

Dagsorden

Udvalg	31 Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	KAB Mødesalen
Dato og tid	20.03.2025 17.00 - 21.00
Deltagere	<p>Pernille Vesterager Neergaard (Kundechef)</p> <p>Jørgen Blond (Formand)</p> <p>Niels Lau Christensen (Medlem)</p> <p>John Bøgelund Sørensen (Medlem)</p> <p>Mark Ditlev Watson (Medlem)</p> <p>Louise Clarke (Medlem)</p> <p>Thomas Jean Nielsen (Medlem)</p> <p>Birgitte Rasmussen (Medlem)</p> <p>Hannibal Immer Silva (Medlem)</p> <p>Ane Gerken (Chefkonsulent)</p> <p>Tina Agerskov Vallentin (Næstformand)</p> <p>Peter Leth-Nissen (Seniorkonsulent)</p> <p>Sanne Kjær (Kundedirektør)</p> <p>Lisa Lund Holst (Ejendomsdirektør)</p> <p>Lars Strand (Chefkonsulent)</p> <p>Trine Maj Sønderstrup Randløv (Jura)</p>

INDHOLD

- [1. Godkendelse af dagsorden](#)
- [2. Godkendelse af referat fra seneste organisationsbestyrelsesmøde](#)
- [3. Godkendelse af erhversstrategi for FFB](#)
- [4. Godkendelse af status på beboertilfredshedsundersøgelse](#)
- [5. Godkendelse af retningslinjer for ansøgninger arbejdskapital](#)
- [6. Godkendelse af materiale til repræsentantsskabsmøde](#)
- [7. Godkendelse af evaluering af Bygningservice i Solbjerg Have](#)
- [8. Godkendelse - personalefaciliteter, servicecenter Syd og Nord](#)
- [9. Godkendelse af vedtægter for en ny ejerforening i Kvarterhuset](#)
- [10. Godkendelse - Tagrenoveringen Finsenshave, forhøjelse af risikovilligt udlæg](#)
- [11. Godkendelse af forslag om fælles personalepolitik og indkøbsvejledning på tværs af FFB](#)
- [12. Drøftelse og godkendelse af forslag om en fælles politik for saltning og snerydning](#)
- [13. Godkendelse - Kommunikation - hvad skal kommunikeres fra mødet?](#)
- [14. Orienteringer fra formand og kundecenter](#)
- [15. Orientering om prækvalifikation af ny boligsocial helhedsplan](#)
- [16. Orientering om status for måltal for effektivisering](#)
- [17. Orientering om status på strategi](#)
- [18. Eventuelt](#)

1. Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsorden.

2. Godkendelse af referat fra seneste organisationsbestyrelsesmøde

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Sagsfremstilling

Referatet fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 27. februar 2025 er fremsendt via FirstAgenda Prepare og der er ikke kommet kommentarer til referatet.

3. Godkendelse af erhvervsstrategi for FFB

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til eventuelt tilkøb af et udviklingsforløb for af FFB's erhvervsportefølje.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter:

- at godkende tilkøb af en erhvervsstrategipakke, og bevilge samlet 500.000 fra selskabets arbejdskapital til opgaven.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om boligorganisationen vil tilkøbe en erhvervsstrategipakke. Pakken koster 250.000 kr. og har en indsatsperiode på 2 år.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen vil FFB's erhvervsstrategi blive effektueret i en synergi og strategisk samtænkning med DFB, som også har tilkøb ydelsen.

Erhvervsstrategi-pakke - ramme og indhold i overskrifter

- 2-årig indsatsperiode: 2. kvartal 2025 til 3. kvartal 2027.
- Synergi og strategisk samtænkning med DFB, som har flere erhvervslejemål i området omkring Roskildevej, og et erhvervsstrategisk forløb fra 2025.
- Udarbejde vision og strategi med afsæt i boligselskab og afdeling.
- Analyse af markedsleje og potentialer.
- Dialog, påkrav og mulig afvikling af lejere med mislighold.
- Opdrive virksomheder og organisationer, som potentielle lejere.
- Forhandle vilkår og kontrakter.
- Evaluering og koordinering løbende med organisation og afdeling.

Pakkepris for boligorganisationer, eller afdelinger med mindre portefølje (2-årig indsats)
250.000 (årligt)

Pakkepris for boligorganisationer med større portefølje (3-årig indsats)
720.000 (årligt)

Chefkonsulent Lars Strand vil uddybe ovenstående på mødet.

Økonomi

Pakken koster 250.000 kr. årligt og svarer til 1/3 årsværk. Hvis organisationsbestyrelsen godkender tilkøb vil opgaven blive finansieret via selskabets arbejdskapital henover årene 2025 og 2026.

Videre proces

Chefkonsulent Lars Strand vil udfolde punktet på mødet.

