

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 10. oktober 2024
Udsendt den 2. oktober 2024



FREDERIKSBERG
FORENEDE
BOLIGSELSKABER

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 10. oktober 2024, kl. 17.00 Mødeværelset, KAB-Huset

Organisations- bestyrelsen	Jørgen Blond, Tina Agerskov Vallentin, Thomas Jean Nielsen, Niels Lau Christensen, Mark Ditlev Watson, Louise Clarke, John Bøgelund Sørensen, Hannibal Immer Silva og Birgitte Rasmussen
KAB	Kundechef Pernille Vesterager Neergaard, driftschef Thomas Neumann Høgh
Afbud	

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

Indholdsfortegnelse

Selskabet	3
1. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde	3
2. Opsamling på organisationsbestyrelsens samarbejdsdag – rammer for organisationsbestyrelsesmøder	3
Drøftelse	4
3. Samdriftsaftale	4
4. Kommunikation - hvad skal kommunikeres fra organisationsbestyrelsesmødet?	5
Sager til beslutning	6
5. Status på henlæggelsespolitikken	6
6. Program for organisationsbestyrelsesseminar i november 2024	7
7. Navngivning til "Ved Betty Nansens Plads"	8
8. Aktivitetsmidler til "Ved Betty Nansens Plads" i 2024	9
9. Bygas på Frederiksberg – udfasning	11
10. Byggesagen på Betty Nansens (FORTROLIG)	12
11. Indgåelse af forlig (FORTROLIGT)	12
12. Status på indsats for Tartuhus	12
13. Politik mod krænkende handlinger	17
14. Sommerophold for familier i KAB-Fællesskabet	17
15. Bestyrelseshonorar 2024/2025	19
16. Finsensgård igangsættelse af byggesag	21
17. Status på arbejdet med arbejdsmiljø og affaldsskakte	22
18. Lindehaven (tidl. Betty III) – Reklamation i garantiperioden	26
Sager til orientering	28
19. Status på aktuelle sager og bordet rundt	28
20. Samarbejdsanalyse	28
21. Afdeling Stjernen og Broagerhus – LAR- og kloakprojekt	29
22. Mødekalender	30
23. Eventuelt	31

Bilag

Bilag 0.1 Konsekvensberegning lejeeksempler	5
Bilag 0.2 Konsekvensberegning lejeeksempler – boliger	5
Bilag 0.3 Konsekvensberegning sammenligning	5
Bilag 0.4 Konsekvensberegning – boliger	5
Bilag 0.5 Konsekvensberegning - lejemålsenheder	5
Bilag 1: Samlet budgetschema for 2025	7
Bilag 2: Seminar 2024 udkast	8
Bilag 3: Politik for forebyggelse og håndtering af krænkende handlinger	17

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 10. oktober 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

Selskabet

1. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender referaterne.

Sagsfremstilling

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 29. august 2024 er tidligere fremsendt til kommentering i First Agenda. Kommentarer til referatet er indarbejdet.

2. Opsamling på organisationsbestyrelsens samarbejdsdag – rammer for organisationsbestyrelsesmøder

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager nedenstående til efterretning.

På mødet den 29. august 2024 har organisationsbestyrelsen besluttet nedenstående rammer, der testes til og med udgangen af 2024.

Mødested og tid

- Møderne holdes som udgangspunkt i KAB-Huset, medmindre der er en konkret drøftelse/sag, der giver anledning til at mødet holdes lokalt.
- Møderne varer fra kl. 17-20.

Spisning

- Der serveres et let måltid (en sandwich eller en salat) ved mødets begyndelse kl. 17. Som udgangspunkt serveres der ikke varm mad til organisationsbestyrelsens møder.
- Der serveres vand, kaffe og sodavand – men ikke alkohol – i forbindelse med organisationsbestyrelsens møder.

Mødeledelse og ordstyrer

- Formanden er som udgangspunkt mødeleder.
- Rollen som ordstyrer går på skift mellem organisationsbestyrelsens øvrige medlemmer.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

Faste punkter

Punktet ” Status på aktuelle sager og bordet rundt” indsættes som et fast sidste punkt på dagsordenen. Formålet med punktet er både, at administrationen kan orientere om sager udenfor dagsordenen, og at hele organisationsbestyrelsen kan dele nyt og aktuelle sager.

Drøftelse

3. Samdriftsaftale

Organisationsbestyrelsen traf i marts 2024 beslutning om at justere den gældende samdriftsaftale, med det formål at styrke samarbejdet på tværs af de tre servicecentre i FFB.

Formandskabet har, på baggrund af drøftelse i enkelte af FFB's afdelinger hen over sommeren, bedt om at få fremlagt de økonomiske konsekvenser af beslutningen samt en drøftelse af rammerne for driften på tværs af FFB i selskabets nye bestyrelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om;

- at tage oplæg om rammerne for FFB's drift ved kundechef og driftschef til efterretning, samt drøfte og træffe beslutning om at igangsætte en evaluering af FFB's driftsfællesskab.
- at tage de økonomiske konsekvenser ved samdriftsaftalen, som den blev godkendt i marts 2024, til efterretning.
- at tage oversigt over de økonomiske konsekvenser ved samdriftsaftalen, hvis der regnes med boliger til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

Organisationsbestyrelsen har ansvaret for driften af alle afdelinger, jf. almenboliglovens § 14 b, stk. 2. Som en del heraf har organisationsbestyrelsen ansvaret for driftens åbningstider og steder. Den nuværende driftsmodel med tre servicecentre er besluttet i 2017, og trådte i kraft i 2018. Modellen tager grundlæggende udgangspunkt i én fælles drift, hvor beboerne har mulighed for at møde personligt op på tre lokale servicecentre på Frederiksberg – suppleret med enkelte lokalkontorer.

Organisationsbestyrelsen vedtog i august 2019, at driftsmodellen skulle beskrives i en aftale mellem alle FFB's afdelinger, som beskriver rammerne for den fælles drift – den første samdriftsaftale. Aftalen er løbende justeret i selskabets bestyrelse siden.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 10. oktober 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

Justering af samdriftsaftalen – 2024

I marts 2024 fremlagde administrationen en tilpasning af samdriftsaftalen for organisationsbestyrelsen.

Formålet med den justerede samdriftsaftale var primært at styrke samarbejdet på tværs af FFB. Bestyrelsen godkendte administrationens indstilling med enkelte tilføjelser, den godkendte indstilling fra mødet er udsendt med dagsordenen som bilag.

Kundechef og en af FFB's driftschefer vil på mødet gennemgå rammerne for driften, som de ser ud i dag, og give en status på samdriftsaftalen samt en gennemgang af de økonomiske konsekvenser ved den seneste justering i marts 2024.

Økonomiske konsekvenser

Samdriftsaftalen har som sådan ikke økonomiske konsekvenser for selskabet. De økonomiske konsekvenser for de enkelte afdelinger fremgår af bilag, som gennemgås på mødet.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender administrationens forslag om at igangsætte en evaluering, vil den videre planlægning af en sådan blive taget i samarbejde med FFB's driftsudvalg.

Kommunikation

Administrationen sikrer en fælles kommunikation til alle afdelingsbestyrelser i FFB om rammerne for driften.

Bilag

- Bilag 0.1 Konsekvensberegning lejeeksempler
- Bilag 0.2 Konsekvensberegning lejeeksempler – boliger
- Bilag 0.3 Konsekvensberegning sammenligning
- Bilag 0.4 Konsekvensberegning – boliger
- Bilag 0.5 Konsekvensberegning - lejemålsenheder

4. Kommunikation - hvad skal kommunikeres fra organisationsbestyrelsesmødet?

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om at udvælge et antal nyheder fra mødet, som administrationen efterfølgende skriver på hhv. FFB's hjemmeside og digitale nyhedsbrev.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde 29. august 2024 at der fremover, som fast punkt på møder, skal være en drøftelse af hvilke af mødets sager, der skal

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 10. oktober 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

kommunikeres til FFB's beboere og beboerdemokrati på hhv. hjemmeside og i det digitale nyhedsbrev, som udsendes 3-6 gange årligt.

