

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 27. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025



FREDERIKSBERG
FORENEDE
BOLIGSELSKABER

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 27. februar 2025 kl. 17.00 Biblioteket 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, byggechef Karen Holm Schultz og projektleder Anne Mette Kærulf Lorentzen
Afbud	

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. februar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

Indholdsfortegnelse

Selskabet	3
1. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde	3
Sager til beslutning.....	3
2. Broagerhus tagrenovering, videre forløb	3
3. Godkendelse af byggeregnskab for Broagerhus - renoveringer af installationer.....	7
4. Tartuhus – provenu frasalg af institutioner	8
5. Tartuhus, dispositionsfondslån	9
6. Tartuhus, udskiftning af tag	10
7. Tartuhus, status på genopretning og økonomi	12
8. Byggesagen på Betty Nansens Plads – status på syn og skøn (Fortroligt)	15
9. Følgegrupper; overblik og godkendelse af evt. nye medlemmer.....	15
10. Status nedlæggelse af affaldsskakte.....	15
11. Orientering, Den Frederiksbergske Boligorganisation (Fortroligt)	18
12. Kommunikation, hvad skal kommunikeres fra mødet	19
13. Udvidelse af kommunikationsindsatsen ved beboertilfredshedsundersøgelsen.....	19
Sager til orientering	21
14. Opdateret mødeplan 2025	21
15. Eventuelt.....	21
Bilag 1: Finansieringsbudget Broagerhus	7
Bilag 2: Endeligt byggeregnskab pr. 01.12.2023.	7
Bilag 3: Broagerhus revisionprotokollat.	7
Bilag 4: Referat 2011	9
Bilag 5: Referat 2012	9
Bilag 6: Skema A	12
Bilag 7: Projektforslag fra Kim Olsson	12
Bilag 9: Oversigt over følgegrupper.....	15
Bilag 10: Affaldshåndtering, Servicecenter Nord	18
Bilag 11: Affaldshåndtering, Servicecenter Vest.....	18
Bilag 12: Affaldshåndtering, Servicecenter Syd.....	18
Bilag 14: Mødeplan FFB 2025.....	21
Bilag 15: Årshjul FFB	21
Bilag 16: Onboarding til organisationsbestyrelsen.....	21

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 27. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

Selskabet

1. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender referaterne.

Sagsfremstilling

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 30. januar 2025 er tidligere fremsendt til kommentering i First Agenda. Det blev rettet i indledningen af socialchef Flemming Nielsen og teamchef for den boligsociale indsats, Rikke Larsen fra Frederiksberg Kommune.

Sager til beslutning

2. Broagerhus tagrenovering, videre forløb

Organisationsbestyrelsen har ved organisationsmødet den 29. august 2024 godkendt forhøjelse af tidligere godkendte risikovillige udlæg til 500.000 kr. Beboerrepræsentanterne i følgegruppen føler sig ikke hørt, da de ønsker, at tagprojektet skal indeholde et solcelleprojekt, hvilket kræver en yderligere forhøjelse af det risikovillige udlæg.

Indstilling

Det indstilles at:

- organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvilket af de tre projekter der skal gennemføres i Broagerhus, scenarie A, B eller C.

Når byggesagen bliver realiseret, vil det allerede godkendte risikovillige udlæg blive indfinansieret i sagens økonomi.

Sagsfremstilling

Dialogen mellem KAB's byggeprojektledelse, kundecentret og følgegruppen for Broagerhus tagsag er gået i stå. Der blev derfor aftalt på følgegruppemødet den 28. november 2024, at sagen løftes op i organisationsbestyrelsen for organisationsbestyrelsens stillingtagen til projektets videre ramme og konkret indhold for en præcis rammesætning.

Der er konkret tre mulige videre spor for projektet:

A - Renovering af taget uden solceller

Der er udarbejdet indledende betragtninger vedr. renovering af taget, udskiftning af eksisterende depotrum i loftrum samt nye branddøre mellem tag-rum.