4. Godkendelse af status på beboertilfredshedsundersøgelse

Organisationsbestyrelsen orienteres om spørgsmål til beboertilfredshedsundersøgelse i FFB og skal drøfte, om undersøgelsen skal udvides til også at gennemføres på engelsk med udvidet budget og tidsramme som følge.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen,

- Tager beboertilfredshedsundersøgelsens spørgsmål til orientering
- Godkender enten,

Løsning 1: At beboertilfredsundersøgelsen gennemføres på dansk med nuværende økonomiske ramme og tidsplan

Løsning 2: At beboertilfredshedsundersøgelsen gennemføres på dansk og engelsk, og at der afsættes yderligere 18.000 kr. fra arbejdskapitalen i 2025 og 7.000 kr. i 2026 samt godkender, at den nuværende tidsplan justeres.

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. Organisationsbestyrelsen afsatte i alt 80.000 kr. til gennemførsel af de to beboertilfredshedsundersøgelser og besluttede, at der skulle udarbejdes udkast til spørgsmål, som driftsudvalget skulle godkende. Den 27. februar 2025 godkendte organisationsbestyrelsen at afsætte yderligere 36.000 kr. til en udvidet kommunikationsindsats ved beboertilfredshedsundersøgelsen.

Driftsudvalget fik den 10. marts 2025 fremlagt udkast til spørgsmål og gav feedback.

Administrationen har indarbejdet driftsudvalgets ændringsforslag og justeringer samt tilføjet spørgsmål, som er særligt relevante for FFB. De særlige spørgsmål drejer sig om:

- at afdelingerne Brevduebanen og Nyelandshuse får en række ekstra spørgsmål, der drejer sig om deres lokale ejendomskontor
- at beboerne spørges ind til deres deltagelse i afdelingsmødet og om de oplever, at have indflydelse på deres afdeling

Se **bilag** (spørgsmål FFB).

Driftsudvalget drøftede at udsende beboertilfredshedsundersøgelsen både på dansk og på engelsk. Det nuværende tilkøb dækker en beboertilfredshedsundersøgelse på dansk. Hvis organisationsbestyrelsen også ønsker at gennemføre undersøgelsen på engelsk, vil det medføre et yderligere tilkøb samt en forlængelse af processen. Det vurderes ikke at være muligt at gennemføre beboertilfredshedsundersøgelsen efter forløbelige tidsplan, se **bilag** (Tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelse i FFB). Tidsplanen for beboertilfredshedsundersøgelsen i FFB, er planlagt således, at data kan nå at blive indhentet, bearbejdet og afrapporteret for organisationsbestyrelsen inden repræsentantskabsmødet i juni 2025. Dette er for at organisationsbestyrelsen kan fremlægge undersøgelsens resultater for repræsentantskabet.

Det vil være muligt at gøre følgende tilgængelig på engelsk:

- Selve spørgeskemaundersøgelsen
- En landing page/webseite, hvor beboerne lander med engelsk introduktion til beboertilfredshedsundersøgelsen
- Et link i e-mails, som dirigerer direkte til den engelske landing page
- En underside på www.ffb-bolig.dk med engelsk introduktion til beboertilfredshedsundersøgelsen
- QR-koder på postkort og information i opgangen, der fører til den engelske underside på ffb-bolig.dk

Det vil ikke være muligt, at indsætte engelsk information eller link ind i sms'er.

Trykt information og e-mails vil være på dansk, men med link eller QR-kode til information på engelsk.

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen har afsat samlet 116.000 kr. fra arbejdskapitalen til gennemførelse af beboertilfredshedsundersøgelse i 2025 og 2026. Hvis organisationsbestyrelsen beslutter at udvide beboertilfredshedsundersøgelsen til også at gennemføres på engelsk (Løsning 2), vil det medføre et yderligere tilkøb på 18.000 kr. fra i 2025 og 7.000 kr. i 2026, samlet 25.000 kr.

Udgifterne til beboertilfredshedsundersøgelsen tages fra selskabets arbejdskapital.

Det videre forløb

Løsning 1: Hvis organisationsbestyrelsen beslutter at gennemføre beboertilfredshedsundersøgelsen på dansk, vil administrationen gennemføre denne efter tidsplanen, som findes i **bilag** (Tidsplan for

beboertilfredshedsundersøgelse i FFB).

Løsning 2: Hvis organisationsbestyrelsen beslutter at udvide beboertilfredshedsundersøgelsen til også at gennemføres på engelsk, vil administrationen udfærdige en ny tidsplan for gennemførelse af beboertilfredshedsundersøgelsen.

Kommunikation

Kommunikationen vil forløbe som beskrevet i tidligere indstillinger om beboertilfredshedsundersøgelsen.

Bilag

Bilag: Spørgsmål FFB

Bilag: Tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelse i FFB

Bilag

Navn

Spørgsmål FFB

Tidsplan for beboertilfredshedsundersøgelse i FFB

5. Godkendelse af retningslinjer for ansøgninger arbejdskapital

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender retningslinjer for ansøgninger til selskabets arbejdskapital.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har løbende, og senest på møde den 24. november 2022, truffet beslutning om, at afdelingernes henvendelser/ansøgninger om økonomisk støtte fra selskabets arbejdskapital behandles to gange årligt, med ansøgningsfrist den 1. maj og den 1. november, og behandling på førstkommende organisationsbestyrelsesmøde derefter.