Formandskabet fremlægger et forslag på mødet.

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til drift af nyhedsbrev og hjemmeside er fra 2025 afsat i budget, til da har organisationsbestyrelsen 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.

Sager til beslutning

5. Status på henlæggelsespolitikken

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen vedtog den 23. november 2023 en ny henlæggelsespolitik for FFB. Baggrunden for politikken var især:

- Et behov for en mere konkret tilgang for at få løst efterslæbet i FFB.
- Et behov for klarere retningslinjer og tydeligere kommunikation.
- Det øgede kommunale fokus – og konkrete henstillinger ift. seks afdelinger.
- Et højere renteniveau, og derfor større afhængighed af henlæggelser.
- At ansvaret for at der henlægges nok i den enkelte afdeling ligger i organisationsbestyrelsen (almenboliglovens § 14 b).

Som en del af baggrunden for henlæggelsespolitikken blev henlæggelsesniveauet vurderet konkret i alle afdelinger. I vurderingen er der lagt vægt på en balance mellem behovet for øgede henlæggelser, råderum til forsvarlig drift samt betalbar husleje. Hvis henlæggelsesniveauet var vurderet uden skelen til andre hensyn, så ville niveauet ligge højere i en række afdelinger.

Efterfølgende har driftscheferne gennemgået PPV'erne i alle afdelinger, og der er behandlet driftsbudgetter for 2025 på afdelingsmøderne. Overordnet viser driftsbudgetterne

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

for 2025 et væsentligt og meget positivt løft af henlæggelsesniveauet i FFB, hvor de gennemsnitlige henlæggelser øges fra 179 til 212 kr./m²/år på ét år.

Niveauet ligger fortsat under KAB's generelle anbefaling på 225 kr./m²/år, men lever nu i langt de fleste afdelinger op til en administrativ vurdering af et forsvarligt minimumsniveau.

Som bilag er vedlagt et samlet overblik over udviklingen. Der er generelt regnet med alle henlæggelser på konto 120, men alene regnet med boligarealet (og ikke fællesfaciliteter, erhvervslejemål m.v.). Det har særlig betydning ift. Nyelandshuse, Havremarken og Søndermarken samt på Stjernen, hvor der er daginstitutioner.

Videre proces

Organisationsbestyrelsen bør fortsat have særlig bevågenhed i forhold til økonomien i Søndermarken og Tartuhus samt i ejerforeningen i Solbjerg Have, mens der ikke er væsentlige forhold at bemærke i de øvrige afdelinger. Derfor foreslår administrationen, at en status på henlæggelsespolitik i FFB fremover indsættes som fast punkt på dagsordenen i umiddelbar forlængelse af afdelingsmøder i september.

Bilag

Bilag 1: Samlet budgetskema for 2025

6. Program for organisationsbestyrelsesseminar i november 2024

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter udkast til program for seminar, og beslutter det endelige program for weekenden.

Sagsfremstilling

I weekenden 9.-10. november 2024 har organisationsbestyrelsen aftalt at tage på fælles seminar. Seminaret holdes på Klinten i Rødvig.

Seminaret indledes med et ordinært organisationsbestyrelsesmøde, til dette møde udsendes en dagsorden i First Agenda som normalt.

Kundechefen har i samarbejde med formandskabet udarbejdet et udkast til program for hele weekenden – programmet er vedlagt dagsordenen som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Midlerne til afholdelse af seminaret tages fra den pulje, der er afsat til selskabets budget til kurser m.v. for organisationsbestyrelsen.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

Det videre forløb

Når det endelige program er godkendt, udsendes det til alle.

Bilag

Bilag 2: Seminar 2024 udkast

7. Navngivning til "Ved Betty Nansens Plads"

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen beslutter, hvordan og hvilken proces det skal være for navngivningen af "Ved Betty Nansens Plads".

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

"Ved Betty Nansens Plads" er nu officielt åbnet. Undervejs har FFB's nye hus haft forskellige navne. Ofte er stedet blevet kaldt Betty. Flere har fremhævet, at navnet Betty ikke er hensigtsmæssigt, da der er flere steder med navnet Betty omkring Betty Nansens Plads.

På det seneste møde i FFB's boligsociale udvalg, drøftede udvalget navngivningen under punktet eventuelt. Her var der enighed om, at stedet skal hedde noget med Betty. Der blev nævnt nedenstående eksempler:

- Bettys Place
- Bettys sted
- Café Betty
- Bettys hjørne
- Betty Caféen
- Ved Betty Nansens Plads

Forslag til 4 mulige processer

Det boligsociale team har 4 forslag til navngivningsprocessen.

- At organisationsbestyrelsen supplerer listen med navneforslag, og at organisationsbestyrelsen derefter stemmer om forslagene.
- At organisationsbestyrelsen giver det boligsociale udvalg mandat til at vælge navn. Det boligsociale udvalg kan så supplere listen med navneforslag og stemmer om forslagene på mødet den 4. november 2024.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

- At opgaven gives til afdelingsbestyrelsen i Betty Nansens Allé 51-53, hvis afdelingsbestyrelsen ønsker opgaven.
- Hvis organisationsbestyrelsen vælger denne model, skal der også vælges en alternativ model, hvis afdelingsbestyrelsen ikke ønsker opgaven.
- At der afsættes 50.000 kr. til at KAB udvikler og gennemfører en anden inddragelsesproces for navngivningen i samarbejde med FFB's boligsociale team.

Det videre forløb

Det boligsociale team vil arbejde videre med den løsning der vælges, og når navnet er valgt, vil navnet blive taget i brug på hjemmesiden og andre kommunikationskanaler.

8. Aktivitetsmidler til "Ved Betty Nansens Plads" i 2024

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen afsætter 15.000 kr. til det indledende arbejde med at udvikle aktiviteter i "Ved Betty Nansens Plads" til brug i 2025.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

"Ved Betty Nansens Plads" er nu officielt åbnet. FFB's boligsociale team har opgaven med at være *huskoordinator* for samarbejdet og udviklingen af stedet som et multifunktionelt kulturhus.

For at inddrage beboere, samarbejdspartnere og øvrige parter i udviklingen af huset og dets aktiviteter, har Det Boligsociale Team planlagt to møder, der skal starte arbejdet med at udvikle en lokal brugergruppe for stedet. Disse møder er planlagt til at foregå den 8. oktober 2024 og den 19. november 2024. Det boligsociale team indstiller derfor til, at der afsættes et mindre beløb til forplejning på møderne.

På begge møder vil det boligsociale team opfordre deltagerne til at byde ind med aktiviteter, som de selv vil deltage aktivt i at planlægge og gennemføre.

Det boligsociale team indstiller derfor til, at der afsættes midler til brugergruppens aktiviteter og til øvrige aktiviteter. Aktiviteter skal i videst mulige omfang planlægges og gennemføres i samarbejde med brugergruppen.

Som supplement til brugergruppens aktiviteter vil det boligsociale team i samarbejde med øvrige beboergrupper og samarbejdspartnere også igangsætte aktiviteter. Det kan f.eks. være fællesspisninger og mindre kulturelle og fællesskabende aktiviteter i fælleslokalet,

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

der forhåbentligt kan motivere beboere til at blive en del af brugergruppen eller på anden måde engagere sig i stedet.