Totalrådgiveren har udarbejdet et foreløbigt budget for opgaven, baseret på huslejebeholdningen.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. februar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

Det nuværende projektmateriale indeholder:

- Nedtagning af tagsten og lægter
- Etablering af undertag, lægter og tagsten
- Etablering af branddøre i brandsektioneringer
- Etablering af røgmeldere i tagrum
- Nedrivning af depotskillerum
- Etablering af nye trådskillerum

Projektmaterialet er tilstrækkeligt et projekt med renovering af taget. Uden opsætning af solceller vil der kunne gås videre til næste skridt i processen, hvor der indhentes priser fra entreprenører, igangsættes myndighedsbehandling med kommunen, og arbejdes med et endeligt forslag til godkendelse på et afdelingsmøde samt i organisationsbestyrelsen.

Der er på baggrund af det indledende projekt udarbejdet en huslejekonsekvensberegning, der viser en huslejestigning på 21,92 % i forhold til nuværende lejeniveau.

B - Renovering af taget suppleret med solceller

Med baggrund i følgegruppens ønsker har der været meget dialog om omfang af solceller, og der er lavet beregninger på et solcelleanlæg, der opfylder deres energibehov for fællesanlæg (80kWh solcelleanlæg).

Projektet vil også blive udfordret på tagforstærkninger og krav til stærkere undertag ved en solcelleløsning.

Der er taget udgangspunkt i almindelige sorte solcellepaneler (ca. 400 m²) samt etablering af nye hoved- og bi-målere til el. Det er kun lige muligt at få rentabiliteten til at holde, jf. KAB driftssupport.

Frederiksberg Kommune kræver et konkret understøttet projekt for etablering af solceller på tag, før de vil tage stilling til sagen i Broagerhus i forhold til arkitektur.

Erfaring fra andre projekter er, at Frederiksberg Kommune stiller store krav til materialer og æstetik, og det er derfor ikke sikkert, at et tag med sorte solceller kan godkendes af den kommunale myndighed.

Følgende arbejde indeholdes:

- Arbejderne fra løsning A
- Underlag for solcelleanlæg i tagkonstruktionen
- Eventuel forstærkning af eksisterende tagkonstruktion
- Udskiftning af el hoved- og bi-målere

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. februar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

- Supplerende sikringsgruppe i bi-målere
- Fremføring af el til solceller
- Udskiftning af hoved elledninger til ejendommen
- Supplerende stikkontakter til køkkener.

Rådgiverne har estimeret en samlet pris for en tagrenovering inkl. 80 kWh solcelleanlæg, der vil give en samlet huslejestigning på 26,07 % i forhold til nuværende lejeniveau.

C – Tag medfuldt integreret solcelleanlæg

Følgegruppen ønsker, at en renovering af taget skal foretages som et tag fyldt med solceller.

Rådgiverne har ikke beregnet konsekvenserne ved en sådan løsning, da den ikke har været stillet sådan indtil nu. At få udarbejdet materiale, der gør det muligt at arbejde videre med projektet, vil kræve yderligere omkostninger til rådgivning i størrelsesorden 1 mio. kr. til undersøgelse af tagkonstruktion, solcelleproducenter og fortsat dialog med Frederiksberg Kommune.

KAB driftsupport er indledningsvis spurgt til, om en sådan løsning kan være rentabel, hvilket den kan være, men det er ikke noget, som KAB driftsupport på nuværende tidspunkt kan anbefale grundet etablering af et energiselskab, salg af strøm til nettet m.m.

Der er derfor på nuværende tidspunkt ikke arbejdet videre på den løsning.

KAB driftsupport peger også i en retning med en batteriløsning, når Broagerhus skal konvertere fra gas til el, som en mulig og måske bedre løsning.

Estimeret set vil et fuldt integreret solcelleanlæg give en samlet huslejestigning på 34,24 % i forhold til nuværende lejeniveau.

KAB's anbefaling

KAB anbefaler scenarie A. Taget på Broagerhus er utæt, og FFB's driftsorganisation bruger i dag mange timer på at udbedre løbende, ligesom det koster afdelingen penge at lave små-reparationer konstant. Det er derfor KAB's anbefaling, at en hurtig eksekvering af en renovering af taget prioriteres. Den ovenfor skitserede usikkerhed om rentabiliteten på solceller, Frederiksberg Kommunes stillingtagen til et solcelleanlæg samt nye muligheder med batteriløsninger gør samlet set, at KAB anbefaler FFB at gå videre med en renovering af taget uden solceller.

