluering	12
17. Eventuelt.....	12

Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 26. januar 2023	3
Bilag 2: Seminar november 2021	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 3: FFB Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde 27. juni 2022	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 4: FFB Ekstraordinært OB-referat 20. februar... ..	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 5: Havremarken - byggeregnskab underskrevet, dateret 22. juni 2022	5
Bilag 6: Havremarken_0057_endeligt regnskab_underskrevet., dateret 28. februar 2023.....	5
Bilag 7: Havremarken Revisorgodkendt endeligt byggeregnskab, dateret 15. september 2022	5
Bilag 8: Udvikling i antal boliger pr. medarbejder- budget 2024	6
Bilag 9: Basissundhedstjek – medarbejderinfo	7
Bilag 10: Basissundhedstjek – lederinfo	7
Bilag 11: Udvidet-sundhedstjek – lederinfo	8
Bilag 12: Udvidet-sundhedstjek – medarbejderinfo.....	8
Bilag 13: Diatistvejledning – medarbejderinfo	8
Bilag 14: Diatistvejledning – lederinfo.....	8
Bilag 15: Ergonomitjek – medarbejderinfo	8
Bilag 16: Ergonomitjek – lederinfo	8

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. marts 2023

Udsendt den xx. april 2023

Bilag 17: Influenzavaccination – medarbejderinfo	8
Bilag 18: Influenzavaccination – lederinfo	8
Bilag 19: Kontakt til Carelink fx ved influenzavaccination	8
Bilag 20: Manchet Trivsels- og sundhedsydelse	8
Bilag 21: Vedtægt for ejerforeningen Solbjerg Have.....	8
Bilag 22: Tinglyste vedtægter – Ejerlejlighedsforeningen Solbjerg Have	8
Bilag 23: Driftaftale underskrevet - Ejerforeningen Solbjerg Have	8
Bilag 24: Vores Bidrag, KAB-Fællesskabet 2021	10
Bilag 25: Programoplæg FFB boligsocial temadag februar 2022.....	11

Selskabet

1. Præsentation af ny kundechef

Vi hilser på vores nye kundechef Pernille Neergaard.

Organisationsbestyrelsen hilste på ny kundechef Pernille Neergaard.

2. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 26. januar 2023

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 26. januar 2023 er fremsendt til kommentering i Prepare den 15. februar 2023.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 26. januar 2023 lagt i Prepare den 15. februar 2023.

Bilag:

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 26. januar 2023

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Sager til drøftelse

3. Retslige efterspil i kølvandet på renovering (lukket punkt).

4. Kritik af KAB's byggeforretningsførelse (lukket punkt)

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. marts 2023

Udsendt den xx. april 2023

4 a - Fremtidige følgegruppers sammensætning

Indstilling:

På initiativ af Klaus Linder indstilles det, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om fremtidige følgegruppers sammensætning således at følgegrupperne i større sager fremtidigt udgøres af OB suppleret med lokale kræfter.

Sagsfremstilling:

På baggrund af erfaringerne fra de seneste års mange gennemførte renoveringer og ny-byggerisager ønskes en drøftelse af følgegruppernes fremtidige sammensætning.

Følgegrupper nedsættes i forbindelse med nyopførelser og større renoveringssager (typiske sager vedtaget på afdelingsmøder som fordrer ekstern finansiering og medføre leje-forhøjelse).

Følgegrupperne nedsættes af- og under organisationsbestyrelsen og referer således til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har til orientering tidligere truffet beslutning om, at organisationsbestyrelsen skal deltage med mindst ét medlem i alle følgegrupper-, dog med to medlemmer i forbindelse med de største/mest komplicerede sager.

Organisationsbestyrelsen besluttede at følgegrupper i større sager fremtidigt nedsættes bestående af tre OB-medlemmer suppleret med to lokale kræfter.

Sager til beslutning

5. Havremarken; Udskiftning af vinduer og ny ventilation - godkendelse af byggeregnskab og endeligt byggeregnskab

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender vedlagte byggeregnskab og endelig byggeregnskab.

Sagsfremstilling:

Byggeregnskabet for vinduesudskiftning og etablering af ny ventilation i Havremarken er godkendt af revisionen den 22. december 2020.

Det endelige byggeregnskab er ligeledes godkendt af revisionen den 20.marts.2023.

De afsatte midler er opgjort og dermed kunne det endelige byggeregnskab færdiggøres.

Bestyrelsen for Frederiksberg Forenede Boligselskaber godkender hermed byggeregnskab og endeligt regnskab samtidigt.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. marts 2023

Udsendt den xx. april 2023

Byggeregnskab og endeligt regnskab fremsendes efterfølgende samtidigt til Frederiksberg kommune.