Økonomisk baggrund

Der er ikke afsat midler til disse aktiviteter. Målgruppen og formålet er kun delvist omfattet af den boligsociale helhedsplan, hvor et af de overordnede formål er *at styrke en social kultur, der giver beboerne lyst til at engagere sig og deltage aktivt i lokale sammenhænge*. Det er kun beboerne i Tartuhus, Skolevænget og Søndermarken, der er omfattet af den boligsociale helhedsplan. Da "Ved Betty Nansens Plads" henvender sig langt bredere i FFB, kan den boligsociale helhedsplans økonomi ikke anvendes til at skabe liv og rammer i huset.

Den boligsociale helhedsplan kan supplere aktiviteter i det omfang det lykkes at skabe deltagelse fra Tartuhus, Skolevænget og Søndermarken, og at aktiviteterne i "Ved Betty Nansens Plads" bidrager til formålene for den boligsociale helhedsplan.

Økonomi og vejledende budget

Indstillingen er at organisationsbestyrelsen afsætter 15.000 kr. fra arbejdskapitalen til møderne og aktiviteterne. Nedenfor et vejledende budget.

Forplejning til to møder med ca. 15 deltagere pr. møde. (Mad fra junkfood/eller anden til 75 kr. pr. person og 25 kr. til vand og kaffe)	3.000 kr.
Aktivitetsbudget til aktiviteter	12.000 kr.
Ialt	15.000 kr.

Det videre forløb

Såfremt indstillingen godkendes af organisationsbestyrelsen, vil aktiviteterne blive fulgt og drøftet i FFB's boligsociale udvalg. Første gang er den 4. november 2024 og derefter på førstkommende møde i 2025.

Med udgangspunkt i erfaringerne vil det boligsociale team sandsynligvis vende tilbage med en ny indstilling til det videre arbejde med at udvikle en aktiv brugergruppe i 2025.

Supplerende oplysninger

Til en aktivitet under den boligsocial helhedsplan, som ikke kunne gennemføres, var der bevilget 30.000 kr. fra Frederiksberg Kommunes §18 midler for 2024. Midlerne var oprindeligt givet til et projekt målrettet kriminalitetstruede drenge. Det boligsociale team har fået lov til at bruge midlerne til at samarbejde med unge i alderen 12-23 år om at lave ung-til-unge aktiviteter i og omkring "Ved Betty Nansens Plads". Midlerne skal bruges i 2024.

Det boligsociale team har ansøgt §18 puljen for 2025 om 30.000 kr. med formålet om at støtte det frivillige engagement hos borgere i udsatte livssituationer i "Ved Betty Nansens Plads" – både som deltagere i brugergruppen og som deltagere i aktiviteter i huset.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 10. oktober 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

Desuden er vi i proces med at søge andre puljer og fonde til aktiviteter i "Ved Betty Nansens Plads".

9. Bygas på Frederiksberg – udfasing

Frederiksberg Forsyning har meddelt, at der lukkes for bygassen i 2030.

FFB's drift vil på den baggrund udarbejde en plan for de relevante afdelinger i tæt dialog med afdelingsbestyrelserne, hvor det er muligt.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Forsyning har den 26. september 2024 meddelt at man, på baggrund af en omfattende analyse, har truffet beslutning om at lukke for bygassen i 2030.

Baggrunden er – ifølge forsyningsselskabet – at 97 % af gasforbruget er forsvundet, siden forbruget var på sit højeste. Derfor vil hver gaskunde i løbet af 2028 – to år før Frederiksberg Forsyning lukker for gasforsyningen – modtage et opsigelsesbrev, der officielt varsler, at forsyningen af bygas ophører.

Økonomiske konsekvenser

Beslutningen har for nuværende ikke økonomiske konsekvenser for selskabet.

På lejekontrakten bør det fremgå, om beboeren eller boligselskabet skal købe et nyt elkomfur.

Det kan være nødvendigt, at den nuværende elforsyning skal udvides, således der er effekt nok til at koble de nye elkomfurer til. Det kræver en individuel vurdering fra ejendom til ejendom. Ejendommens tilknyttede EVK'er og husets elektriker kan foretage denne vurdering.

Det anbefales derfor snarest muligt at få vurderet, om den nuværende forsyning kan forsyne hele ejendommen med elkomfurer, eller om der skal budgetteres med en udvidelse, således dette kan indarbejdes i boligafdelingens driftsbudget fremadrettet.

Hvad betyder det for den enkelte beboer

De beboere der har gaskomfur, skal have det udskiftet til et elkomfur.

På lejekontrakten bør det fremgå, om beboeren eller boligselskabet stiller et elkomfur til rådighed.

Så længe gasmåleren sidder på væggen, skal beboeren betale abonnement, som bl.a. går til drift af gasnettet og gasmålere.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

Hvis beboeren ønsker at blive afkoblet gasforsyningen inden opsigelse fra Frederiksberg Forsyning, skal beboeren som hidtil selv betale for det. Den enkelte beboer skal kontakte servicecentret, hvis man ønsker en afkobling allerede nu.

Frederiksberg Forsyning har meddelt, at man først igangsætter nedlukning af målere i 2028. Det vil sige, at indtil 2028 betaler beboeren for afkoblingen, og efter 2028 er det gratis at få afkoblet stikket til ejendommen.

Alle gasmålere skal nedtages af en autoriseret VVS'er, og udgiften er ca. 420 kr. inkl. moms, som afholdes af kunden selv.

Det årlige abonnement for en privat bygaskunde stiger med ca. 550 kr. inkl. moms i 2025. Formålet er at sikre, at omkostningerne, som er forbundet med nedlukningen, fordeles hen over årene, så det ikke er de sidste kunder, der sidder med regningen

Det videre forløb

FFB's driftschefer kontakter de relevante bestyrelser i efteråret 2024 med det formål at udarbejde en plan for de enkelte afdelinger.

Når der er et overblik over den samlede økonomiske konsekvens af lukningen, vil organisationsbestyrelsen blive orienteret.

Kommunikation

FFB's beboere informeres bredt via hjemmesiden, mens de beboere, som konkret bliver berørt af ændringen, informeres, når der er lagt en plan i samarbejde mellem driften og afdelingsbestyrelserne.

Der henvises til forsyningsselskabets hjemmeside: [QA-bygas \(frb-forsyning.dk\)](http://QA-bygas(frb-forsyning.dk))

10. Byggesagen på Betty Nansens (FORTROLIG)

11. Indgåelse af forlig (FORTROLIGT)

12. Status på indsats for Tartuhus

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager sagen til efterretning.
- at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der skal udpeges et organisationsbestyrelsesmedlem til at være med i statusmøderne, som afholdes mellem afdelingsbestyrelsen og KAB, så det fungerer ligesom ved en følgegruppe.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. maj 2024 at bevillige en samlet pakke, som består af en projektleder fra Specialkundeenheden, Driftssupport og Jura. Pakken skal understøtte arbejdet med Tartuhus i forhold til sammenlægning, gennemgang af de eksisterende fejl og mangler samt at arbejde videre med det økonomiske grundlag for Tartuhus.

Status på igangværende projekter i Tartuhus

Arbejdet med at genoprette Tartuhus består af en række delprojekter, der kort er beskrevet nedenfor.

1. Sammenlægning af Tartuhus

Bestyrelsen i Tartuhus er informeret om, at det er hensigten at sammenlægge de tre afdelinger til en afdeling. Bestyrelsen er positive overfor sammenlægningen. KAB afventer forsat en endelig afklaring af låneforhold for afdeling 2 og 3 samt tag-projektet, som bliver beskrevet længere nede.

