

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 30. januar 2025
Udsendt den 23. januar 2025



FREDERIKSBERG
FORENEDE
BOLIGSELSKABER

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 30. januar 2025, kl. 16.00 Mødeværrelset i KAB

Organisations- bestyrelsen

Jørgen Blond, Tina Agerskov Vallentin, Niels Lau Christensen, Louise Clarke, John Bøgelund Sørensen, Mark Ditlev Watson, Birgitte Rasmussen, Hannibal I. Silva og Thomas Jean Nielsen

KAB

Kundechef Pernille Vesterager Neergaard, Chefkonsulent Ane Gerken, Vicedirektør Birthe Houllind og Souschef, Senioradvokat Simon Nyvang Simonsen.

Afbud

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Indholdsfortegnelse

Selskabet	4
1. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde	4
Drøftelse	4
2. Samarbejdet med Frederiksberg kommune	4
Sager til beslutning	4
4. Årshjul og mødeplan 2025 for FFB	6
5. Evaluering af FFB's drift; beboertilfredshedsundersøgelse	8
6. Gaveregulativ for bestyrelse og samarbejdspartnere	10
7. Konfliktmægling for beboere og afdelingsbestyrelse	10
8. Status Cafe Betty og bevilling af aktivitetsmidler	12
9. Sammenlægning af boligsocialt udvalg og følgegruppe for helhedsplan	13
10. Infomateriale til afdelingsbestyrelser	15
11. Affaldsskakte, påbud fra arbejdstilsynet	15
12. Beboerdemokratidag 2. februar 2025 – program og roller	18
13. Høringssvar til Frederiksberg kommunes kommuneplan	19
14. Midler til forskningsprojekt vedr. affaldsskakte	20
15. Kommunikation, hvad skal kommunikeres fra mødet	21
Sager til orientering	22
16. Plan for møder mellem drift og afdelinger i FFB 2025	22
17. Status byggesag Solbjerghave	22
18. Status byggesag Lindehaven/Betty III	24
19. Status byggeskadesag Betty I	26
20. Eventuelt	27
Bilag 1: Mail fra kundechefen fra den 13. januar 2025	4
Bilag 2: FFB Frederiksberg Kommunes rammeaftale 2024-27	4
Bilag 3: FFB Detailaftale	4
Bilag 4: Administrationsaftale	6
Bilag 5: A-E	6
Bilag 6: Oplæg til forløb for produktkendskab	6
Bilag 7: Mødeplan FFB 2025	8
Bilag 8: Årshjul FFB 2025	8
Bilag 9: Onboarding til organisationsbestyrelsen	8
Bilag 10: Velkomstbrev og introforløb	8
Bilag 11: Skabelon for handleplaner	9
Bilag 12: Gaveregulativ og mærkedage for ansatte	10
Bilag 17: Aktivitetsmidler Café Betty 1. halvår 2025.	13
Bilag 18: Boligsociale aktiviteter i FFB	14
Bilag 19: Guide til hvordan jeg kan handle	15
Bilag 20: Påbud x fire	18
Bilag 21: Udkast til beboer kommunikation	18

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Bilag 22: Program	19
Bilag 23: Tidsplan – ny strategi for FFB.....	19
Bilag 25: Baggrundspapir; Det mikrobiologiske arbejdsmiljø for ansatte der arbejder med affald i boliger med affaldsskakter.	21
Bilag 26: Mailhøringen	21
Bilag 27: Mødeplan for driftens møder med FFB's afdelinger 2025.....	22
Bilag 29: Partshøring over Afvisning af anmeldte skader i Betty Nansens Alle 55	27
Bilag 30: 5-års Ansvarseftersynsreferat Betty Nansens 21.07.2023	27

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 30. januar 2025
Udsendt den 23. januar 2025

Selskabet

1. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender referaterne.

Sagsfremstilling

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 9. og 10. november 2024 er tidligere fremsendt til kommentering i First Agenda. Der er ikke kommet kommentarer til referatet.

Drøftelse

2. Samarbejdet med Frederiksberg kommune

På mødet den 10. november 2024 på Klinten besluttede organisationsbestyrelsen at inviterer en repræsentant fra Frederiksberg Kommune til en drøftelse af samarbejdet med Frederiksberg Kommune under rammeaftale, herunder udslusningsboliger.

Vi har inviteret socialchef Flemming Nielsen som deltager, sammen med Rikke Larsen, som er den daglige leder for bl.a. de kommunale boligsociale medarbejdere.

Bilag 1: Mail fra kundechefen fra den 13. januar 2025

Bilag 2: FFB Frederiksberg Kommunes rammeaftale 2024-27

Bilag 3: FFB Detailaftale

Sager til beslutning

3. Justering af FFB's administrationsaftale og forløb for produktkendskab

Organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om det videre arbejde med tydeliggørelse af rammer for samarbejdet mellem KAB og FFB i forlængelse af samarbejdsanalyse FFB-KAB, som blev gennemført i 2. halvår 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager oplæg fra vicedirektør Birthe Houliind og souschef Simon Nyvang Simonsen om rammerne for en administrationsaftale hos KAB til efterretning
- nedsætter en forhandlingsgruppe, som skal supplere formandskabet i det videre arbejde med KAB om at få konkretiseret bilag til administrationsaftalen
- godkender forløb for øget produktkendskab for FFB's bestyrelse.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Sagsfremstilling

I efteråret 2024 besluttede organisationsbestyrelsen af gennemføre en analyse af samarbejdet mellem KAB og FFB med det formål at undersøge tilfredshed, erfaringer og fremtidige ønsker for samarbejdet indenfor administrationsaftalen.

Analysen blev præsenteret for organisationsbestyrelsen den 6. december 2024. Analysen indeholder en række observationer og pointer indenfor områderne; økonomikompetence (særligt hos afdelingsbestyrelser), bygge- og renoveringssager, kommunikation samt rollefordeling mellem KAB og FFB; alt sammen områder, der arbejdes videre med i 2025.

Et helt konkret område er rollefordeling og klare rammer for samarbejdet mellem KAB og FFB. Samarbejdsanalysen peger entydigt på udfordringer ved en uklar ansvarsfordeling mellem på den ene side beboerdemokratiet og på den anden side drift og administration samt behovet for bedre kommunikation og tydelighed i, hvad parterne kan forvente af hinanden på alle niveauer af samarbejdet. Analysen peger på behovet for at arbejde med rolleafklaring; specificering af administrationsydelser og støtte til konkrete opgaver samt fortsat fokus på kommunikation og effektivitet.