Formålet med at samle behandlingen af ansøgninger er dels at give afdelingsbestyrelserne klarhed over, hvornår ansøgninger kan indsendes og forventes behandlet, og dels give organisationsbestyrelsen mulighed for en samlet vurdering af ansøgerfeltet og dermed prioritere midlerne.

På organisationsbestyrelsens seminar i november 2024 besluttede organisationsbestyrelsen at bede administrationen udarbejde et forslag til retningslinjer for, hvad der kan ansøges om, og hvad organisationsbestyrelsen vægter i en ansøgning. Formålet er at gøre det enkelt både at ansøge og behandle ansøgninger.

Administrationen har, med input fra formandskabet, udarbejdet et udkast til retningslinjer til organisationsbestyrelsens drøftelse.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har på nuværende tidspunkt ingen økonomiske konsekvenser for selskabet. Hvis retningslinjerne godkendes, vil der i forbindelse med selskabets behandling af budget 2026 blive indarbejdet forslag til en ramme som beskrevet i forslag til retningslinjer.

Det videre forløb, herunder kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender retningslinjerne, vil administrationen opdatere hjemmesiden og ansøgningskemaet i overensstemmelse med de nye retningslinjer.

Bilag

Bilag: Rammer for FFBs arbejdskapital, aktivitetspulje 2025

Bilag

Navn

Rammer for FFBs arbejdskapital, aktivitetspulje 2025

6. Godkendelse af materiale til repræsentantskabsmøde

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Godkende dagsorden, forretningsorden, organisationsbestyrelsens forslag om ny strategi, valg af revisor samt dirigent til FFBs repræsentantskabsmøde
- Drøfter punkter til beretningen til fremlæggelse på FFBs repræsentantskabsmøde
- Afklare om medlemmer af organisationsbestyrelsen ønsker at genopstille

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har besluttet at der holdes ordinært repræsentantskabsmøde for FFB torsdag 12. juni 2025. Mødet holdes i KAB huset. Indkaldelse til mødet udsendes, som det fremgår af FFBs vedtægter, senest fire uger inden mødets afholdes. Sammen med indkaldelse udsendes dagsorden, forslag til forretningsorden, samt evt. samt indkomne forslag.

Til brug for den videre planlægning af repræsentantskabsmødet skal organisationsbestyrelsen tage stilling til dagsorden, forretningsorden, eventuelle forslag samt valg samt revisor. Herudover skal tages stilling til valg af dirigent på repræsentantskabsmødet, input til bestyrelsens beretning og endelig en drøftelse af hvilke medlemmer der stiller op til genvalg.

Dagsorden

Af FFBs vedtægter fremgår det at følgende emner skal på dagsordenen på repræsentantskabsmødet

1. Velkomst v/formand
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
6. Endelig godkendelse af FFB's årsregnskab 2023 med tilhørende revisionsberetning
7. Godkendelse af budget 2025
8. Indkomne forslag
9. Valg af revisor
11. Valg af næstformand
12. Valg af et medlem til organisationsbestyrelsen med særlig viden om boligforhold

13. Valg af øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen
14. Valg af syv medlemmer til KAB's repræsentantskab
15. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab
16. Valg af 12 personer til BL's 1. kreds repræsentantskab
17. Valg af suppleanter til BL's 1. kreds repræsentantskab
18. Eventuelt

Valg af dirigent

På repræsentantskabsmødet skal foretages valg af dirigent. På FFBS seneste repræsentantskabsmøder har Steen Søndergård, FSB, varetaget dirigentposten. Steen har tilkendegivet, at han gerne vil varetage opgaven igen.

Fastsættelse af forretningsorden

Ved repræsentantskabsmødets start skal der fastsættes en forretningsorden for mødet. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om FFBS forretningsorden for repræsentantskabsmødet skal indstilles til godkendelse på mødet. Forretningsordenen er senest opdateret i 2024.

Indkomne forslag: Ny strategi

Under punktet indkomne forslag behandles alle forslag der stilles til mødet, herunder også organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at stille forslag om en ny strategi for FFB, som erstatning for det nuværende målsætningsprogram.

Valg til KAB's repræsentantskab

I KAB's repræsentantskab er der 190 stemmeberettigede medlemmer. FFBS medlemmer af KAB-repræsentantskab vælges på FFBS repræsentantskab, dog er selskabets formand, jv. FFBS vedtægter, altid medlem. FFB har 7 medlemmer af KABs repræsentantskab.

Valg af revisor

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, hvem der skal indstilles som revisor for FFB. Albjerg Revisionspartnerselskab er for nuværende revisorer.