Landsbyggefonden (LBF) mangler at afgøre om de udarmortiserede ydelser fra afdeling 2 og 3 frafalder. De udarmortiserede ydelser er lånene, som er optaget ved opførelsen af Tartuhus. De ydelser, som ønskes frafaldet, er vedrørende afdeling 2 og 3, da de to afdelinger var institutioner, som er blevet ombygget til nybyggeri, hvilket medførte at der blev optaget lån i forbindelse med nybyggeriet. Kommunikationen er stadigvæk i gang mellem KAB og LBF.

KAB's Byggeøkonomi er i gang med processen for at kunne afregne og få lukket regnskaberne i forbindelse med byggesagerne, etape 1 og etape 2. Dette kommer der mere til under punkt 4.

2. Byggeskadefondssag (BSF-sag) vedr. 1-års eftersynet

I forbindelse med 1-års eftersynet i juni 2022, så har BSF lavet en rapport. Det er standard, at der kommer en gennemgang efter 1 år og 5 år. Da rapporten for 1-års eftersynet var kommet, blev der oprettet en sag hos BSF, som kan anses som et forsikringselskab for almene boliger. Efter en procestid hos rådgiver og KAB kan sagen nu starte, og her kommer lidt punkter med opsummering:

- Der er forsat et forhold i byggeskadefondens rapport som udestår. Det vedrører punkt 50993 *Manglende tilførsel af udeluft*.
- Det er vinduesventiler for friskluftstilførsel, der mangler, hvilket BSF anerkender som et problem.
- Rådgiver har anerkendt, at det er en projektfejl, og forholdet skal udbedres således, at der tilføres den rette mængde friskluft i boligerne
- Sagen er pt. hos Center for Byggeri og Byomdannelse i KAB og afventer en projektleder. Dette forventes at være på plads i oktober/november 2024.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

- Der har været besigtigelse af lejemål den 29. august 2024, hvor Domus arkitekter kom ind i tre ud af de fire varslede lejemål.
- Domus haft udfordringer ved at finde en entreprenør, der ønskede at byde på opgaven, men har nu meddelt, at de påtænker at starte arbejdet i ultimo oktober-primus november 2024.
- Domus kommer senere med en mere detaljeret plan for de videre processer.

3. Gennemgang af fejl og mangler i Tartuhus

Der har i juni 2024 været fire mand ude fra KAB's Driftssupport (DS) og gennemgå boligerne. Beboerne gav adgang til 73 boliger ud af 89 mulige.

I september og oktober 2024 vil en byggeprojektleder (BPL) fra KAB gennemgå de forhold som DS systematisk har registreret i Tartuhus. Det skal systematiseres, så forhold indeholdt i de tre byggesager (Helhedsplanen i Tartuhus 1, Nybyggeriet i Tartuhus 2 og 3) oplistes separat og fremsendes som en samlet reklamation til rådgiverne og entreprenøren. Alle tre byggesager er afleveret i juni 2021. Der har været afholdt 1-års gennemgang i juni 2022.

Det er en grundig gennemgang, som KAB/DS har udført og nogle forhold rækker ud over de arbejder, der reelt omfatter entreprenørens/projektets arbejder.

Der vil således være forhold i registreringen, som ikke hører ind under byggesagerne. Dette er forhold som driften skal forholde sig til og evt. udbedre, da entreprenør og rådgiver ikke kan stilles til ansvar. KAB/BPL vil følge op på reklamationen. KAB/BPL vil yderligere vurdere om der er forhold, som med fordel kan anmeldes som en byggeskade til Byggeskadefonden.

Der er oprettet en konto i regnskabet (303-sag), hvor udgifter og indtægter vil blive bogført. Det gøres for at adskille sagerne fra den daglige drift. Når alle sagerne er afsluttet, så afstemmes kontoen og vil bogføres til driftskontiene.

4. Status på økonomien vedrørende byggesagerne, etape 1 og 2

Byggeøkonomen er i gang med processen for at kunne få afregnet og lukket regnskaberne. Det er ganske normalt, at det kan tage 5-10 år at få lukket et byggeregnskab pga. nedenstående processer og gennemgang af fejl og mangler, samt at der skal være gennemgået 1-års og 5-års eftersyn.

Byggeregnskaberne er godkendt af Frederiksberg Kommune, dog mangler der stadigvæk LBF's godkendelse.

Der er ikke hjemtaget de sidste støttede lån til byggesagerne, da LBF's godkendelse af regnskaberne skal være på plads, før lånet kan optages.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

5. Tag-projekt i Tartuhus

Tag-projektet blev stemt ned på afdelingsmødet i 2023. KAB og rådgiveren har i samarbejde med afdelingsbestyrelsen (AB) arbejdet på at få udarbejdet en ny plan for tagprojektet.

Afdelingsbestyrelsen har ansøgt om at få en højere egen trækningsret.

Rådgiveren er ved at undersøge mulighederne for at gøre projektet billigere, ved at beregne mulighederne for mindre stilladsopstilling. KAB er ved at undersøge de forskellige muligheder økonomisk. Herunder evt. brug af reguleringskontoen og egne henlæggelser.

6. Etageadskillelser

I marts 2024 kontakter KAB Dansk Brand og sikringsteknisk Institut (DBI) for at gennemgå Tartuhus for etageadskillelsen, dette gøres for at få en uvildig gennemgang. Der sendes materiale til DBI, som de gennemgår og ønsker at se nærmere på selve Tartuhus.

DBI var i sommeren 2024 ude og gennemgå etageadskillelsen og tætningen efter nedrivning af de eksisterende installationer, dog har de kun haft adgang til en enkelt bolig ved undersøgelsen. Gennemgangen blev udmøntet i en rapport, der blev sendt til KAB den. 17. september 2024. Rapporten omhandler kun tætning efter nedrivning af eksisterende installationer.

- KAB's projektleder har den 24. oktober 2024 skrevet nogle uddybende spørgsmål til DBI, da konklusionen er mangelfuld.
- I rapporten mangler der stillingtagen til om de nye installationer gennem etageadskillelsen er brandsikret korrekt. KAB har haft en samtale med DBI, som bekræfter at ud fra billedmaterialet, som DS har indsamlet, så er de nye installationer udført korrekt.
- DBI har gennemgået kvalitetssikringen og konstaterer, at tætningen efter nedrivningen af eksisterende/gamle installationer er udført korrekt.
- Der holdes et møde med AB i uge 40, BPL vil gennemgå den kommende procesbeskrivelse af forløbet.

Økonomiske konsekvenser

1. Sammenlægningen for Tartuhus vil medføre at de tre afdelinger skal ende på samme husleje i m²-pris. Der vil blive udarbejdet en beregning for de tre afdelinger og anbefalingen vil være, at lejen implementeres over en periode på tre år. Afgørelsen fra LBF vil også kunne påvirke den endelige leje.
2. BSF tager projektet *manglende tilførsel af udeluft* i forbindelse med 1-års eftersynet, og det vil fungere som en forsikrings sag. Da rådgiveren har aktiveret sin egen forsikring, så forventes der ikke, at afdelingen vil få økonomiske konsekvenser.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

3. Der vil være nogle af fejl og manglerne, som ikke kan reklameres for, og disse skal håndteres i driften, hvilket vil medføre en øget udgift i driften. Den eksakte udgift kan ikke anslås, da fejl og manglerne først skal vurderes af en PBL.
4. Det økonomiske aspekt afhænger af byggeregnskaberne godkendelse.
5. Tag-projektet kommer til at medføre en huslejestigning for beboerne i Tartuhus. Økonomien hertil afhænger også af punkt 4, men der kan på nuværende tidspunkt ikke komme noget konkret.
6. Rapporten fra DBI har været mangelfuld i forhold til konkrete svar på, om der er brandsikret korrekt. Dette kan medføre, at afdelingen skal reklamere eller håndtere projektet selv. Økonomien vedrørende eventuel udbedring kan først afklares, når KAB ved om der skal reklameres, håndteres af driften eller om der ikke skal gøres yderligere.