I forlængelse af samarbejdsanalysen anbefaler administrationen at igangsætte to konkrete initiativer:

- **Justering af administrationsaftalen**, hvor der ses på administrationsaftalen med nye øjne med det formål at tydeliggøre og udspecificere, hvilke administrationsydelser, KAB leverer.

Som opstart på dette forløb deltager KAB's vicedirektør Birthe Houliind og souschef Simon Nyvang Simonsen med et oplæg om rammerne for administration hos KAB.

I det videre forløb frem mod maj 2025 vil der være en proces, hvor de nuværende bilag til administrationsaftalen (se bilag) gennemskrives i dialog med en forhandlingsgruppe bestående af KAB v. kundechefen samt Jura, FFB's formandskab og evt. suppleret med øvrige organisationsbestyrelsesmedlemmer.

- **Styrkelse af FFB som kunde i KAB** gennem et forløb, hvor organisationsbestyrelsens produktkendskab til KAB opkvalificeres, og gennem en række gå-hjem-møder, hvor KAB's kerneforretningsområder holder tilpassede oplæg for FFB's organisationsbestyrelse.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har på nuværende tidspunkt ikke økonomiske konsekvenser for FFB, idet arbejdet med justering af administrationsaftalen er en del af den kundecenter-/forretningsførerunderstøttelse, som FFB får med administrationsaftalen.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Da der ikke lægges op til en ændring af administrationsaftalen, men alene en justering af bilag, ændres der ikke grundlæggende på FFB's økonomi. Skulle der i arbejdet med justering af bilag være ønske om at tilpasse og justere evt. tilkøb, vil de økonomiske konsekvenser heraf blive forelagt organisationsbestyrelsen.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen indkalde til forløb for produktkendskab og igangsætte arbejdet med gennemskrivning af de nuværende bilag samt indkalde forhandlingsgruppen til møder herom.

Kommunikation

Den videre kommunikation om justering af administrationsaftalen drøftes og beslutes i dialog med forhandlingsgruppen.

Bilag 4: Administrationsaftale

Bilag 5: A-E

Bilag 6: Oplæg til forløb for produktkendskab

4. Årshjul og mødeplan 2025 for FFB

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til mødeplan, konstituering og årshjul for FFB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- mødeplan og årshjul 2025 for FFB som beskrevet i sagsfremstilling og bilag 7 – mødeplan FFB 2025 samt bilag 8 – Årshjul FFB
- at der afholdes et konstituerende møde i organisationsbestyrelsen umiddelbart efter repræsentantskabsmødet.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 25. januar 2024, at der fremover afholdes ét repræsentantskabsmøde i FFB i juni 2025, og at der i vinteren afholdes en beboerdemokratidag.

Det blev ligeledes besluttet at afholde seks organisationsbestyrelsesmøder årligt.

Beslutningerne fremgår af mødeplanen for 2025 og årshjulet.

Konstituerende møde

Administrationen anbefaler, at der afholdes et konstituerende møde i organisationsbestyrelsen kort efter repræsentantskabsmødet i juni 2025. Formålet er at samle organisationsbestyrelsen med eventuelt nye medlemmer og beslutte organisationens arbejdsform og roller.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Til et konstituerende møde følges en standarddagsorden:

- Velkommen til nyvalgte organisationsmedlemmer
- Forretningsorden for organisationsbestyrelsen (udkast til opdatering udarbejdes af administrationen)
- Honorar
- Udvalgsstruktur og arbejdsform (udkast til formålsbeskrivelse for udvalg udarbejdes af administrationen)
- Konstituering udvalg og øvrige
- Forretningsordener udvalg (udkast udarbejdes af administrationen)
- Opsamling på repræsentantskabsmøde.

Bilag 7 – I mødeplan FFB 2025 er der indsat et konstituerende møde den 23. juni 2025. I mødeplanen er der ligeledes sat datoer ind for driftsudvalg og boligsocialt udvalg.

Bilag 8 - Årshjul FFB indeholder en oversigt over faste punkter, der skal behandles årligt. Oversigten er gældende for mødeplanlægning fremover for at sikre, at organisationsbestyrelsen behandler faste sager på rette tidspunkt.

Bilag 9 – Onboarding til organisationsbestyrelsen og bilag 10 – Velkomstbrev og introforløb beskriver, hvordan nyvalgte organisationsmedlemmer bliver introduceret og budt velkommen efter repræsentantskabsmødet.

Større sager i 2025

Til orientering forventes det, at følgende større sager vil blive behandlet i organisationsbestyrelsen i 2025:

- Erhvervsstrategi for FFB
- Rammer for brug af arbejdskapitalen
- Byggesag: Kvartershus i Søndermarken
- Beredskabsplan
- Kollektiv individuel råderet i Nyelandshuse
- Evt. tilpasning i bilag til administrationsaftale med KAB
- Evt. resultater for beboertilfredshedsundersøgelse
- Ny strategi for FFB.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 30. januar 2025
Udsendt den 23. januar 2025

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil mødeplan og årshjul være gældende, og organisationsbestyrelsesmedlemmer indkaldes til relevante møder.

Bilag 7: Mødeplan FFB 2025

Bilag 8: Årshjul FFB 2025

Bilag 9: Onboarding til organisationsbestyrelsen

Bilag 10: Velkomstbrev og introforløb

5. Evaluering af FFB's drift; beboertilfredshedsundersøgelse

En undersøgelse af beboernes oplevelse af drift og service

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om der skal gennemføres en beboertilfredshedsundersøgelse blandt alle FFB's beboere for at evaluere driften og beboerservicen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- at der gennemføres en beboertilfredshedsundersøgelse blandt alle FFB's beboere i 2025 og 2026 for at evaluere FFB's drift
- at der afsættes 40.000 kr. fra arbejdskapitalen i 2025 og 2026, i alt 80.000 kr. til at gennemføre beboertilfredshedsundersøgelsen.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 10. oktober 2024 at igangsætte en evaluering af FFB's driftsfællesskab til gennemførelse 1. halvår 2025.

Samarbejdsanalysen FFB-KAB, der blev gennemført i 2024, viste, at der er forskellige holdninger til driften og forskellige oplevelser af beboerservicen.