Bestyrelsens beretning

Inden mødet udsendes beretningen til repræsentantskabet. Formandskabet ønsker en drøftelse i organisationsbestyrelsen om punkter til beretningen.

På valg

I forhold til dagsordenens punkt 11, 12 og 12 er det følgende personer, hvis valgperiode udløber i 2025:

Niels Lau Christensen
Louise Clarke
Thomas Jean (indsuppleret i 2024)
John Bøgelund (særligt udpeget)

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til afholdelse af repræsentantskab afholdes af de midler der er afsat hertil i selskabets budget.

Kommunikation

Repræsentantskabsindkaldelse offentliggøres på FFBs hjemmeside når den er udsendt.

Bilag

Navn

FFB Forretningsorden for repræsentantskabet

Pladser i repræsentantskabet (opdateret 2024)

7. Godkendelse af evaluering af Bygningservice i Solbjerg Have

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. maj 2024, at Frederiksberg Forenede Boligselskaber skulle tilslutte sig KAB's nye ydelse Bygningservice med Solbjerg Have som pilotprojekt. Organisationsbestyrelsen skal nu træffe beslutning om den fortsatte tilslutning til Bygningservice. Seniorrådgiver Peter Leth-Nissen og ejendomsdirektør Lisa Lund Holst vil deltage på mødet og give en status på pilotprojektet i Solbjerg Have og en uddybet præsentation af Bygningservice.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Tager evalueringen af pilotprojektet med Bygningservice i Solbjerg Have til efterretning
- Godkender fortsat tilslutning til Bygningservice med afdelingerne i Solbjerg Have fra den 1. juli 2025 og frem til den 31. december 2025
- Godkender at den samlede udgift på 113.163 kr. inkl. moms for den fortsatte modtagelse af ydelsen Bygningservice i Solbjerg Have betales af boligorganisationen
- Godkender at behandle evt. tilslutning til Bygningservice for hele boligorganisationen på organisationsbestyrelsens seminar i november 2025

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. maj 2024, at Frederiksberg Forenede Boligselskaber skulle tilslutte sig KAB's nye ydelse Bygningservice med boligafdelingerne i Solbjerg Have som pilotprojekt. Organisationsbestyrelsen besluttede at tilslutte sig Bygningservice frem til den 1. juli 2025.

Rundt i KAB-Fællesskabet ses efterslæb og manglende vedligeholdelse. Venter man for længe med vedligehold og udskiftning af bygningsdele, opstår der følgeskader, og regningen stiger både økonomisk og klimamæssigt. Samtidig er flere opgaver og krav landet lokalt, og Landsbyggefonden har justeret sine driftsstøtteordninger. KAB har derfor udviklet en ny tilgang til bygningservicevedligehold, kaldet Bygningservice. Boligafdelinger med Bygningservice vil over tid komme til at opleve en økonomisk tryghed med jævn huslejeudvikling, velvedligeholdte bygninger, flere optimerede drift- og energiløsninger og flere løsninger på tværs af boligselskabet. Se bilag 1 for en nærmere uddybning af Bygningservice.

Solbjerg Have er et kompliceret område og opgaven med periodisk og planlagt vedligeholdelse

(PPV-planer), gennemførelse af driftsopgaver og økonomi er kompleks.

Pilotprojektet i Solbjerg Have har med sin unikke driftsmodel bidraget med nye perspektiver på konceptualiseringen af ydelsen Bygningsservice, som for eksempel koncept for indfasning.

Det første år med Bygningsservice i Solbjerg Have har afdelingerne fået en kvalitetssikring af det kommende vedligeholdelsesarbejde, herunder en langsigtet plan med blik for både rettidigt vedligehold, jævn huslejeudvikling og den rette finansiering. Bygningsservice har samarbejdet med driften, bistået med opgaver og inddraget afdelingsbestyrelserne, kvalitetssikret PPV-planer med indarbejdelse af granskningsrapporter, EVK-rapporter mm., gennemgået henlæggelsesniveau og økonomiske forhold. Solbjerg Haves unikke model har krævet et særskilt fordybelsesarbejde med datadisciplin og dialog med relevante parter, som f.eks. Frederiksberg Kommune og kundeøkonomi i KAB. Et stort fokus på afdelingernes regnskaber, budgetter og finansiering har været nødvendigt for at sikre de rette langsigtede planer for ejendommenes vedligeholdelses tilstand.

I 2025 er Bygningsservice påbegyndt planlægning og forberedelse af året med den lokale drift og udførelsen af aktiviteter. PPV-plan for 2025 er tilført 44 nye aktiviteter og består nu af 81 aktiviteter i alt dækkende de næste 30 år.

I 2025 skal der i alt løses 57 aktiviteter, hvoraf Bygningsservice har ansvaret for otte. Aktiviteterne løses løbende over året og på mødet gives en uddybet status herpå.

Økonomiske konsekvenser

Prisen på 113.163 kr. inkl. moms for at tilslutte sig Bygningsservice med afdelingerne i Solbjerg Have frem til den 31. december 2025 dækkes af boligorganisationen.