Derudover anbefaler KAB, at der efter gennemførelse af renoveringen af taget igangsættes indledende undersøgelser af en konvertering fra gas til el via en batteriløsning, udskiftning af hoved- og bimålere for el.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. februar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

Økonomiske konsekvenser

Scenarie A: Hvis organisationsbestyrelsen følger KAB's anbefaling, videreføres projektet uden yderligere risikovilligt udlæg. Projektet vil forventeligt kunne sendes i udbud i 3. kvartal 2025 for start udførelse ultimo 1. kvartal 2026.

Det betyder en afstemning i afdelingen og efterfølgende en afstemning i organisationsbestyrelsen i 4. kvartal 2025.

Scenarie B: Hvis man vælger, at der skal arbejdes med et lille solcelleanlæg svarende til afdelingens behov for fællesstrøm, vil tidsplanen umiddelbart se således ud. Hvis scenarie B vælges, kan det gennemføres indenfor det allerede bevilgede risikovilligeudlæg.

Projektet udsendes i udbud i 1. kvartal 2026 for start udførelse 3. kvartal 2026.

Afstemning i afdelingen og efterfølgende afstemning i organisationsbestyrelsen i 4. kvartal 2026.

Scenarie C: Hvis organisationsbestyrelsen vælger, at der skal arbejdes videre med et fuldt solcelleanlæg på tagene på Broagerhus, skal der bevilges yderligere 1 mio. kr. til rådgivning, der kan danne grundlag for en beboerafstemning om huslejekonsekvens.

Hvis organisationsbestyrelsen beslutter, at det skal være et fuldt solcelleprojekt, vil der blive fremsendt en ny indstilling med forhøjet risikovilligt udlæg.

Projektering 3. kvartal 2025, start udførelse 3. kvartal 2026.

Det betyder afstemning i afdelingen og efterfølgende afstemning i organisationsbestyrelsen i 4. kvartal 2026.

Hvis Frederiksberg Kommune ikke godkender solceller i Broagerhus, vil den tilhørende økonomi gå "tabt", men dog indfinansieres tagprojektet, såfremt det realiseres.

I huslejekonsekvensberegningen er der ikke taget hensyn til afdelingens henlæggelser eller bidrag fra egen trækningsret.

Det videre forløb

Afhænger af organisationsbestyrelsen beslutning, jf. ovenstående tre scenarier.

For nuværende er rådgiverne sat på pause, indtil der foreligger en konkret beslutning om rammerne for projektet.

Følgegruppen er orienteret om sagen. Sagen forelægges for organisationsbestyrelsen på organisationsbestyrelsesmødet den 27. februar 2025, og de har fået sagen tilsendt til orientering. Efter organisationsbestyrelsens beslutning vil følgegruppen blive orienteret herom, og arbejdet med følgegruppen genoptages med det projekt, der besluttes.

Kommunikation

Der er ikke kommunikeret ud til beboerne i Broagerhus om udskydelse af projekteringen af renoveringen af taget, men det vil være nødvendigt efter en beslutning i organisationsbestyrelsen, at orientere beboerne om beslutningen, tidsplanen og arbejdernes omfang.

I takt med, at sagen gøres klar til udbud, kan der på baggrund af licitationsresultatet inviteres til afdelingsmøde, hvor de økonomiske konsekvenser gennemgås.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 27. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

Bilag 1: Finansieringsbudget Broagerhus

3. Godkendelse af byggeregnskab for Broagerhus - renoveringer af installationer

Endeligt byggeregnskab for renoveringen af installationer i Broagerhus.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab for renoveringen af installationer i Broagerhus.

Sagsfremstilling

Byggeregnskabet pr. 15. juni 2022 er revisionsgodkendt og godkendt af Frederiksberg Kommune den 11. december 2023.

Der er nu udfærdiget et endeligt byggeregnskab pr. 1. december 2023, der ender ud med et merforbrug på 48.035 kr. i forhold til det reserverede beløb, der var afsat i byggeregnskabet pr. 15. juni 2022. Merforbruget skyldes, at der er hjemtaget et højere realkreditlån i forhold til byggeregnskabet pr. 15. juni 2022, da der var taget højde for usikkerheden vedrørende kommende udgifter.