For at evaluere FFB's driftsfællesskab anbefaler administrationen, at der gennemføres en beboertilfredshedsundersøgelse med henblik på at indhente databaseret viden om, hvordan den daglige drift og beboerservice opleves af FFB's beboere.

Om beboertilfredshedsundersøgelsen

Beboertilfredshedsundersøgelsen udsendes digitalt til alle FFB's boliger én gang og anonymiseres. Undersøgelsen vil bestå af ca. 40 spørgsmål og bliver produceret i Rambølls værktøj Survey Exact.

Resultaterne for undersøgelserne kan vises på flere niveauer – fra organisationsniveau til afdelingsniveau. Afdelinger, hvor fem eller færre har besvaret undersøgelsen, udelades af hensyn til anonymisering.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Fra data til viden til handling

De forskellige niveauer gør det muligt at arbejde lokalt med beboertilfredshedsundersøgelsen, dette gøres gennem handleplaner for hvert driftsfællesskab. Det anbefales, at det bliver viderekommunikeret hvilke tiltag, som er blevet gjort, som et produkt af undersøgelsen for at vise respondenterne, at undersøgelsen er blevet brugt aktivt. Dette kan være med til at højne svarprocenten for eventuelt efterfølgende undersøgelser, som derved kan give et mere repræsentativt billede på tingenes tilstand i afdelingerne. Ydermere anbefales det for at sikre så høj en svarprocent som muligt, at det kommunikeres til respondenterne, hvordan beboertilfredshedsundersøgelsen skal bruges, og hvorfor man har valgt at udføre den, inden undersøgelsens start gennem diverse kommunikationsplatforme.

Kundecenter og driftschefer oplæres i brugen og læsningen af undersøgelsens resultater mhp. at kunne bruge resultaterne aktivt til udvikling af handleplaner. Handleplaner (se bilag 11 – skabelon for handleplaner) hjælper ledelse og driftspersonale til at fokusere indsatsen mod de områder, hvor resultaterne fra undersøgelsen viser størst behov for forbedring med konkrete målbare mål, indsatser og tiltag, som skal gøres for at nå disse mål.

Når man arbejder med data, er der ofte meget viden at hente i at følge med i udviklingen. Derfor foreslås det, at undersøgelsen gennemføres igen i 2026 for at undersøge, om det er de rette initiativer, der er blevet søsat, og om de virker efter hensigten.

Økonomiske konsekvenser

Beboertilfredshedsundersøgelsen er et tilkøb i KAB. Opsætning, gennemførelse, kommunikation og afrapportering koster 40.000 kr. årligt.

Der skal derfor afsættes 80.000 kr. i alt fra arbejdskapitalen fordelt over to år.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen påbegynde arbejdet med beboertilfredshedsundersøgelsen. Der vil blive udviklet et udkast til spørgsmål, som vil blive forelagt driftsudvalget til godkendelse.

Undersøgelsen vil blive gennemført i første halvdel af 2025 og der afrapporteres tilbage til organisationsbestyrelsen med indsigter fra undersøgelsen, ligesom der vil blive afgivet status til driftsudvalget om driftens arbejde med data.

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil FFB's eksisterende kommunikationsplatforme blive brugt til orientering om påbegyndelse af undersøgelsen og den efterfølgende kommunikationsindsats.

Bilag 11: Skabelon for handleplaner.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 30. januar 2025
Udsendt den 23. januar 2025

6. Gaveregulativ for bestyrelse og samarbejdspartnere

Formandskabet har bedt om at få udarbejdet et forslag til en mærkedagspolitik for organisationsbestyrelsen og samarbejdspartnere.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender en fælles mærkedagspolitik for bestyrelse og samarbejdspartnere.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har den 25. januar 2024 besluttet en politik for markering af mærkedage m.v. for medarbejdere (bilag 12), og har ønsket at supplere den med en politik for hvordan fejring af organisationsbestyrelsen og deltagelse i jubilæer m.v. fejres. For at sikre en ensartethed for bestyrelse og samarbejdspartnere foreslås det, at organisationsbestyrelsen vedtager nedenstående mærkedagspolitik

Organisationsbestyrelsen	Fratrædelse	1.500 kr.
Organisationsbestyrelsen	Fødselsdag/bryllup/sygdom	500 kr.
"Fremmede" personer	Fratrædelse	500 kr.
Selskabets afdelinger	Jubilæer	500 kr.
"Fremmede" selskaber	Jubilæer	500 kr.
Alle ovenstående	Alvorligt sygdom/ dødsfald	350 kr.

Økonomiske konsekvenser

Der er i 2025 sat 55.000 kr. af på posten "gaver og blomster".

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen sørge for, at gavepolitikken bliver implementeret.

Kommunikation

Gavepolitikken offentliggøres på FFB's hjemmeside.

Bilag 12: Gaveregulativ og mærkedage for ansatte.

7. Konfliktmægling for beboere og afdelingsbestyrelse

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen vedtager, at konfliktmægling er tilgængeligt for alle beboere i FFB.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Sagsfremstilling

Baggrund

Hidtil har der ikke været en konkret aftale for, hvordan konfliktmægling håndteres økonomisk i selskabet. Økonomien har delvist ligget i den enkelte afdeling, hvor der ikke er budgetteret med udgifter til konfliktmægling.

De senere år, hvor FFB ikke har haft egen konfliktmægler, har informationen om mulighed for at få konfliktmægling via KAB været sparsom. Alle beboere i FFB skal kende til muligheden for at få konfliktmægling.

Hidtil har kundechefen godkendt konfliktmægling, men fremadrettet vil det boligsociale team i samarbejde med driftscheferne vurdere, om der er behov for konfliktmægling i den enkelte sag. Kundechefen inddrages ved behov.

Igangsættelse af konfliktmægling

Hvis begge parter i en nabokonflikt ønsker konfliktmægling, kontaktes KAB's husorden-team. Husordenteamet kontakter en ekstern konfliktmægler. En konfliktmægling foregår i den afdeling, hvor nabokonflikten er.

Et konfliktmæglingsmøde varer 2,5 time. Der kan være brug for flere møder.

Økonomi

Det vurderes, at der årligt vil være 2-3 konfliktmæglingsmøder.

Nedenfor et vejledende budget.