Økonomiske konsekvenser:

Hvordan overskuddet på byggesagen på 247.960 kr. udnyttes bedst aftales med kundecentret og afdelingen.

Det videre forløb:

Byggeregnskaberne fremsendes samtidig til kommunen for godkendelse.

Bilag:

Bilag 5: Havremarken - byggeregnskab underskrevet, dateret 22. juni 2022

Bilag 6: Havremarken_0057_endeligt regnskab_underskrevet., dateret 28. februar 2023.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet og det endelige byggeregnskab med den præcisering at overskuddet overføres til afdelingens henlagte midler.

6. Havremarken; Vandinstallationer – godkendelse af endeligt byggeregnskab

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender vedlagte endelige byggeregnskab.

Sagsfremstilling:

Byggeregnskabet for vandinstallationer i Havremarken er godkendt af revisionen den 11. juli 2016 og af organisationsbestyrelsen den 16. marts 2017.

Kommunen har godkendt byggeregnskabet den 11. februar 2021.

Det endelige byggeregnskab af 15. september 2022 er nu godkendt af revisionen.

De afsatte midler er opgjort og dermed kunne det endelige byggeregnskab færdiggøres.

Regnskabet fremsendes til kommunen for endelig godkendelse.

Det videre forløb:

Byggeregnskaberne fremsendes til kommunen for godkendelse.

Bilag:

Bilag 7: Havremarken Revisorgodkendt endeligt byggeregnskab, dateret 15. september 2022

Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige byggeregnskab.

7. Revision af fireårige måltal for udvikling i driftsudgifterne

Indstilling:

Det indstilles, at:

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. marts 2023

Udsendt den xx. april 2023

- Organisationsbestyrelsen på linje med 2022 beslutter, at de fireårige måltal for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter fastlægges på den måde, at afdelingernes samlede driftsudgifter i perioden 2024-27 bør holdes i ro, når der korrigeres for pris- og lønudviklingen samt for eventuelt ændret beboersammensætning.
- Målsætningen fortsat revideres en gang årligt.
- Der arbejdes med at styrke organisationsbestyrelsens muligheder for at følge nøgledata for hhv. driften, indkøb og ressourceforbrug.

Sagsfremstilling:

Organisationsbestyrelsen fastsatte på mødet den 24. marts 2022 for første gang fireårige måltal for udviklingen af hver afdelings samlede driftsudgifter, og besluttede samtidig at målsætningen revideres en gang årligt.

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 og at det er problematisk, at organisationsbestyrelsen ikke har værktøjer til at sikre, at de efterfølgende bliver overholdt.

Organisationsbestyrelsen har tidligere fastlagt den ambition, at det gennemsnitlige antal boliger pr. medarbejder i driften skulle øges fra ca. 72 i 2017 til ca. 87 i 2022. Ambitionen er ikke fuldt indfriet, men antallet er på nuværende tidspunkt øget fra ca. 72 til ca. 85. Det svarer til en stigning på 18 pct. og ligger tæt på målsætningen. Oversigt over udviklingen er vedlagt som bilag 8.

Punktet har været behandlet i driftsudvalget den 20. marts 2023, og udvalget indstiller de to første punkter til organisationsbestyrelsens godkendelse, og har bidraget med det tredje punkt om bedre mulighed for at følge udviklingen af nøgledata.

Udvalget foreslår, at der arbejdes med data for driften (f.eks. sygefravær, brug af vikarer samt egenproduktion af beboerserviceopgaver), indkøb (f.eks. brug af KAB's nye indkøbsportal samt udbud af serviceydelser) samt for ressourceforbrug (f.eks. afkøling af fjernvarmevand og mængden af restaffald).

Bilag:

Bilag 8: Udvikling i antal boliger pr. medarbejder- budget 2024

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. marts 2023

Udsendt den xx. april 2023

8. Trivsels- og sundhedsydelsestiltag

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om muligt tilkøb af sundhedsydelse til selskabets ansatte samt om gennemførelse af en opfølgende trivselsundersøgelse.

Sagsfremstilling:

Trivsel:

Organisationsbestyrelsen tiltrådte på sit møde den 24. marts 2022 en særlig indsats for at reducere dårligt arbejdsmiljø og øge medarbejdertrivslen blandt selskabets ansatte.

Dette skete i kølvandet på gennemført trivselsmåling, som viste høj grad af mistrivsel i medarbejderkredsen.

Forløbet blev gennemført i andet halvår af 2022 initieret af konsulentfirmaet Public Funk med engageret deltagelse fra ledere og medarbejdere.

Der er fra medarbejdernes side givet udtryk for stor tilfredshed med det gennemførte, og der venter nu vigtige ledelsesmæssige opgaver i, at indfri de rejste forventninger samt sikre implementering af konkrete initiativer i kølvandet på den gennemførte proces.