Skema B-budgettet udgjorde 23.635.083 kr., og det endelige revisionsgodkendte byggeregnskab resulterede i følgende:

Reservationsopgørelse

Anskaffelsessum jf. byggeregnskab	21.347.965
- indregnede afsætningsbeløb	493.387
+ anvendte afsætningsbeløb	<u>541.422</u>
Anlægsudgifter i alt	<u>21.396.000</u>

Sagen er blevet billigere, fordi rådgiver havde budgetteret projektet i den tidlige fase med en konservativ budgettering. Licitationen blev derfor billigere end det forventede budget.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender endeligt byggeregnskab pr. 1. december 2023, vil det blive fremsendt til Frederiksberg Kommune for godkendelse.

Bilag 2: Endeligt byggeregnskab pr. 01.12.2023.

Bilag 3: Broagerhus revisionprotokollat.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. februar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

4. Tartuhus – provenu frasalg af institutioner

Organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om anvendelse af overskuddet for frasalget af institutionerne i Tartuhus.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender provenuet for frasalg af institutionerne i Tartuhus kan anvendes til udskiftning af tag.

Sagsfremstilling

Ejendommen Tartuhus er oprindeligt opført med to erhvervslejemål i stueetagen og 1. sal, der blev udlejet til Frederiksberg Kommune som daginstitutionerne Eventyrhaven og Klateretræet. I 2016 opsagde kommunen lejemålene pga. lave børnetal, og efterfølgende er de to lejemål ombygget til almene familieboliger som støttet nybyggeri. Ombygningen blev godkendt af Frederiksberg Kommune samtidig med helhedsplanen i 2018. Den eksisterende afdeling og de to lukkede institutioner på stuen og 1. salen gennemgik derved en gennemgribende renovering i perioden 2019-2022. Der blev etableret 19 moderne familieboliger.

Det endelige regnskab er nu opgjort, herunder provenuet for frasalget af institutionerne. Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til, om provenuet på 4.488.616 kr. kan bruges til medfinansiering af renovering af taget i Tartuhus I.

Landsbyggefonden har tidligere godkendt, at provenuet kan anvendes til renovering af taget.

Økonomiske konsekvenser

Midlerne er, indtil andet er besluttet, hensat til selskabets dispositionsfond. Saldoen udgør 4.488.616 kr. efter refusionsopgørelser for afdeling 31056 Tartuhus II og 31057 Tartuhus III samt afskrivning af beboerinskuddet i 31012 Tartuhus I.

Det videre forløb

Midlerne overføres til byggesagen for Tartuhus tag.

Kommunikation

Følgegruppen for tagsagen samt afdelingsbestyrelsen informeres om organisationsbestyrelsens beslutning.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 27. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

5. Tartuhus, dispositionsfondslån

Indstilling

Det indstilles at:

- organisationsbestyrelsen godkender at eftergive Tartuhus I lån til FFB's dispositionsfond.

Sagsfremstilling

Afdelingen Tartuhus I, har et lån fra selskabets dispositionsfond på kr. 930.000.

Lånet er givet i to omgange, i hhv. 2011 og 2012, forud for helhedsplanen for Tartuhus I, og omdannelse af de to institutioner til afdelingerne Tartuhus II og III.

Der er ikke truffet beslutning om afdrag på lånet i forbindelse med, at det er givet, og det er ikke opgjort i forbindelse med regnskabet for helhedsplanen. Organisationsbestyrelsen skal tages stilling til, hvorvidt det skal eftergives eller tilbagebetales. Ved eventuel beslutning om tilbagebetaling skal der i forbindelse hermed, tages stilling til længden på afskrivningsperioden - hvor mange år det skal tilbagebetales over.

Økonomiske konsekvenser

Lånet fremstår i dag som afsatte midler og indgår dermed ikke i det disponible beløb i selskabets dispositionsfond. Det har ikke betydning for afdeling 31012 Tartuhus driftsøkonomi, så længe lånet henstår. Beslutes det, at lånet skal tilbagebetales har, det en direkte påvirkning på afd. 31012 Tartuhus 1's huslejeniveau alt efter afskrivningsperiode. For FFB-selskabet vil det betyde en afskrivning af tilgodehavende i selskabets tilgodehavende og en mindre påvirkning af selskabet samlede likviditet

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender sagen, vil midlerne blive afskrevet i selskabets dispositionsfond.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen orienteres om beslutningen.