1 mæglingsmøde af 2,5 time	5.000 kr.
3 konfliktmæglingsmøder årligt	15.000kr

Det videre forløb

Hvis indstillingen godkendes af organisationsbestyrelsen, vil information om konfliktmægling komme på FFB's hjemmeside, og servicecentre vil blive orienteret om, hvordan konfliktmæglingsmøder håndteres fremadrettet.

Supplerende oplysninger

Den kommunale boligsociale indsats har tidligere haft et tilbud om konfliktmægling. Det forventes, at de vil have et lignende tilbud i løbet af 2025. Det er dog kun et tilbud for de afdelinger, der ikke har en boligsocial indsats via den boligsociale helhedsplan i FFB og den kommunale boligsociale indsats. Dvs. at Solbjerg Have og Stjernen, der har en kommunal boligsocial indsats samt Søndermarken, Tartuhus og Skolevænget, der har en boligsocial helhedsplan, ikke er indbefattet af tilbuddet om konflikthåndtering i kommunalt regi.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 30. januar 2025
Udsendt den 23. januar 2025

8. Status Cafe Betty og bevilling af aktivitetsmidler

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen afsætter op til 25.000 kr. til det videre arbejde med udviklingen af aktiviteter i Café Betty frem til sommerferien.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Café Betty åbnede i efteråret 2024, og FFB's boligsociale team har siden åbningen arbejdet på at udvikle huset i samarbejde med Kaffe Karma, Junkfood, beboere og øvrige samarbejdspartnere.

Aktiviteterne skal bidrage til, at Café Betty kommer til live med aktiviteter til gavn for FFB's beboere som hele. Hvis organisationsbestyrelsen afsætter midlerne, skal de bruges til at gennemføre aktiviteter, der ikke er belæg for at gennemføre med den boligsociale helhedsplans midler eller fra de bevillinger, der bevilges fra øvrige puljer og fonde.

Den. 10. oktober 2024 bevilligede organisationsbestyrelsen 15.000 kr. til forplejning til møder og aktiviteter i Café Betty. FFB's boligsociale team har anvendt 11.427 kr. af disse midler i udviklingen af det sociale liv i Cafe Betty. Se supplerende oplysninger for flere informationer om aktiviteterne i Café Betty.

Økonomi

25.000 kr. fra FFB skal bruges til videreudvikling og gennemførelse af aktiviteter i Café Betty.

Den boligsociale helhedsplan finansierer også aktiviteter i Cafe Betty i det omfang, at det er foreneligt med formålene i den boligsociale helhedsplan.

Frederiksberg Fonden har bevilget i alt 350.000 kr., som FFB kan bruge til aktiviteter i Café Betty over de næste tre år. Se Frederiksberg Fondens forventninger til aktiviteterne i supplerende oplysninger.

Det videre forløb

FFB's huskoordinator og det øvrige boligsociale team vil arbejde videre med aktiviteter og etablering af en brugergruppe, der kan være med til at udvikle, drive og kvalificere aktiviteterne i Café Betty til gavn for FFB's beboere.

Hvis indstillingen godkendes af organisationsbestyrelsen, vil aktiviteterne blive forelagt FFB's boligsociale udvalg den 28. april 2025 og senere møder i 2025, hvor det boligsociale udvalg vil blive inddraget i de erfaringer, FFB gør, samt de dilemmaer der opstår.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 30. januar 2025
Udsendt den 23. januar 2025

Bilag 17: Aktivitetsmidler Café Betty 1. halvår 2025.

9. Sammenlægning af boligsocialt udvalg og følgegruppe for helhedsplan

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender, at det boligsociale udvalg også fungerer som lokal følgegruppe for den boligsociale helhedsplan.

Sagsfremstilling

Baggrund

FFB har et bredt boligsocialt engagement (se bilag 18), hvor den boligsociale helhedsplan løser nogle af de boligsociale opgaver i FFB.

Det boligsociale team vurderer, at der skabes størst sammenhæng, forankring, effektivitet, forståelse, deltagelse og opbakning til de boligsociale indsatser, hvis FFB's boligsociale aktiviteter følges samlet af det boligsociale udvalg i FFB.

For FFB er der særligt gunstige vilkår for, at den boligsociale helhedsplan følges i det boligsociale udvalg.

Mange boligsociale helhedsplaner samarbejder mellem flere boligorganisationer, hvor helhedsplanerne skal følges på tværs af boligorganisationer. I de tilfælde er man nødt til at lave en følgegruppe, som kan rumme flere boligorganisationers beboerdemokrater. Det behøver vi ikke at have i FFB, da der ikke er andre boligorganisationer med.

Nogle boligorganisationer deltager i flere boligsociale helhedsplaner og muligvis forskellige kommuner, hvor der kunne være mange indsatser til, at det kan rummes i boligorganisationens boligsociale udvalg. Det er ikke tilfældet for FFB, hvor der kun er en boligsocial helhedsplan.

Pt. er den boligsociale helhedsplan hovedopgaven i følgegruppen, men også et vigtigt emne for det boligsociale udvalg, hvilket har medført nogle parallelle processer om den boligsociale helhedsplan, der gør, at nogle af emnerne bliver behandlet flere gange. Der er en del gengangere i det boligsociale udvalg og følgegruppen, hvilket kan skabe forvirring om, hvad der er blevet sagt til hvilke møder og skabe unødigt mange møder for FFB's beboerdemokrater og øvrige beboerdeltagere.

Den igangværende boligsociale helhedsplan omfatter 595 lejemål i FFB, hvilket svarer til ca. hvert femte lejemål. Hvis FFB opnår støtte til en ny boligsocial helhedsplan, der omfatter Stjernen, Solbjerg Have, Skolevænget, Tartuhus og Søndermarken, vil en boligsocial helhedsplan omfatte 1593 lejemål, hvilket svarer til halvdelen af FFB's lejemål.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Den kommende boligsociale helhedsplan vil således have så stor en volumen i FFB, at det bliver endnu mere væsentligt at samtænke og følge den boligsociale helhedsplan sammen med FFB's øvrige indsatser.

Læs om brugergruppens sammensætning og formål under *supplerende oplysninger* sidst i indstillingen.

Økonomi

Hvis indstillingen godkendes, er der ikke nogen økonomisk belastning. Det vil frigive tid fra det boligsociale team, der i stedet kan bruges på arbejdet med de boligsociale aktiviteter, og der vil være færre omkostninger til møder.

Det videre forløb

Hvis indstillingen godkendes, vil det boligsociale team arbejde videre med at integrere følgegruppeopgaverne for den boligsociale helhedsplan i det boligsociale udvalg.