Prisen for tilslutning til ydelsen er 563 kr. pr. lejemålsenhed pr. år. Fortsat tilslutning til Bygningsservice med Solbjerg Have frem til den 31. december 2025, vil derfor i alt være 113.163 kr. inkl. moms.

Udgifter til Bygningsservice dækkes af selskabets dispositionsfond.

Det videre forløb

Hvis Frederiksberg Forende Boligselskaber godkender indstillingen fortsættes levering af ydelsen Bygningsservice i Solbjerg Have frem til udgangen af året. På organisationsbestyrelsens seminar i november 2025 skal organisationsbestyrelsen behandle tilslutning til Bygningsservice for hele boligorganisationen. Her vil yderligere resultater og erfaringer fra Solbjerg Have blive fremlagt.

Kommunikation

Den kundeansvarlige orienterer den lokale drift om beslutningen. Sammen med Bygningsservice planlægges den fortsatte involvering af afdelingsbestyrelserne.

Bilag

Bilag: Notat om Bygningsservice

Bilag

Navn

Notat om Bygningsservice

8. Godkendelse - personalefaciliteter, servicecenter Syd og Nord

Organisationsbestyrelsen har som øverste myndighed for driftsorganisationen ansvar for, at der er passende faciliteter til medarbejdere i FFB og skal træffe beslutning om at afsætte midler til omdannelse af lokaler i Servicecenter Syd samt at igangsætte reovering i Servicecenter Nord.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen,

- Godkender at afsætte 250.000 kr. fra dispositionsfonden til omdannelse af lokalerne i Servicecenter Nord
- Godkender at der indgås en forretningsføreraftale med KAB om reoveringen af kælderen på Borgmester Fischers Vej 3 til faciliteter til medarbejdere i Servicecenter Syd
- Godkender at driftsledelse og administration afsøger muligheder for lokaler med kontorpladser og beboerhenvendelser for Servicecenter Syd

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har et overordnet ansvar for at sikre, at boligorganisationen som helhed fungerer effektivt og i overensstemmelse med gældende regler, hvilket også inkluderer at sikre, at der er passende medarbejderfaciliteter. Dette ansvar er en del af bestyrelsens overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsens rolle:

- Strategisk ansvar: organisationsbestyrelsen har det strategiske ansvar for at sikre, at boligorganisationen har de nødvendige ressourcer og faciliteter til at opretholde en effektiv drift, herunder medarbejderfaciliteter.
- Politik og retningslinjer: organisationsbestyrelsen kan fastsætte politikker og retningslinjer for, hvordan medarbejderfaciliteter skal udformes og vedligeholdes.

Administrativ ledelse:

- Driftsledelsen er ansvarlig for at implementere organisationsbestyrelsens beslutninger og sikre, at medarbejderfaciliteterne opfylder de fastsatte standarder.

- Driftsledelsen håndterer den praktiske drift og vedligeholdelse af medarbejderfaciliteterne.

Det er vigtigt, at der er et godt samarbejde mellem bestyrelsen og den administrative ledelse for at sikre, at medarbejderfaciliteterne er tilstrækkelige og opfylder både lovgivningsmæssige krav og medarbejdernes behov.

Medarbejderfaciliteterne i de tre etablerede servicecentre i FFB er af forskellig standard og der er behov for nogle steder at hæve standarden og tilpasse lokaler, så FFB sikrer ordentlige medarbejderfaciliteter på alle tre lokationer.

Servicecenter Vest: faciliteterne har en passende standard og lokalerne lever for nuværende op til de behov, der er i Servicecenteret. Det gælder både for kontor og mandsskabsfaciliteter.

Servicecenter Nord: faciliteterne har en passende standard, men lokalerne lever ikke op til servicecenterets behov. Der mangler kontorpladser og et mødelokale og så der er behov for at tilpasse de nuværende lokaler. Ved at flytte en væg, etablere en glasvæg og fjerne køkkenelementer vil de nuværende lokaler kunne tilpasses til at passe til servicecenterets nuværende behov. Udgifterne til at tilpasse lokalerne estimeres til 250.000 kr. Omdannelsen er af en størrelse, der kan håndteres af driftsledelsen uden tilkøb af projektledelse.

Servicecenter Syd: faciliteterne har ikke en passende standard. Der mangler passende bade og -omklædningsfaciliteter samt toiletter og en frokoststue til medarbejderne. Kælderen på Borgmester Fischers Vej 3 kan omdannes til at indeholde faciliteterne. Renoveringen er af en størrelse, der kræver byggeprojektledelse. Der er desuden behov for kontorfaciliteter og beboerhenvendelse – et samlet fysisk servicecenter. Der skal afsøges muligheder for lokaler til dette.

Økonomiske konsekvenser

Servicecenter Nord: 250.000 kr.