Der vil på de kommende områdemøder blive lejlighed til at høre nærmere herom.

Sundhed:

Et vigtigt/centralt aspekt i at sikre et godt arbejdsmiljø omhandler sundhed.

Her er der i regi af KAB-Fællesskabet, i løbet af 2021, afprøvet en række tiltag, der tilsammen har givet viden og erfaring om, hvordan den indsats bedst gribes an.

Dette har resulteret i et samarbejde, en aftale med firmaet Carelink, som på fordelagtige vilkår med de KAB administrerede boligorganisationer, giver mulighed for tilkøb af deres forskellige sundhedsfremmende foranstaltninger.

Carelink har eksisteret siden 2007 og har bred erfaring inden for sundhedsområdet med flere end 20.000 sundhedsfaglige vikarer tilknyttet. De leverer sundhedsydelser til den danske sundhedssektor.

Se i øvrigt; [Om Carelink - Et danskejet og personligt vikarbureau](#)

Økonomiske konsekvenser:

Det foreslås at organisationsbestyrelsen bevilliger et rammebeløb på op til 50.000 kr. øremærket til køb af forskellige sundhedsfremmende foranstaltninger.

Bilag:

Bilag 9: Basissundhedstjek – medarbejderinfo

Bilag 10: Basissundhedstjek – lederinfo

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. marts 2023

Udsendt den xx. april 2023

- Bilag 11: Udvidet-sundhedstjek – lederinfo
- Bilag 12: Udvidet-sundhedstjek – medarbejderinfo
- Bilag 13: Diatistvejledning – medarbejderinfo
- Bilag 14: Diatistvejledning – lederinfo
- Bilag 15: Ergonomitjek – medarbejderinfo
- Bilag 16: Ergonomitjek – lederinfo
- Bilag 17: Influenzavaccination – medarbejderinfo
- Bilag 18: Influenzavaccination – lederinfo
- Bilag 19: Kontakt til Carelink fx ved influenzavaccination
- Bilag 20: Manchet Trivsels- og sundhedsyndelser

Organisationsbestyrelsen godkendte tilkøb af sundhedsyndelser til selskabets ansatte samt gennemførelse af en opfølgende trivselsundersøgelse.

9. Revideret vedtægter for ejerlejlighedsforening Solbjerg Have.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de reviderede vedtægter for ejerlejlighedsforening Solbjerg Have.

Sagsfremstilling:

Ejerforeningens vedtægter tilbage fra 1978 har, på en række punkter, været utidssvarende og er derfor, med bistand fra KAB's juridiske afdelingen, blevet revideret (bilag 21).

Revisionen af de gamle tinglyste vedtægter (bilag 22) er sket med udgangspunkt i KAB's paradigme for ejerlejlighedsvedtægter og sammenholdt det med driftsaftalen fra 2014/2015 (bilag 23).

Vedtægterne vil efter organisationsbestyrelsens godkendelse blev fremsendt til Frederiksberg kommune til kommunal godkendelse.

Bilag:

- Bilag 21: Vedtægt for ejerforeningen Solbjerg Have
- Bilag 22: Tinglyste vedtægter – Ejerlejlighedsforeningen Solbjerg Have
- Bilag 23: Driftaftale underskrevet - Ejerforeningen Solbjerg Have

Organisationsbestyrelsen godkendte de reviderede vedtægter for ejerlejlighedsforening Solbjerg Have med mandat til, at disse endeligt tilrettes efter gennemgang af kundechef og Hanne Illum.

10. Vores Bidrag 2023 – måling af bidraget til FN's verdensmål

Indledning:

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. marts 2023

Udsendt den xx. april 2023

Vores Bidrag er BL's tilbagevendende undersøgelse, hvor boligorganisationen kan få en rapport for, hvordan de bidrager til FN's verdensmål for en bæredygtig udvikling. Indrapporteringen giver ligeledes mulighed for at se, hvad den samlede almene sektor bidrager med og man kan sammenligne sig med andre boligorganisationer.

[Vores Bidrag - indberetning 2023 \(bl.dk\)](#)

Vores Bidrag kan ligeledes bruges som styringsværktøj for boligorganisationen.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til boligorganisationens deltagelse i undersøgelsen i 2023, herunder afholdelse af udgiften på 7.500 kr.

Sagsfremstilling:

En række boligorganisationer i KAB-Fællesskabet har tre gange i perioden 2019 til 2021 indrapporteret til Vores Bidrag. BL har besluttet, at indrapporteringen fremover sker hvert andet år i ulige år.

Vores Bidrag har blandt andet disse tre fordele:

1. Rapporten viser, hvordan I som boligorganisation bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling på en række udvalgte parametre sat op imod den samlede almene sektor.
2. Rapporten kan benyttes som dialog- og styringsredskab i jeres boligorganisation.
3. I er med til at fortælle den gode historie om den almene sektors bidrag til verdensmålene.