Det videre forløb

1. KAB og AB arbejder videre med processen om at få sammenlægningen til at blive en realitet.
2. Forløbet med BSF skal igangsættes og færdiggøres i løbet af 2024 og 2025.
3. Der skal reklameres for de fejl og mangler, som der vurderes af BPL. Driften og AB skal efterfølgende have lagt en plan, for hvilke ting der skal indgå i langtidsplanerne.
4. KAB arbejder på at få lukket og afsluttet byggeprojekterne.
5. Der skal arbejdes på økonomien omkring Tag-projektet, samt have planlagt et ekstraordinært afdelingsmøde for at stemme projektet igennem. Der vil komme en indstilling, om tilskud, til organisationsbestyrelsen i forbindelse med Tag-projektet i Tartuhus.
6. KAB og afdelingsbestyrelsen skal have afklaring på DBI's rapport, hvilket der holdes et møde om i uge 40. Der skal tages stilling til om der skal håndteres noget yderligere af tætningen i etageadskillelsen. BPL vil lave en procesbeskrivelse af det kommende forløb.

Kommunikation

Kommunikation med AB holdes løbende via opfølgingsmøder. KAB og AB mødes hver 2.-3. måned pga. alle sagerne. Der holdes kontakt via mail vedr. akutte sager. AB har undervejs informeret beboerne i nyhedsbreve, når der har været aktuelle sager, der skulle deles.

På det ordinære afdelingsmøde i september 2024, blev beboerne opdateret på status vedrørende alle igangværende sager. Der blev også informeret om, at der i løbet af vinteren vil blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der skal stemmes om tag-projektet.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 10. oktober 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

13. Politik mod krænkende handlinger

KAB's bestyrelse har den 14. maj 2024 godkendt politik mod krænkende handlinger.

KAB's bestyrelse er tidligere orienteret om Politik mod krænkende handlinger gældende for ansatte i KAB-Fællesskabet. I forbindelse med dette blev der efterspurgt en tilsvarende politik gældende for Beboervalgte og andre ikke-ansatte i KAB-Fællesskabet.

Forvaltningsudvalget har haft udkast til en sådan politik til drøftelse, og har på deres møde foreslået en række tilføjelser, der nu er indarbejdet i vedlagte bilag.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender politikken.

KAB's bestyrelse ønskede at tydeliggøre, at det ikke er den krænkede part, der selv er ansvarlig for at håndtere krænkelsen, men at vidner og ledelse har et stort ansvar. Politikken er tilrettet herefter, og samtidig er der tilføjet mulighed for psykologhjælp.

Nye beboervalgte vil blive gjort bekendt med politikken i forbindelse med velkomstmateriale fra KAB.

Bilag

Bilag 3: Politik for forebyggelse og håndtering af krænkende handlinger

14. Sommerophold for familier i KAB-Fællesskabet

KAB arrangerer hvert år sommerophold for beboere i KAB-Fællesskabet. I 2024 kom to hold med børnefamilier og et hold med seniorer af sted på ture og udflugter på Bornholm. Der deltog 2 beboere på seniorhold og 21 beboere deltog på familieophold fra FFB i 2024.

Indtil nu har boligorganisationerne hvert år skulle tage stilling til, hvor mange pladser man ønsker at give støtte til. Med denne manchet ændres proceduren, så der skal tages stilling til en fast årlig ramme.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen beslutter, at KAB's sommerophold skal tilbydes beboerne i FFB og anfører hvor mange pladser á 1.750 kr. boligorganisationen vil give tilskud til årligt.

Bemærk: Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til et samlet antal af pladser.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

Sagsfremstilling

I 2024 har 196 beboere deltaget på sommerophold for børnefamilier og 36 beboere deltog på senioropholdet. Sommeropholdene for børnefamilier er særligt eftertragtede. Ikke mindst i år, hvor turen for første gang gik til Hasle Feriepark på Bornholm. Opholdene har budt på en række fællesaktiviteter i feriebyen, blandt andet Mini-OL samt ture til Bornholms Middelaldercenter og Brændegårdshaven.

Deltagerne har givet pæne evalueringer af turene, som begge fik scoren 4,5 på en skala fra 1-5. Senioropholdet blev også afholdt på Bornholm og fik ligeledes pæne anmeldelser (3,4 på en skala fra 1-4).

KAB søger hvert år tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond, der sammen med tilskuddet fra boligselskaberne sikrer, at familier der for eksempel er på kontanthjælp, har mulighed for at deltage gratis. Senioropholdet finansieres af tilskud fra boligorganisationerne og deltagernes egenbetaling.

I 2025 arrangeres igen to familieophold og et seniorophold og planlægningen er så småt gået i gang.

Til forskel fra forrige år, skal organisationsbestyrelsen tage stilling til, hvor mange pladser den ønsker at give tilskud til årligt og ikke blot for det kommende år. Til gengæld vil administrationen fremadrettet lave en årlig beretning til boligorganisationerne om hvordan årets sommerophold er gået.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

Økonomi

For boligorganisationen koster det 1.750 kr. pr. beboer, der får tildelt en plads på sommeropholdet. Boligorganisationen betaler således kun for de faktisk benyttede pladser. Tilskuddet er med til at finansiere ophold, forplejning, transport, udflugter, foredrag m.v.

Arbejdsmarkedets Feriefond giver tilskud til beboere, der modtager offentlig forsørgelse, eller hvis indtægter ikke overstiger dagpengesatsen. Tilskuddet ligger i dag på 550 kr. pr. person pr. døgn. Langt de fleste beboere, der søger, får tilskud. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der reklameres hvert år for sommeropholdene i januar/februar og pladserne vil blive fordelt i løbet af marts.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 10. oktober 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

15. Bestyrelseshonorar 2024/2025

For boligorganisationer, hvor bestyrelsen modtager honorar, skal der årligt tages stilling til fastsættelse heraf ud fra ministeriets reguleringssatser. Samtidig orienteres om den fremadrettede udbetaling af bestyrelseshonorar på månedlig basis.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse for de bestyrelser der modtager honorar, samt at bestyrelsens honorarer offentliggøres på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.
- endvidere, at orientering om den fremadrettede månedlige udbetaling af bestyrelseshonorar tages til efterretning.

Fastsættelse af bestyrelseshonorar

Beregning og fordeling af honorar

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen for selskaber, hvor der udbetales bestyrelseshonorar, skal tage beslutning om regulering af honoraret for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august det pågældende år, det vil sige fra den 1. januar 2025.

Reguleringsindekset er opgjort, så der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 95,61 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 57,36 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2024. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 192.978 kr. til 202.288.kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 23. november 2023 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2024 har modtaget 19.298 kr. (for ½ år, da afgået formand ikke ønskede at modtage honorar), næstformanden 19.298 kr. og de øvrige medlemmer 19.298 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Offentliggørelse af honorarer

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i KAB den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

Dette kan blandt andet ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Udbetaling af bestyrelseshonorar på månedsbasis

Baggrund

Som udgangspunkt modtager alle bestyrelsesmedlemmer af en boligorganisation et bestyrelseshonorar, medmindre det er aftalt at honorar ikke ønskes.

Igennem årene er der fra administrationens side oplevet fejl og mangler i udbetalingen af bestyrelseshonorarer til bestyrelsesmedlemmerne, ligesom processen har givet udfordringer da den har været udført meget forskelligt mellem KAB-Fællesskabets boligorganisationer. Som følge deraf har processen været genstand for en nærmere analyse omkring proces, arbejdsdeling og snitflader – med det formål at finde en mere optimal proces. Kortlægningen er lavet gennem interviews og analyser i 15 boligorganisationer.