Servicecenter Syd: omfanget kendes ikke, og administrationen anbefaler at indgå en forretningsføreraftale for renoveringen.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil Servicecenter Nord sætte gang i omdannelsen af lokalerne, og der vil blive indgået en forretningsføreraftale med KAB om renoveringen af kælderen på Borgmester Fischers Vej 3 til faciliteter for medarbejdere i Servicecenter Syd.

Efter indgåelse af forretningsføreraftalen om renoveringen, vil administrationen fremlægge en sag for organisationsbestyrelse med økonomisk overslag. Driftsledelsen og administrationen vil samtidig afsøge muligheder for oprettelsen af et fysisk servicecenter med kontorpladser og beboerhenvendelser.

9. Godkendelse af vedtægter for en ny ejerforening i Kvarterhuset

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, hvorvidt de forslåede særvedtægter for den nye ejerforening ved kvarterhuset skal godkendes samt hvem der skal være organisationsbestyrelsens repræsentant i ejerforeningen. Der er tale om allerede tilpassede særvedtægter, forhandlet af KAB.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen,

- Beslutter om forslaget til særvedtægter for ejerforeningen ved det nye kvarterhus i afdeling Søndermarken skal godkendes
- Beslutter hvem fra organisationsbestyrelsen der skal være repræsentant i ejerforeningens bestyrelse for FFB

Problemstilling

Som led i salg af ejerlejlighed og efterfølgende opførelse af et nyt kvarterhus med dagligvarebutik, er det nødvendigt at oprette en ejerforening. Ejerforeningen består af ejerlejlighed nr. 1 (afdeling Søndermarken), ejerlejlighed nr. 2 (dagligvarebutik) og ejerlejlighed nr. 3 (kvarterhuset) samt fællesarealer.

Som led i oprettelsen af denne har der fra ejer af ejerlejlighed nr. 2's side været et ønske om et tillæg til normalvedtægten med det overordnede sigte, at de enkelte ejere i videst muligt omfang individuelt skal afholde omkostningerne til udvendig (og indvendig) renholdelse, fornyelse og vedligeholdelse af de enkelte ejerlejligheders bygningsbestanddele.

Der er således tale om, at ejerforeningslovens normalvedtægter regulerer ejerforeningen sammen med sættet af særvedtægter. De bestemmelser, som erstatter eller supplerer normalvedtægten, er bestemmelserne: 1, 4, 9, 14, 16-19, 26- 27 og 30-33.

KAB's juridiske afdeling samt kundecenteret har forhandlet og kvalificeret særvedtægterne.

Løsning

Det indstilles, at de forslåede særvedtægter godkendes, således at ejerforeningen kan stiftes. Der forventes, at KAB vælges som administratorer af ejerforeningen, da FFB har bestemmende flertal i ejerforeningen. Dermed vil håndtering af drift m.m. bibeholdes centralt og under styring fra FFB.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen større økonomi i godkendelsen af vedtægterne ud over tinglysningen, der udgør en fast afgift på 1.850 kr. Det bemærkes, at særvedtægten giver mulighed for, at den tinglyses pantstiftende for kr. 50.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos en ejer.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender særvedtægterne, vil disse efterfølgende blive godkendt på en stiftende generalforsamling. Herefter vil de blive tinglyst på ejendommen. Normalvedtægten gælder uden tinglysning. Hvis organisationsbestyrelsen ikke godkender vedtægterne, skal disse forhandles på ny med ejeren af den nye dagligvarebutik.

Bilag

Bilag: Udkast til tillæg til normalvedtægter for ejerforeningen

Bilag: Særvedtægter for ejerforeningen

Bilag: Normalvedtægter

Bilag

Navn

Udkast til tillæg til normalvedtægter for ejerforeningen

Normalvedtægt fravigelse

Bekendtgørelse om normalvedtægter for ejerforeninger

10. Godkendelse - Tagrenoveringen Finsenshave, forhøjelse af risikovilligt udlæg

Der anmodes om hævet ramme af risikovilligt udlæg til sagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender yderligere risikovilligt udlæg på 300.000 kr. fra selskabets dispositionsfond.

Sagsfremstilling

Der er indgået en byggeforretningsføreraftale for tagrenovering for FFBs afdeling Finsenshave med KAB den 22. november 2024. Sagen omhandler ikke alene, som først antaget, en udskiftning af tagbeklædningen men også ønsket om en ændring af taghældningen og tagudformningen.

Denne beslutning skyldes, at man i dag har mange brud på det nuværende system, hvor vandet bliver ledt ned igennem bygningen.

Ændring af taghældning kræver tidlig myndighedsbehandling/ forhåndsdialog, derfor må vi erkende, at der ikke nok penge afsat i indstillingen fra den 23. maj 2024.

Forbrug på sagen er pr. dags dato:

Holmsgaard (rådgivning): 46.312,50 kr.

KAB-tidsforbrug 77 timer á 1.555 kr. jf. prisblad: 119.735 kr.

Totalt forbrug: 166.047,5 kr.