Økonomiske konsekvenser:

Dataindsamlingen forbundet med indrapporteringen er omfattende, derfor er priserne sat efter antal lejemål. Priserne er inklusive moms.

Boligorganisationer op til 2000 lejemål	3.750 kr. pr. stk.
Boligorganisationer mellem 2001-7000 lejemål	7.500 kr. pr. stk.
Boligorganisationer med 7001 eller flere lejemål	11.250 kr. pr. stk.

Det videre forløb

Hvis I ønsker at modtage Vores Bidrag-rapporten, skal I tilkendegive jeres deltagelse senest den 1. april 2023. Rapporten vil være tilgængelig i efteråret 2023. Rapporten kan bruges som oplæg til diskussion og bidrage til boligorganisationens fremtidige arbejde med verdensmålene.

Kommunikation:

Boligorganisationen kan kommunikere resultaterne i nyhedsbreve, på hjemmesider etc.

Bilag:

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. marts 2023

Udsendt den xx. april 2023

Bilag 24: Vores Bidrag, KAB-Fællesskabet 2021

Organisationsbestyrelsen godkendte deltagelsen i undersøgelsen i 2023, herunder afholdelse af udgiften på 7.500 kr.

Sager til orientering:

11. Forslag vedr. mailadresser

Indstilling:

Det indstilles;

- at FFB indgår aftale med one.com med hosting med særskilt DNS til hver afdeling. Aftale indeholder ubegrænset af mailadresser og alle afdelinger vil som udgangspunkt få en mailadresse **bestyrelse@"afdelingsnavn".dk**
- at OB tager gennemgang af referater samt ensretning af skabeloner med i denne oprydningsfase. For at minimere tid i administrationen, sikre overskuelighed for beboere og fremstå med grøn tråd online

Sagsfremstilling:

Baseret på baggrund af runde / møde med afdelingsbestyrelser / Afdelingsformænd (19 ud af 21).

Pakken indeholder ligeledes hjemmeside, til præsentation af hver afdeling. Fokus, hvad brænder vi for og hvad arbejder vi med mv.

Udgift årligt til one.com 4.100.- kr. inkl. 126 mailadresser til alle bestyrelsesmedlemmer.

Forslag præsenteres på OB mødet.

Tina Agerskov præsenterede uddybende på mødet mulighederne i en mulig aftale med one.com med særskilt DNS til hver afdeling.

I det at organisationsbestyrelsen udtrykte stor anerkendelse af arbejdet og fandt den foreslåede model/løsning interessant, blev det besluttet dels at inddrage KAB's it-afdeling og dels at afsøge boligorganisationen AKB's arbejde med tilsvarende inden endelig beslutning.

12. Boligsocial temadag

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling:

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. marts 2023

Udsendt den xx. april 2023

Lørdag den 25. februar blev der afholdt en meget vellykket og velbesøgt temadag (se bilag 25) om det boligsociale indsatsområde i FFB.

Der blev i løbet af dagen, blandt andet, orienteret om de forskellige projekter og aktiviteter som udfolder sig i regi af selskabet og økonomien som knytter sig til det boligsociale område.

På temadagen meldte flere deltagere sig som interesserede i, fremover, at deltage i bestyrelsens boligsociale udvalg.

Bilag:

Bilag 25: Programoplæg FFB boligsocial temadag februar 2022

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Status på Betty I stueetagen

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling:

Som orienteret om på organisationsbestyrelsesmødet den 26. januar 2023 arbejdes der med en række forskellige initiativer med henblik på, at sikre realiseringen af det multifunktionelle samlingssted "Ved Betty Nansens Plads".

Der er vil på mødet blive givet en mundtlig orientering og sagens aktuelle stade.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. 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.

Under punktet blev der, blandt andet, orienteret om;

- *Problematik i forhold til LAR projekt i afdeling Stjernen.*
- *Kommende urafstemning om opsætning af solceller i afdeling Stjernen.*
- *Besøg fra Syd Korea i afdeling Delehusene.*
- *Besøg fra Svensk delegation.*

15. Planlægning af kommende møder

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. marts 2023

Udsendt den xx. april 2023

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder

Adolphinegården C.F. Richs Vej 105B

Torsdag den 25. maj 2023

Torsdag den 14. september 2023

Torsdag den 23. november 2023

Torsdag den 25. januar 2024

Repræsentantskabsmøder

KAB-Huset, Enghavevej 81

Torsdag den. 8. juni 2023

Torsdag den 8. december 2023

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Mødeevaluering

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Intet at referere.

17. Eventuelt

Intet at referere.