Ny proces og implementering

I den nye proces er der taget højde for, at processen skal give mening for det enkelte bestyrelsesmedlem og samtidig være en effektiv proces, som kan digitaliseres så mulige fejl m.v. minimeres.

Med udgangspunkt i kortlægningen, og de gennemførte interviews, vil omdrejningspunktet i en ny og mere enkel proces tage udgangspunkt i, at bestyrelseshonoraret udbetales på månedsbasis. Samtidig vil honoraret ikke være baseret på fremmøde til bestyrelsesmøder eller andet.

Ved at gå over til én proces for udbetaling af bestyrelseshonorarer månedsvi reduceres kompleksitet, og fundamentet for yderligere simplificering af processen samt digitalisering heraf er til stede.

Nogle boligorganisationer har allerede en udbetalingsproces som matcher ovenstående. For disse vil der ikke ske ændringer, men for de øvrige vil den nye proces henover det næste år blive implementeret.

Implementeringen vil ske i forbindelse med et årsregnskabsskift. Det vil sige, at hvis en boligorganisation har skæring for årsregnskabet den 30. juni, vil ændringen ske i forlængelse heraf. Implementeringen er påbegyndt, hvorfor enkelte selskaber allerede har fået ændringen implementeret.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 10. oktober 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

16. Finsensgård igangsættelse af byggesag

Dette er første gang organisationsbestyrelsen bliver orienteret om sagen, der drejer sig om renovering af tag og vinduer i Finsensgård. Der undersøges også eventuel efterisolering af gavle.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender de udpegede repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen til at indgå i byggesagens kommende følgegruppe.
- udpeger medlemmer fra organisationsbestyrelsen til at deltage i følgegruppen.
- godkender et risikovilligt udlæg på 300.000 kr. fra dispositionsfonden til yderligere undersøgelser frem mod den kommunale godkendelse. Allerede forbrugte timer er medberegnet i udlægget.
- godkender, at KAB indtræder som forretningsfører.

Hvis byggesagen realiseres, vil det risikovillige udlæg blive indfinansieret i sagens økonomi.

Sagsfremstilling

FFB har rettet henvendelse til KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse for at få sat en projektleder på en ny byggesag i afdelingen. Der er nu tildelt en projektleder på den kommende sag.

Forud for opstart af sagen har afdelingen fået udarbejde tilstandsvurdering af en ekstern rådgiver, der underbygger, at der er risiko for nedfaldne tagsten på grund af manglende bindere, der mangler understrykning, brandtætning i tagkonstruktionen imod nabobygning samt at vinduerne trænger til en udskiftning.

Sagens indhold er fastgørelse og tætning af tagsten, brandtætning af tagkonstruktion ved nabobygning, efterisolering af gavl og nye vinduer. Dertil kommer de nødvendige følgearbejder herunder opretning med forstærkning af tagkonstruktionen og udskiftning af depotrum i tagetagen.

Der vil derfor være brug for flere midler til forundersøgelser/dialog med rådgiver for at kende til omfanget.

Rådgiver undersøger ligeledes muligheder for isolering af afdelingens gavle.

Fra afdelingsbestyrelsen vil følgende medlemmer indgå i følgegruppen:

Maria Reiner Vilsgaard, Katja Petersen, Rene Kilde.

Fra driften deltager Maks Jørgensen.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

De medlemmer som organisationsbestyrelsen udpeger til at deltage i sagen, vil ligeledes indgå i følgegruppen.

Økonomiske konsekvenser

KAB er stadig i gang med at undersøge alle muligheder, og derfor er der ikke et endeligt budget endnu.

En evt. huslejestigning vil afhænge af, hvilket projekt afdelingen vælger, når de præsenteres for mulighederne på et afdelingsmøde.

Det videre forløb

På nuværende tidspunkt vil det næste arbejde bestå i at få klarlagt omfanget af renoveringen, så vi kan arbejde hen imod et endeligt budget og præsentation af sagen på et afdelingsmøde.

- Afdelingsbestyrelsesmøde forventes i uge 4
- Projektering forventes afsluttet i uge 15
- Udførelse forventes at foregå i uge 25 til uge 45 2025.

Hvis KAB antages som forretningsfører, vil der blive fremsendt en forretningsføreraftale.

Kommunikation

Afdelingens beboere vil blive holdt opdateret om renoveringen via informationsbreve. Hyppigheden heraf vil blive vurderet af følgegruppen.

17. Status på arbejdet med arbejdsmiljø og affaldsskakte

Gennemgang af samtlige FFB's afdelinger med skakte, ud fra et arbejdsmiljømæssigt perspektiv, samt udarbejdet prisoverslag på, hvad det vil koste at etablere et sikkert arbejdsmiljø i forbindelse med skaktning og i de enkelte afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orientering om status på nedlæggelse af skakte på tværs af FFB til efterretning.
- tager orientering om arbejdsmiljøindsats for medarbejdere, der arbejder med skaktning, til efterretning.
- træffer beslutning om at bede driftsudvalget om at drøfte det videre forløb for nedlæggelse af skakte på tværs af FFB, og hvordan organisationsbestyrelsen kan understøtte det arbejde.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

Sagsfremstilling

Driften har kortlagt samtlige FFB afdelinger med udgangspunkt i muligheden for skaktlukning, samt de arbejdsmiljømæssige tiltag, der vil være nødvendige for at fortsætte med en skaktløsning.

Lukkede skakte

Der er indenfor de seneste to år lukket skakte i en FFB afdeling, 31003 Havremarken: Her er skakterne for 200 boliger blevet lukket med stor succes. Der er opført to nye skraldeskure fra firmaet Næste ApS. Næste ApS tog sig af hele processen, inkl. ansøgninger om byggetilladelser o.l.

Arbejdsmiljøet for medarbejderne er væsentligt forbedret, og, det har frigivet timer i driften til at udføre andre opgaver. Der er p.t. ikke et overblik over, hvor meget restaffaldet er mindsket og, hvad det har betydet for økonomien.

Øvrige afdelinger - arbejdsmiljø

For alle afdelinger uden skraldesug gælder det generelt, at arbejdsmiljøet er en udfordring. Der er på tværs af driften igangsat en kampagne for at sikre at medarbejdere bruger værnemidler, ligesom der – i samarbejde med SAB's driftsorganisation – er lavet et overblik over hvad det vil koste at sikre de rette arbejdsmiljøforhold for alle medarbejdere. Nedenstående skema er et overblik over omkostninger samt status på evt. beslutning på afdelingsmøder. *Lovliggørelse* dækker engangsomkostninger for at sikre forsvarligt arbejdsmiljø, eks. badefaciliteter, sikring af skakte med spjæld o.l. mens *årlig drift*, medarbejdertimer og øvrige medarbejderomkostninger ved skakte indenfor rammerne af arbejdsmiljølovgivning.

Afdeling	Lovliggørelse*	Årlig drift**	Beslutning
31002 Nylandshuse	410.000 kr.	128.300 kr.	Dialog med AB
31007 Finsensgård	270.000 kr.	144.600 kr.	Dialog med AB
31008 Vandværksgården	60.000 kr.	88.800 kr.	Dialog med AB
31009 Finsenshave	435.000 kr.	203.500 kr.	Dialog med AB
31011 Skolevænget	480.000 kr.	184.200 kr.	Dialog med AB
31012 Tartuhus	85.000 kr.	130.420 kr.	??
31014 Solbjerg Have I	490.000 kr.	814.350 kr.	Dialog med AB
31015 Solbjerg Have II	55.000 kr.	40.600 kr.	??
31017 Vinstrupgård	210.000 kr.	164.000 kr.	Nedstemt
31023 Brevduebanen	320.000 kr.	141.800 kr.	??
31026 Flintholmgård	60.000 kr.	58.800 kr.	Dialog med AB
31030 Betty I	0 kr.	118.450 kr.	??
31053 Duetgården	55.000 kr.	59.400 kr.	Dialog med AB
31051 Stjernen	Ingen data	Ingen data	Dialog med AB
Total	2.930.00 kr.	.	