Det er besluttet at indgå en rådgiveraftale på rammeaftalen på KAB's anbefaling, da det vurderes at være mere fordelagtigt og rentabelt for organisationen/afdelingen, fremfor at foresætte i medgået tid med Holmsgaard.

Økonomiske konsekvenser

Den nuværende ramme på 200.000 kr., godkendt på organisationsbestyrelsesmødet den 23. maj 2024, er næsten opbrugt. For at kunne fortsætte sagen er der behov for yderligere midler til yderligere undersøgelser.

For totalrådgivning og KAB's timeforbrug frem til beboermøde (skema A) estimeres, at det er nødvendigt at øge rammen med 300.000 kr.

Allerede forbrugte timer er medberegnet i udlægget. Det vil sige, at den totale rammen for det risikovillige udlæg er 500.000 kr. Såfremt byggesagen bliver til noget, vil det risikovillige udlæg blive

medfinansieret i sagens økonomi.

Det videre forløb

Der pågår dialog med Frederiksberg Kommune om rammer for byggesagen, og tidsplanen er derfor forbundet med en vis usikkerhed. Afdelingsmøde og skema A forventes medio 2025.

Kommunikation

Det skal afklares med følgegruppen, hvordan afdelingen skal orienteres om sagen. Der er afholdt to følgegruppe møder. Seneste møde var den 16. september 2024. Følgegruppen er løbende orienteret om fremdriften i sagen.

11. Godkendelse af forslag om fælles personalepolitik og indkøbsvejledning på tværs af FFB

Medlemsforslag fra organisationsbestyrelsesmedlem Birgitte Rasmussen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- Drøfter og træffer eventuel beslutning om, at FFB's driftsorganisation udarbejder en fælles vejledning til, hvilke personalegoder der stilles til rådighed for medarbejdere i driften
- Drøfter og tager driftsorganisationens konteringsoverblik fra november 2024 til efterretning

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsesmedlem Birgitte Rasmussen har anmodet om, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om en personalehåndbog samt vejledning til kontering på tværs af driftsorganisationen

Forslaget er vedlagt indstilling som **bilag**.

Det videre forløb

Drøftes og besluttet på mødet.

Kommunikation

Drøftes og besluttet på mødet.

Bilag

Bilag: Medlemsforslag fra Birgitte Rasmussen

Bilag: Fordelingsafdelinger i FFB, overblik kontering november 2024

Bilag

Navn

Mail fra Birgitte personalepolitik

Navn

Fordelingsafdelinger i FFB overblik kontering november 2024

12. Drøftelse og godkendelse af forslag om en fælles politik for saltning og snerydning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer eventuel beslutning om at FFB's driftsorganisation fremover ikke anvender kemiske midler, såsom salt og andet, i forbindelse med vintervedligehold.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsesmedlem Birgitte Rasmussen har anmodet om at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om at driften på tværs af alle FFB's afdelinger fremover arbejder ud fra Frederikerg Kommunes regulativ for vintervedligeholdelse, også for så vidt angår gårdmiljøer som FFB's afdelinger er en del af, i de tilfælde hvor det er FFB's driftsorganisation der varetager denne opgave.

Forslaget er vedlagt indstilling som bilag.

Det videre forløb

Drøftes og besluttet på mødet.

Kommunikation

Drøftes og besluttet på mødet.

Bilag

Bilag: Medlemsforslag fra Birgitte Rasmussen

Bilag

Navn

Medlemsforslag fra Birgitte Rasmussen snerydning

13. Godkendelse - 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 henholdsvis FFB's hjemmeside og i det digitale nyhedsbrev.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på deres møde den 29. august 2024, at der fremover som fast punkt skal være en drøftelse af, hvilke af mødets sager der skal kommunikeres til FFB's beboere og beboerdemokrati på henholdsvis 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.

14. Orienteringer fra formand og kundecenter

15. Orientering om prækvalifikation af ny boligsocial helhedsplan

Orientering

- Organisationsbestyrelsen orienteres om Landsbyggefondens prækvalifikation af en ny boligsociale helhedsplan og den videre proces herfra

Baggrund

Landsbyggefondens (LBF) har godkendt FFB's ansøgning om prækvalifikation til en boligsocial helhedsplan for Skolevænget, Søndermarken, Tartuhus, Solbjerg Have og Stjernen.

Økonomi

I Landsbyggefondens prækvalifikation er der en foreløbig økonomisk ramme. I en boligsocial helhedsplan udgør LBF's støtte 75%, og den lokale medfinansiering fra kommune og boligorganisation udgør minimum 25%.

Den økonomiske ramme er ikke endelig og kan blive justeret både op og ned af LBF frem til den endelige godkendelse af den boligsociale helhedsplan.

Det videre forløb

I udarbejdelsen af FFB's budget for 2026 skal organisationsbestyrelsen afsætte midler til medfinansieringen af den kommende boligsociale helhedsplan.