Det medfører blandt andet, at der skal kigges på sammensætningen af følgegruppen, og på hvordan vi kan have deltagelse fra kommunen på de punkter, der vedrører den boligsociale helhedsplan.

Formelt skal det boligsociale team også i dialog med Landsbyggefonden for at vurdere, om det er så stor en ændring, at den strategiske aftale skal opdateres.

Ændringen skal i så fald også godkendes af bestyrelsen af den boligsociale helhedsplan, der pt. består af FFB's kundechef og socialchefen, enhedsleder i Socialafdelingen samt sektionslederen for skole og SSP fra Frederiksberg Kommune.

Supplerende oplysninger

Sammensætningen og formålet med den lokale følgegruppe for den boligsociale helhedsplan er formuleret i den strategiske aftale for den boligsociale helhedsplan. Det er beskrevet, at:

" Den beboerdemokratiske følgegruppe vil bestå af 1-2 repræsentanter fra de tre deltagende boligafdelingers bestyrelser, driftsledelsen (ejendomsleder), den lokale kommunale boligsociale leder, den boligsociale projektleder, specialkonsulent fra KAB og evt. øvrige boligsociale medarbejdere.

Følgegruppens formål er at sikre lokalt ejerskab til den boligsociale indsats, og følgegruppen skal løbende være med til at sparre omkring indsatserne samt vurdere samarbejdet mellem beboere og helhedsplan i implementeringen af indsatserne samt sikre, at der er en løbende dialog om de lokale behov. Det er samtidig det forum, hvor det boligsociale sekretariat har mulighed for at informere om tiltag og progression i indsatser. "

FFB's boligsociale udvalg er åbent for FFB's beboervalgte og beboere, der har interesse i de boligsociale aktiviteter.

Bilag 18: Boligsociale aktiviteter i FFB

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

10. Infomateriale til afdelingsbestyrelser

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender dokumentet *Guide til hvordan jeg kan handle* og vedtager, at det kan bruges som arbejdsredskab af afdelingsbestyrelserne.

Sagsfremstilling

Baggrund

Som et led i FFB's arbejde med at udvikle redskaber til FFB's driftsorganisations arbejde med socialt udsatte beboere, konflikthåndtering og arbejdsmiljø har FFB's boligsociale team, i samarbejde med KAB, udviklet forskelligt materiale, som fungerer som arbejdsredskaber for servicecentrene. Materialets formål er at danne et overblik over, hvordan medarbejderne skal handle i givne situationer, og hvem de kan kontakte.

I processen med implementeringen og udviklingen af de nye processer har der først og fremmest været fokus på at klæde servicecentrene på i forhold til arbejdsgange og viden.

Det arbejde er godt i gang, og sideløbende er det blevet tydeligt, at der er et behov for en guide til bestyrelserne, så de ved, hvordan de kan handle, og hvor de kan henvise de øvrige beboere til. Der er derfor udarbejdet en guide til bestyrelserne, så de ved, hvor de kan henvende øvrige beboere til, fx ved bekymring for naboen, hvis der er en nabokonflikt eller ved andre forhold, der skaber usikkerhed.

Økonomiske konsekvenser

Materialet er udarbejdet af FFB's boligsociale team. Der er umiddelbart ingen udgifter til digital distribution af materialet, og evt. møder med bestyrelser om materialet vil blive afholdt af det boligsociale team indenfor den ramme, selskabet har afsat hertil.

Det videre forløb og kommunikation

Hvis indstillingen godkendes, vil guiden blive sendt ud til alle bestyrelser, samt gjort tilgængelig på FFB's hjemmeside.

Guiden vil blive opdateret ved behov af det boligsociale team.

Bilag 19: Guide til hvordan jeg kan handle

11. Affaldsskakte, påbud fra arbejdstilsynet

Organisationsbestyrelsen orienteres om arbejdsmiljøpåbud ifm. arbejdet med affaldsskaktning som FFB har modtaget den 30. oktober 2024, samt drøfter og træffer beslutning om det videre forløb.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen beslutter:

- at tage orientering om påbud fra arbejdsmiljøtilsynet til efterretning
- godkende at driften iværksætter en midlertidig nedlæggelse af skakte, i de af FFB's afdelinger der har forhold, som ligger indenfor Arbejdstilsynets påbud og hvor disse ikke umiddelbart kan imødekommes inden fristens udløb med en endelig løsning inden 1. maj 2025
- tager udkast til beboerorientering om midlertidige skaktnedlæggelser til efterretning, og godkender at FFB's driftschefer aftaler med de enkelte afdelingsbestyrelser hvordan kommunikation om at skaktene lukkes pr. den 1. maj 2025 konkret håndteres.
- afsætte en ramme på 100.000 kr. fra arbejdskapitalen til tilkøb af konsulentbistand fra KAB til understøttelse af driftens arbejde med nedlæggelse/ lovliggørelse af affaldsskakte.

Tidligere beslutninger

Organisationsbestyrelsen tog på mødet den 10. oktober 2024 status på arbejdet med nedlæggelse af affaldsskakte i FFB til efterretning, og traf på samme møde beslutning om at lade den videre drøftelse af arbejdet for sikring af arbejdsmiljø og evt. nedlæggelse af skakte foregå i regi af driftsudvalget.

Organisationsbestyrelsen blev på samme møde orienteret om, at FFB havde haft besøg af arbejdstilsynet den 4. oktober 2024, og afventede en afgørelse fra tilsynet på baggrund heraf.

De konkrete påbud er nu modtaget og vurderet, og det er på baggrund heraf sagen på ny forelægges organisationsbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Tilsynsbesøg og de konkrete påbud

Tilsynet var på besøg i afdelingerne Finsenshave, Finsengård og Solberg Have I, og FFB har på den baggrund modtaget en række påbud.

De fire påbud omhandler overordnet set to områder.

- skatkforhold som udgør risiko for nedstyrtningsfare
- manuel håndtering af affaldsbeholdere, som udgør risiko for u hensigtsmæssige arbejdsstillinger og tunge løft.