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

Årlig drift er, hvis man skal skakte på korrekte måde iht. arbejdsmiljøreglerne. Der foreligger ingen endelig beslutning om nedlæggelse af skakter på tværs af FFB.

Øvrige afdelinger – status

Generelt er der ikke lavet beregninger på økonomien, ved at nybygge eller udbygge skraldeskure/skraldeøer. Men hvis man kigger på økonomien i drift og lovliggørelse af de eksisterende forhold, så har etableringen af alternativerne alt andet lige for langt de fleste afdelinger hurtigt tjent sig hjem. Oveni det kan man så lægge en besparelse på restaf-faldsgebyret på ca. 30 %, som det forventes ved nedlæggelse af skakterne.

31002 Nylandshuse

Man har været i dialog med Frederiksberg Kommuner om alternativer til skakte. Arbejdet er genoptaget i samarbejde mellem afdelingsbestyrelse og driftschef.

31007 Finsensgård

Der kan let etableres alternativer ved det eksisterende skraldeskur/affaldsø uden store økonomiske investeringer.

31006 Søndermarken

Under den netop overståede helhedsplan, blev der etableret skraldesug i alle fem blokke. Så umiddelbart giver det ikke mening at lukke disse, men det kunne tænkes ind i fremadrettet.

31009 Finsenshave

Her bliver det ikke lige til at finde alternativer pga. af kommunale afstandskrav, og den generelle placering af nye skraldeskure. Driften er i dialog med Frederiksberg Kommune om en evt. placering på hjørnet af Sønderjyllands Alle og Finsensvej. I forbindelse med Frederiksberg Kommunes områdeudvikling vest, ønsker kommunen at forskønne hjørnet med bede og beplantning. I den forbindelse har vi bedt om tilladelse til at etablere et skraldeskur, som kan dække 60 lejermåls behov, på den del af hjørnet, der tilhører den kommunale ejendoms grund. Vi afventer de sidste ting falder på plads.

31011 Skolevænget

Det er på afdelingsmødet blevet besluttet at, indgå en aftale med firmaet Næste ApS som rådgiver i forhold til at etablere skraldeskure som alternativ til skakter. Arbejdet forventes igangsat snarligt.

31012 Tartuhus

Mindre udfordringer, men der skal foretages tiltag for at udføre skaktningen arbejdsmiljø-mæssigt forsvarligt.

31014 Solbjerg Have I/9070 ejerforeningen

Solbjerg Have er den afdeling der i særklasse bruger flest midler da, der bruges mange mandetimer og meget kørende materiel til at skakte. Driften har været i dialog med

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

Frederiksberg Kommune omkring de kævede affaldsskure og de er kommet med anvisninger til beliggenhed i forhold til de gældende afstandskrav for både beboere og renovationsfolk. Et enkelt skraldeskurs placering er ikke endeligt afgjort, da det ikke vil være muligt at placere på ejendommens grund. Det samlede projekt kræver også byggetilladelser og, sikkert også tilladelse til at fjerne x-antal p-pladser

I Solbjerg Have arbejder man også sammen med Frederiksberg Kommunes områdeudvikling vest, på en løsning omkring området langs metrolinjen og i det samarbejde indgår eventuelt nye skraldeskure.

31015 Solbjerg Have II

Pløjeboliger med en enkelt skakt. Da en del af beboerne er udfordret fysisk eller psykisk, skal der en afklaring til i forhold til personalet, som, skal løfte opgaven med at gå ned med skraldet i det nærliggende skraldeskur. Den dialog pågår med Frederiksberg Kommune.

31017 Vinstrupgård

Skaktlukning var stillet som forslag på afdelingsmødet og blev nedstemt med et lille flertal. Der kræves ikke tiltag udendørs for at lukke skaktene, da skraldeområderne er store nok. P.t. er der kun en medarbejder der skakter, ift. arbejdsmiljø skal det ændres til to medarbejdere, hvis der fortsat skal skaktes.

31023 Brevduebanen

Der er fem skakte som tømnes af kommunens renovationsarbejdere. Der er ikke overblik over hvad det vil koste at nedlægge skakte.

31026 Flintholmgård

Lille ejendom 42 boliger, hvor to skakte dækker 26 boliger. Der er stort potentiale med restaffaldet på denne ejendom, da afdelingen genererer dobbelt så meget affald, i forhold til andre afdelinger på Frederiksberg.

Betty 1

Her kræver det kun en beslutning at lukke skaktene da, der ligger et skraldeskur med nok kapacitet lige ud for opgangene i afdelingen. Det ville kun være en driftsbesparelse på alle måder.

31031 Stjernen

Her er der skraldesug som er defekte og, som vil koste uforholdsvist mange penge at renovere/udskifte. Her skulle der findes løsninger i terræn med den økonomi det ville medføre.

31053 Duetgården

Her er der også skraldsug, men vedligeholdelsesudgifterne er stigende. Det ville kræve en udvidelse af det nuværende skraldeskur.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

Økonomiske konsekvenser

På nuværende tidspunkt har indstillingen ikke økonomiske konsekvenser for organisationsbestyrelsen, da alle udgifter til både drift og lukning af skakte ligger i de enkelte afdelinger.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil det videre forløb blive drøftet med driftsudvalget, og organisationsbestyrelsen løbende orienteret.

Kommunikation

Besluttes på mødet

18. Lindehaven (tidl. Betty III) – Reklamation i garantiperioden

Stade for behandling af sager i Byggeskadefonden.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsens beslutning:

- at nedenstående fire byggeskadesager er/bliver anmeldt som byggeskadesager hos Byggeskadefonden.
- at FFB vil skulle medfinansiere en andel af udbedringsudgifterne, i fald Byggeskadefonden accepterer sagen. Herunder som minimum 5 % i selvrisiko.
- at bevilge et honorar til KAB på 100.000 kr. pr. sag, der ender hos Byggeskadefonden til brug for projektledelse i forhold til udbedringer af skaderne.
- at tage orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Orientering om byggeskader

Byggeskade 1 – Byggeskader på facader:

I oktober 2023 blev der konstateret løse facadeplader i træfacaderne, og der blev iværksat øjeblikkelig sikring af facader.

I november 2023 blev der reklameret omkring dette til de relevante parter i byggesagen. Skaderne blev samtidig anmeldt til Byggeskadefonden, og i januar 2024 har Byggeskadefondens eftersynsfirma foretaget destruktive undersøgelser.

Vi har den 27. maj 2024 modtaget brev fra Byggeskadefonden, der meddeler, at de har anerkendt skaden, og at de har givet tilsagn om fuld dækning – dvs. dækning af 95 % af udgifterne, hvor bygherre skal selv afholde 5 % i selvrisiko.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

Anerkendelsesbrevet gav imidlertid anledning til nogle uklarheder, som KAB havde møde med Byggeskadefonden om i juni 2024.

Vi har mandag den 30. september 2024 modtaget svar fra Byggeskadefonden. Med svaret er der skabt afklaring for omfang af Byggeskadefondens dækning.

Med økonomisk konsekvens, beskrevet under økonomi, indstilles der til, at KAB går videre med sagen.

Byggeskade 2 – Statisk konstruktion for skydedøre i facade:

I maj 2024 blev der konstateret mangler i den statiske facadekonstruktion, som er bærende for skydedørspartier.