16. Orientering om status for måltal for effektivisering

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager status for måltal for effektivisering til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte den 24. marts 2022, at der gøres brug af en model til monitorering af effektivisering på udvalgte driftskonti. Modellen bruges til at beregne og monitorere effektiviseringsmål med udgangspunkt i seks afgrænsede driftskonti, hvor drift og administrationen kan påvirke udgifter på beboernes vegne. Organisationsbestyrelsen godkendte samtidig, at målsætning for effektiviseringen er at holde de seks afgrænsede driftskonti i ro.

De seks konti er: 109 (renovation), 110 (forsikring), 111 (energi), 112.1 (administration), 114 (renhold), 117h (fracflytning).

I praksis sammenlignes udgifterne i 2020-priser og inflationen modregnes. Et eksempel: hvis udgifterne på de seks konti er steget med 11 procent fra 2020 til 2026, men inflationen har været 9 procent, vil man ikke have lykket med at holde udgifterne uændret, da udgifterne er steget med 2 procent (differenten).

Udvikling i Frederiksberg Forende Boligselskaber i alt sammenholdt med hele KAB-fællesskabet

I tabellen nedenfor er udviklingen i FFB opgjort på udgiftsposter og sammenholdt med hele KAB-fællesskabet. Som det fremgår, har FFB i perioden 2020-23 haft et fald på 10 pct., hvilket er bedre end KAB-gennemsnittet.

Ændring i seks udgiftsposter for FFB og KAB fra 2020-23 (2020-priser)

	Konto 109 (renovation)	Konto 110 (forsikring)	Konto 111 (energi)	Konto 112.1 (adm.)	Konto 114 (renhold)	Konto 117h (fracflytning)	I alt
FFB	-10 %	-21 %	-7 %	11 %	-15 %	-27 %	-10 %
KAB	17 %	-30 %	-11 %	-2 %	-9 %	-9 %	-5 %

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsen vil blive forelagt måltal for effektivisering årligt, jævnfør organisationsbestyrelsens årshjul vedtaget den 30. januar 2025.

Kommunikation

Effektiviseringstallene danner blandt andet grundlag for styringsdialog med Frederiksberg Kommune.

17. Orientering om status på strategi

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering om proces for FFB's nye strategi til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte den 30. januar 2025 processen for tilblivelse af en ny strategi for FFB. Se bilag (Proces for strategi). Første led i processen var Beboerdemokratidagen den 2. februar 2025, hvor der blev arbejdet med ideer til temaer for den nye strategi.

Administrationen har samlet input fra beboerdemokratidagen i de tre temaer, der blev lagt mest vægt på i grupperne. Se bilag (Strategiens 3 temaer). De tre overordnede temaer er:

1. Inddragelse af beboerne og fremtidens beboerdemokrati
2. Social trivsel og fællesskab
3. Bæredygtighed og effektiv drift

Næste skridt i processen er, at driftsudvalget og det boligsociale udvalg bearbejder de tre temaer. Driftsudvalget har afholdt møde den 10. marts 2025, hvor de gav yderligere input til temaerne. Det boligsociale udvalg vil også arbejde videre med temaerne. Temaerne og udvalgenes input samles til en overordnet strategi, og der inviteres til et fyraftensmøde den 29. april 2025, hvor alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og repræsentantskabsmedlemmer får mulighed for at kommentere og justere strategien, inden den bliver fremlagt på repræsentantskabsmødet i juni 2025.

Strategiens form består af:

1. De tre overordnede temaer
2. "Det vi vil" - en uddybning af temaerne
3. Metode - en årsplan for konkrete initiativer. Der laves en ny årsplan hvert år
4. Opfølgning - en årlig opgørelse af, hvor mange sager organisationsbestyrelsen behandler indenfor de tre temaer

Se **bilag** (Strategiens form).

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Det boligsociale udvalg vil på deres kommende møde arbejde videre med strategiens tre temaer, og derefter samle materialet fra de to udvalg til et fælles udkast. Alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og repræsentantskabsmedlemmer inviteres til fyraftensmøde om strategien den 29. april 2025, hvorefter eventuelle justeringer laves. Den endelige strategi sendes til godkendelse i organisationsbestyrelsen til maj, og dernæst fremlægges den og stilles som forslag på repræsentantskabsmødet i juni 2025.

Godkendes strategien af repræsentantskabet, vil der blive sat gang i at udvikle den første årsplan og en opfølgingsproces.

Kommunikation

Alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og repræsentantskabsmedlemmer inviteres til fyraftensmøde om strategien, og der kommunikeres om fremdrift i processen frem mod en ny strategi i nyhedsbreve.

Hvis strategiens godkendes vil den blive offentliggjort på FFB's hjemmeside.

Bilag

Bilag: Proces for strategi

Bilag: Strategiens 3 temaer

Bilag: Strategiens form

Bilag

Navn

Proces for strategi

Strategiens 3 temaer

Strategiens form

18. Eventuelt