De konkrete påbud er:

- sikring af effektive foranstaltninger til at forebygge risiko for nedstyrtning af affald i affaldsrummene (Finsenshave og Finsengård)

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

- håndtering af 240 liters affaldsbeholdere i kældrene (Finsenshave)
- håndtering af 660 liter affaldsbeholdere (Solbjerghave)

Alle påbud skal være håndteret inden den 1. maj 2025, og tilsynet har indskærpet FFB som ansvarlig for arbejdsmiljøet, der skal sikre at påbud efterleves på tværs af selskabet, i de afdelinger, hvor der er tilsvarende forhold.

Driften har i januar 2024 lavet en foreløbig vurdering af hvilke afdelinger de konkrete fire påbud gælder, overblikket er oplyst nedenfor. Der udestår en endelig gennemgang af alle afdelingen, som foretages i februar 2025.

Afdeling	Påbud gælder	Beslutning om nedlæggelse af skakter er truffet
Nylandshuse	Ja	Ja
Finsensgård	Ja	Nej
Vandværksgården	Ja	Nej
Finsenshave	Ja	Nej
Skolevænget	Ja	Delvist, endeligt projekt mangler
Tartuhus	Nej	Nej
Solbjerg Have I	Ja	Nej
Solbjerg Have II	Nej	Nej
Vinstrupgård	Ja	Nej (nedstemt på afdelingsmøde efteråret 2024)
Brevduebanen	Ja	Nej
Flintholmgård	ja	Nej
Betty I	Nej	Nej
Duetgården	Nej	Nej
Stjernen	Nej	Nej

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen afsætter en ramme på 100.000 kr. fra arbejdskapitalen til tilkøb af konsulentbistand fra KAB til understøttelse af driftens arbejde med nedlæggelse/ lovliggørelse af affaldsskakte.

FFB's kundecenter undersøger mulighederne for om der generelt kan gives tilskuds til afdelingernes etablering af skraldeskure hvor skakterne nedlægges, eks. med tilsagn om mulig støtte fra egen trækingsret-midler hos Landsbyggefonden for projekter der overstiger et vist beløb. Der orienteres om evt. nyt herom på mødet.

Det videre forløb

Påbud skal være implementeret senest den 1. maj 2025, hvilket får den konsekvens at der i en række af FFB's afdelinger vil blive behov for at lave en midlertidig affaldsløsning, da en endelig plan for nedlæggelse af skakter både kræver beslutning på

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

afdelingsmøder, og – i mange tilfælde – dialog med Frederiksberg Kommune om placering af nye affaldsskure.

Organisationsbestyrelsen orienteres om sagen på førstkommende møde, ligesom sagen fortsat også drøftes i FFB's driftsudvalg.

Derudover igangsætter driftscheferne nu en konkret dialog med de relevante afdelinger/afdelingsbestyrelser om midlertidig nedlæggelse af skakterne, og det videre forløb herefter,

Kommunikation

KAB's arbejdsmiljøleder har udarbejdet et udkast til et brev som kan omdeles til beboerne forud for en lukning af skakterne, hvis denne ikke allerede er besluttet på et afdelingsmøde. Udkastet er vedlagt dagsordenen som bilag.

FFB's driftschefer aftaler med de relevante afdelingsbestyrelser, hvordan og hvornår brevet omdeles til beboerne og om der suppleres med et infomøde for afdelingen.

Bilag 20: Påbud x fire

Bilag 21: Udkast til beboer kommunikation

12. Beboerdemokratidag 2. februar 2025 – program og roller

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager programmet til efterretning og drøfter organisationsbestyrelsen rolle.
- godkender udkast til tidsplan for ny strategi for FFB.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen traf på sit møde den 9. november 2024 beslutning om at holde et uformelt møde for FFB's beboerdemokrati søndag den 2. februar 2025.

Planlægningsgruppen, består af Mark Watson, Birgitte Rasmussen og Jørgen Blond. De har sammen med administrationen stået for udarbejdelsen af programmet m.v. for dagen. Programmet præsenteres kort på mødet, sammen med en drøftelse af organisationsbestyrelsens rolle på dagen.

Eftermiddagen er 1. anledning til at drøfte FFB's nye "strategi" – som skal afløse det nuværende målsætningsprogram – organisationsbestyrelsens præsenteres for et oplæg til en tidsplan, som præsenteres søndag den 2. februar 2025.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 30. januar 2025
Udsendt den 23. januar 2025

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen har, i forbindelse med at man vedtog at gennemføre dagen på mødet den 9 november 2024, besluttet at afsætte en ramme på 100.000 kr. til afholdelse af Beboerdemokratidag i 2025, og sagen har ingen yderligere omkostninger.

Det videre forløb

Besluttet på mødet.

Bilag 22: Program

Bilag 23: Tidsplan – ny strategi for FFB

13. Høringssvar til Frederiksberg kommunes kommuneplan

Organisationsbestyrelsen skal drøfte og træffe beslutning om et høringssvar i forbindelse med den offentlige høring af Frederiksberg Kommunens kommuneplan.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen

- godkender, at FFB indgår i et samlet høringssvar til kommunen med de øvrige medlemmer af BL 1. kreds på Frederiksberg.

godkender, at formanden for FFB samt administration bidrager med input til BL 1. kreds' høringssvar.

Sagsfremstilling

Frederiksbergs kommunalbestyrelse har den 2. december 2024 besluttet at sende forslag til kommunens "Kommuneplan 2025 – Det gode liv i den grønne, blandede by" i offentlig høring. Kommuneplanen er den samlede overordnede plan for udvikling af kommunens fysiske rammer, arealanvendelse og udvikling samt beskrivelse af mål, rammer og retningslinjer herfor. Kommuneplanen er det overordnede politiske dokument, som sætter retningen for udviklingen af Frederiksberg Kommune, herunder også det kommende projekt på Hospitalsgrunden.

Forslaget til Kommuneplan 2025 er i offentlig høring frem til den 20. februar 2025. Alle kan i den forbindelse afgive et høringssvar, komme med ændringsforslag, kommentarer, og indsigelser til planforslaget. Alle indsendte høringssvar vil indgå i den endelige behandling af planforslaget, når den skal vedtages i kommunalbestyrelsen.

Høringssvar findes her; <https://www.frederiksberg.dk/politik/faa-indflydelse/bliv-hoert/2024/forslag-til-kommuneplan-2025>

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Det foreslås, at FFB giver administrationen og formanden mandat til at komme med input til BL 1. kreds' høringssvar, som udarbejdes af BL på vegne af de almene selskaber på Frederiksberg.