Der blev iværksat øjeblikkelig sikring af dørpartier samt montering af midlertidige døre. Der blev straks reklameret omkring dette til relevante parter i byggesagen, og samtidig er skaderne anmeldt til Byggeskadefonden ved skadeanmeldelse pr. 22. maj 2024.

Der har den 23. september 2024 været gennemgang af forholdet med Byggeskadefondens repræsentant på adressen.

KAB afventer svar fra Byggeskadefonden.

Byggeskade 3 – Altannedløb – fejl udført:

Der er konstateret nogle svigt i udførelsen af nedløb fra altaner mod nord og de store altan/terrasser i gården. Dette betyder utilsigtet vandpåvirkning af facader.

Ved Byggeskadefondens gennemgang den 23. september drøftede vi også dette forhold. Byggeskadefonden opfordrede til at iværksætte en skadesanmeldelse.

KAB vil sørge for, at der bliver reklameret omkring dette til relevante parter i byggesagen, og samtidig anmeldes sagen til Byggeskadefonden.

Byggeskade 4 – Port-lofter og lofter ved port-gennemgang:

Der er konstateret nogle svigt i udførelsen af port-lofters konstruktionsopbygning og vindspærreplader.

Ingeniørfirmaet Wissenberg er i gang med destruktive undersøgelser samt udarbejdelse af teknisk notat, der skal danne grundlag for en skadesanmeldelse.

KAB vil sørge for, at der bliver reklameret omkring dette til relevante parter i byggesagen, og samtidig anmeldes sagen til Byggeskadefonden.

Økonomiske konsekvenser

Byggeskade 1:

Byggeskadefonden skønner, at udbedring af de dækningsberettigede skader kan ske for et beløb på ca. 1.600.000 kr. inkl. moms.

Bygherre skal af dette beløb selv betale ca. 80.000 kr. inkl. moms. Det understreges, at der kun er tale om et skønnet beløb. Den lokale konkurrencesituation kan betyde meget for størrelsen af udgifterne, og de endelige udgifter kendes først, når der er udarbejdet et

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

egentligt projekt, og der er indhentet tilbud på arbejderne. De faktiske udgifter kan således blive både større eller mindre end det skønnede beløb

Byggeskade 2,3 og 4

Økonomi i forhold til byggeskaderne kendes først, når endeligt anerkendelsesbrev fra Byggeskadefonden er modtaget.

Det videre forløb

Dialogen med Byggeskadefonden fortsætter, og indstilling om igangsætning af byggeskadesag 2,3 og 4 vil blive fremsendt til organisationsbestyrelsen, når endelig anerkendelse fra Byggeskadefonden foreligger.

Sager til orientering

19. Status på aktuelle sager og bordet rundt

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under dette punkt orienterer formandskab og kundechef.

20. Samarbejdsanalyse

Indstilling

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager statusorienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Hovedparten af den planlagte dataindsamling til samarbejdsanalysen er foretaget i ugerne 38-41, og sekretariatet giver en status på proces og foreløbige resultater.

Organisationsbestyrelsens sparringsforum og sekretariatet har arbejdet ud fra følgende rammebeskrivelse af analyseopgaven:

- Formålet er en undersøgelse af FFB's erfaringer, tilfredshed og ønsker til samarbejdet mellem FFB og KAB indenfor rammen af administrationsaftalen. Samarbejdsanalysen fokuserer på beboerdemokratiets oplevelser og afdækkes gennem en række interviews. Analysen er afgrænset, så den ikke inddrager den brede gruppe af alle beboere og ikke fokuserer på driften.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

- Der er indsamlet input og vurderinger fra både individuelle interviews med sparringsforumets tre medlemmer, et survey udsendt til alle medlemmer og suppleanter af afdelinger med en aktiv bestyrelse samt tre fokusgruppeinterview med afdelingsbestyrelsesmedlemmer på tværs af afdelinger.
- Analyserapporten laves i to dele: Del 1 er tematiske afsnit, som afspejler de svar, hovedpointer og -problematikker, som rejses i dataindsamling. Her fremstilles også eventuelle konkrete ønsker og forslag, der kommer frem fra kunden (september-november 2024). Del 2 er KAB's bud på brug af analysens pointer og forslag til videre handling (november-december 2024).

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

På bestyrelsesseminaret den 10.-11. november 2024 arbejdes videre med konkrete indsatser og handlinger på baggrund af den færdige samarbejdsanalyse.

Kommunikation

Via nyhedsbrevet sendes information om samarbejdsanalysens resultater ud til alle afdelinger i slutningen af året.

21. Afdeling Stjernen og Broagerhus – LAR- og kloakprojekt

Organisationsbestyrelsen er senest informeret om sagen på mødet den 29. august 2024.

På mødet godkendte organisationsbestyrelsen, at:

- KAB stopper LAR-projekterne.
- KAB gives mandat til at fortsætte forhandlingerne om den økonomiske fordeling mellem FFB og Frederiksberg Forsyning.
- KAB fortsætter med planlægning af kloakreovering i begge afdelinger.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Frederiksberg Forsyning er blevet orienteret om, at FFB' organisationsbestyrelse har besluttet, at LAR-Projekterne i hhv. afdeling Broagerhus og Stjernen lukkes ned og afsluttes.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 10. oktober 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

De er blevet informeret om, at det skyldes, at projekterne ikke længere har samme økonomiske fordeling som de indledende aftaler lagde op til, og at afdelingerne derfor står tilbage med projekter, hvor deres egenfinansiering bliver markant større end det, de var stillet i udsigt. Herunder at resultatet vil være omfangsmæssige mindre projekter, som ikke vil give væsentlig værdi for afdelingerne.

KAB er i dialog med Frederiksberg Forsyning i forhold til et afsluttende møde, hvor de økonomiske forhold omkring de afholdte udgifter skal behandles. På dette møde deltager KAB's byggedirektør Rasmus Jessing og administrerende direktør Henrik Bay fra Frederiksberg Forsyning.

Økonomiske konsekvenser

Der mangler fortsat en afklaring på fordeling af de økonomiske forhold på de afholdte udgifter mellem FFB og Frederiksberg Forsyning. Dette forhold behandles på det kommende møde med forsyningsselskabet.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsen har godkendt, at KAB arbejder videre med planlægning af kloakreovering i begge afdelinger. Denne proces planlægges til at starte op i tæt samarbejde med afdelingsbestyrelserne og FFB's Kundecenter og de driftsansvarlige. Hertil skal der udarbejdes nye forretningsføreraftaler pr. afdeling.

Kommunikation

Afdelingernes følgegrupper er i første omgang blevet overordnet orienteret om, at LAR-projekterne lukkes ned. Når der har været afholdt møde med Frederiksberg Forsyning, vender KAB tilbage med en nærmere orientering til bestyrelserne i de to afdelinger og til organisationsbestyrelsen.

KAB vil bestræbe at sende en månedlig orientering til de to afdelingers følgegrupper og holde dem orienteret om sagens udvikling.

22. Mødekalender

Organisationsbestyrelsesmøder

Torsdag den 30. januar 2025

Torsdag den 20. marts 2025

Torsdag den 15. maj 2025

Torsdag den 28. august 2025

Torsdag den 9. oktober 2025

Seminar og organisationsbestyrelsesmøde

Lørdag og søndag den 9. og 10. november 2024

Lørdag og søndag den 15. og 16. november 2025

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 10. oktober 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

Repræsentantskabsmøder

Torsdag den 5. december 2024
Torsdag den 12. juni 2025

Formandsmøder ERFA

Tirsdag den 26. november 2024

Driftsudvalgsmøder

Tirsdag den 29. oktober 2024

Boligsociale udvalgsmøder

Mandag den 4. november 2024

23. Eventuelt