Økonomiske konsekvenser

Beslutningen har ingen økonomiske konsekvenser for FFB.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender sagen, sikrer administrationen den videre koordinering med BL. 1. kreds.

Kommunikation

Administrationen deler det endelige høringssvar med organisationsbestyrelsen. Det kan evt. også deles med FFB via hjemmeside og nyhedsbrev.

14. Midler til forskningsprojekt vedr. affaldsskakte

Endelig godkendelse af midler til forskningsprojekt vedr. affaldsskakte.

Indstilling

- Organisationsbestyrelsen har ved mailhøring besluttet, at afsætte 54.103 kr. fra arbejdskapitalen til undersøgelse af det mikrobiologiske arbejdsmiljø for ansatte, der arbejder med affald i boliger med affaldsskakte.

Organisationsbestyrelsen har godkendt mailhøringen.

FFB's organisationsbestyrelsen fik den 2. december 2024 udsendt en mailhøring vedr. midler til forskningsprojekt vedr. affaldsskakte.

Indstillingen blev godkendt på mail med tilslutning fra otte ud af ni organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Mailen er vedlagt dagsordenen som bilag og fremgår desuden af nedenstående.

Baggrund

KAB er blevet kontaktet af Nationalt Forskningscenter for Arbejdsmiljø med henblik på at afklare, om der er interesse for at indgå i en undersøgelse af det mikrobiologiske arbejdsmiljø for ansatte, der arbejder med affald i boliger med affaldsskakte. Henvendelsen er i første omgang gået til Kundecenter SAB. SAB har efterfølgende taget fat i de øvrige store kundecentre for KAB-administrerede selskaber i hovedstadsområdet; 3B, AKB København og FFB.

Sagsfremstilling

Boligorganisationen har igennem nogen tid haft særlig fokus på affaldsskakte i afdelingerne, og har i efteråret fået en række påbud fra arbejdstilsynet som alle er relaterede til

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 30. januar 2025
Udsendt den 23. januar 2025

arbejds miljø og arbejdet med skaktning. I den forbindelse er de arbejdsmiljømæssige forhold for de ansatte en del af baggrunden – sammen med ønsket om at øge affaldssorteringen i afdelingerne og opnå besparelser ved at reducere mængden af restaffald.

Nationalt Forskningscenter for Arbejds miljø har stor viden om sundhedsfare for renovationsmedarbejdere generelt – men ikke om de særlige forhold, der gør sig gældende ved skaktning. Igennem projektet opnås der større viden, der efterfølgende kan anvendes som argumentation for at fremme lukning af skakte i afdelingerne og dermed supplere den allerede eksisterende indsats. Den samlede beskrivelse er vedlagt som bilag.

Nærværende indstilling er et tværgående samarbejde mellem SAB, AKB KBH, FFB og 3B om at bidrage til forskningsprojektet. Alle selskaber har flere afdelinger med affaldsskakte. Indsatsen vil blive koordineret af arbejdsmiljølederen i KAB.

Økonomi

Den samlede økonomi er 216.414 kr. Hver af de 4 boligorganisationer betaler en fjerdedel af prisen, således at hver organisation betaler 54.103 kr.

Bilag 25: Baggrundspapir; Det mikrobiologiske arbejdsmiljø for ansatte der arbejder med affald i boliger med affaldsskakter.

Bilag 26: Mailhøringen

15. 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 hhv. FFB's hjemmeside og det digitale nyhedsbrev.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 29. august 2024, at der fremover som fast punkt på møder skal være en drøftelse af, hvilke af mødets sager der skal 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 budgettet, hvor organisationsbestyrelsen har afsat en pulje fra arbejdskapitalen til opgaven. Opgaven løses indenfor denne ramme.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 30. januar 2025
Udsendt den 23. januar 2025

Det videre forløb

Administrationen udarbejder de konkrete historier og sørger for det videre arbejde.

Sager til orientering

16. Plan for møder mellem drift og afdelinger i FFB 2025

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager mødeoverblik til efterretning.

Sagsfremstilling

FFB's driftsorganisation har udarbejdet et overblik over markvandring, afdelingsmøder, præsentation af årshjul/serviceniveuaftaler (SNA) samt områdemøder for første halvår 2025. Overblikket er vedlagt sagen som bilag.

Derudover deltager driften i møder med afdelingsbestyrelser efter aftale, det korrekte omfang aftales mellem driftschefen og afdelingsbestyrelsen.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for FFB.

Det videre forløb

Arbejdet med årshjul/SNA drøftes løbende i FFB's driftsudvalg.

Bilag 27: Mødeplan for driftens møder med FFB's afdelinger 2025.

17. Status byggesag Solbjerghave

Orientering om sagens stade.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagens stade i starten af 2024.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Projektlederen fra KAB er løbende i dialog med Byggeskadefonden. I december 2024 gav Byggeskadefonden besked om, at en afgørelse muligvis kunne forventes i hænde inden årets udgang. Dette blev desværre ikke tilfældet. Projektlederen rykker jævnligt Byggeskadefonden for en afgørelse. Sagen ligger pt hos den juridiske afdeling i Byggeskadefonden.

Efter en længere periode uden nye indberetninger af tilfælde har der været et par stykker den seneste måneds tid. Den samlede liste over indmeldte boliger opdateres løbende, og indberetninger videregives også løbende til Byggeskadefonden, så de er orienteret.

Der er tidligere indgået aftale om specifikke midlertidige afhjælpningsforanstaltninger for skadesbegrænsning i afdelingen.

Dette er:

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

Ovennævnte foranstaltninger skal ses som en midlertidig udbedring for at skadesbegrænse, mens sagen afklares nærmere. Da Byggeskadefonden har varslet muligt syn og skøn, må badeværelserne ikke udbedres fuldstændigt, før nærmere afklaring foreligger. Det er driften, der står for den midlertidige afhjælpning i nødvendigt omfang.

Udgifterne til de midlertidige afhjælpninger skal i første omgang håndteres af afdelingen, og alle udbedringer skal særskilt registreres og fremsendes til Byggeskadefonden. Hvorvidt udgifterne kan indgå i en eventuel byggeskadesag, er ikke endeligt afklaret fra Byggeskadefondens side. De mener, at afhjælpningen kan sidestilles med almindelig drift eller forhold, som skal udbedres for at undgå genhusning af nogle beboere – genhusning/genhusningsudgifter er ikke dækningsberettiget hos Byggeskadefonden.

Økonomiske konsekvenser

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

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

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt et risikovilligt udlæg på 1.000.000 kr., som blandt andet vil dække de midlertidige afhjælpningsforanstaltninger (i omtalte oplæg kaldet straks-udbedring).

Det videre forløb

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

Kommunikation

Driften er løbende i dialog med afdelingsbestyrelsen om sagen.

18. Status byggesag Lindehaven/Betty III

Stade for behandling af sager i Byggeskadefonden.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orientering 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 selv skal afholde 5 % i selvrisiko.

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

Indstilling til organisationsbestyrelsen om igangsætning af sagen afventede derfor svar fra Byggeskadefonden.

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

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Opstartsbrev er sendt til Byggeskadefonden den 24. oktober 2024. Vi afventer nu Byggeskadefondens udmelding om byggestart.

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 om dette til relevante parter i byggesagen, og samtidig er skaderne anmeldt til Byggeskadefonden ved skadeanmeldelse den 22. maj 2024.

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

KAB afventer anerkendelses brev 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 2024 drøftede vi også dette forhold. Byggeskadefonden opfordrede til at iværksætte en skadesanmeldelse.

Med denne indstilling vil der blive reklameret om dette til relevante parter i byggesagen, og samtidig anmeldes det til Byggeskadefonden.

KAB afventer anerkendelses brev fra Byggeskadefonden.

Byggeskade 4 – Portlofter og lofter ved portgennemgang

Der er konstateret nogle svigt i udførelsen af portlofters konstruktionsopbygning og vindspærreplader.

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

Med denne indstilling vil der herefter blive reklameret om dette til relevante parter i byggesagen, og samtidig anmeldes det til Byggeskadefonden.

Dette forhold er fuldt afdækket – Wissenbergs ingeniør konstaterede ved omtalte undersøgelse de konstruktive forhold til at være i orden.

Dette bekræftes i Rådgiver notat af den 13. november 2024.

Forholdet udgår hermed.

Økonomiske konsekvenser

Byggeskade 1:

KAB afventer Byggeskadefondens udmelding om byggestart og nærmere budgettering.

Byggeskade 2,3 og 4:

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Økonomi i forhold til Byggeskader kendes først, når endeligt anerkendelsesbrev fra byggeskadefonden er modtaget.

Det videre forløb

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

19. Status byggeskadesag Betty I

Byggeskadefonden har afvist skadesanmeldelsen pr. den 4. oktober 2024 angående utætheder ved tagkonstruktion og vandindtrængen i to boliger. Afvisningen bygger på manglende drift og vedligehold af tagbrønde.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen orienteres om, at Byggeskadefonden har afvist skadesanmeldelsen vedrørende utætheder i tagkonstruktionen på Betty Nansens Alle 57 og 59, grundet manglende vedligehold af tagbrønde. Fonden understreger, at skader forårsaget af utilstrækkeligt vedligehold ikke dækkes. Det anbefales, at der etableres inspektionslemme og foretages nødvendige reparationer herunder rensning af vandkasser og tætning af nødoverløb.

Sagsfremstilling

KAB har på vegne af FFB anmeldt vandskade i afdeling 31-33, på Betty Nansens Alle 57 og 59 efter vandindtrængen i to boliger. Byggeskadefonden konkluderer, at der ikke har været fulgt op på fondens opfordring til etablering af taglemme i tagterrassen for inspektion og drift af tagbrønde. Dette er påpeget i 5-års eftersynets konklusionsrapport og iht. 5-års eftersyns referat af den 18. juli 2023. Samtidig fremgår driften af tagbrønde ikke af driftsplanen, og der er ikke registreret nogen pasning/rensning af tagbrønde.

Inspektionslemme burde være etableret ved byggeriets opførelse, hvilket desværre ikke har været tilfældet. Forholdet er juridisk forældet ved 5-års eftersyn, da 5-års eftersynet kun omhandler skjulte svigt og skader. Afdelingen har i den 5-årige driftsperiode haft etableret én tagbrønd, men det skønnes af Byggeskadefonden ikke at være nok, og denne har ikke været løbende rensset/inspiceret.

Den manglende rensning af tagbrøndene, har ifølge Byggeskadefonden, medført opstuvning af vand i kasserenden, hvorefter vandet burde ledes væk af nødoverløbet. Her har der uheldigvis været en utæthed, der har medført vandindtrængen i de berørte boliger. Videre er nødoverløbet underdimensioneret i forhold til tagfladens arealstørrelse, hvilket ligeledes har haft en negativ indvirkning.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 30. januar 2025

Udsendt den 23. januar 2025

Byggeskadefondens vurdering af skaden bakkes op af FFB's egen rådgiver Kim Olsson A/S, der ligeledes i et internt notat af den 23. september 2024 påpeger de manglende inspektionsmuligheder.

Byggeskadefondens konklusion er, at fonden "ikke dækker skader der skyldes manglende eller utilstrækkelig opfølgning på fondens eftersyn, manglende, fejlagtig eller utilstrækkelig vedligehold, og andre forhold i bygningsdriften". Byggeskadefonden henviser her til skadebekendtgørelsen.

Videre kan Byggeskadefonden ikke dække uvæsentlige skader, hvilket gælder f.eks. mindre revner, og mindre betydende vandindtrængen, der ikke har indflydelse på de konstruktive forhold for bygningen.

Det videre forløb

Byggeskadefonden opfordrer kraftigt til etablering af inspektionslemme, så tagbrønde, nødafløb og kasserende kan driftes og vedligeholdes retmæssigt, min. to gange pr. år.

Derudover anbefales der følgende:

- Vandkasser oprenses.
- De to berørte boliger udtørres.
- Riste til afløb udskiftes, så den korrekte mængde vand kan løbe igennem.
- Nødoverløb tættes.
- Afløbsrør ændres til den korrekte dimension.

KAB er af den opfattelse, at der grundet stor udskiftning i den daglige drift af bygningen er gået viden tabt, og dermed ikke er blevet fulgt op på Byggeskadefondens opfordring om inspektion af tagbrønde (se Bilag 29, side 10). Dog bør der altid foreligge en driftsplan, der anviser netop dette, og hvor hyppigt rensning skal foretages.

Bilag 29: Partshøring over Afvisning af anmeldte skader i Betty Nansens Alle 55

Bilag 30: 5-års Ansvarseftersynsreferat Betty Nansens 21.07.2023

20. Eventuelt