Bilag 4: Referat 2011

Bilag 5: Referat 2012

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 27. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

6. Tartuhus, udskiftning af tag

Taget på Tartuhus er nedslidt, og der er et stort ønske om at kunne udskifte det snarest.

Indstilling

Det indstilles at:

- organisationsbestyrelsen godkender tagudskiftningen på Tartuhus (fuldt stillads)
- godkender, at afdelingen optager et 30-årigt lån på 2.694.921 kr.
- godkender, at LBF søges om egen trækingsret på 2.500.000 kr.
- godkender, at der nedsættes en følgegruppe ifm. tagprojektet
- godkender, at der indgås en forretningsføreraftale med CfBB på tagsagen
- godkender et risikovilligt udlæg på 100.000 kr.

Sagsfremstilling

Tartuhus 'nuværende tag er meget slidt, flere af samlingerne på taget er sluppet og der er utætheder omkring samlingerne ved nedløbsrør.

Restlevetiden vurderes til at være overskredet. Derudover er der vandindtrængen i de øverste lejligheder, og enkelte kan ikke lejes ud på grund af dette forhold.

Taget kunne ikke medtages i den helhedsplan der blev gennemført i Tartuhus. Siden da har der i flere år været arbejdet på en løsning, så taget kunne udskiftes. Senest i 2024 blev et forslag og en finansieringsmodel nedstemt på afdelingsmøde, da det daværende forslag var, med en huslejestigning udregnet for alle tre afdelinger til 5,75 %.

I forbindelse med den samlede indsats for Tartuhus, som blev igangsat i forsommeren 2024, har der også været arbejdet med både økonomi og rammer for udførelse. Der er nu en model, som er drøftet med afdelingsbestyrelsen, og som kan forelægges til afstemning på et afdelingsmøde.

Rådgiver Kim Olsson har udarbejdet et løsningsforslag (se bilag 7), som danner grundlag for denne løsning. I løsningsforslaget udskiftes taget fuldstændigt og erstattes af en tag-opbygning med synlige og tilgængelige afløb i stedet for skjulte.

Der er skitseret tre optioner A, B og C, i forhold til stilladsløsning (se bilag 6). Option A er med fuld overdækning i hele byggeperioden. Dette anbefales entydigt af CfBB, da vi ser ind i mere regnvåde somre og vintre, og denne option sikrer en hel tør byggeplads og minimerer yderligere vandindtrængen og opfugtning. Løsningen er drøftet med afdelingsbestyrelsen, som er enig.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. februar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

Det skal nedsættes en følgegruppe til tag-projektet, og fra afdelingen indstilles Henrik Weyhe, afdelingsformand, Keld Mørup Madsen, bestyrelsesmedlem og Allan Molz, beboer (SFV 6, 8).

Organisationsbestyrelsen har tidligere udpeget Niels Lau Christensen og Mark Watson til den følgegruppe, som blev nedsat til tag-projektet sidste år.

Økonomiske konsekvenser

De samlede udgifter til byggesagen er på 11.660.830 kr.

Byggesagen finansieres delvis med 2 mio. kr., som er opsparet i afdelingen netop med henblik på denne type vedligeholdelse (frie henlæggelsesmidler og opsparet overskud).

Herudover anvendes 4.488.000 kr. fra provenuet af salg af tidligere institutioner i afdelingen, under forudsætning af at organisationsbestyrelsen har godkendt dette.

Det er desuden forudsat, at projektet bliver støttet med 2,5 mio. kr. fra puljen af egen trækningsret. Dette er midler, som kan tildeles projekter, som medfører forbedringer i ejendommen, hvilket det nye tag gør.

Organisationsbestyrelsen har en generel praksis, hvor projekter som udgangspunkt alene tildeles mulighed for op til 10% medfinansiering via egen trækningsret. Dog har der historisk også været undtagelser herfra.

Budget

Entrepriseudgifter	9.775.072 kr.
Administrationsomkostninger	1.764.150 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	<u>121.608 kr.</u>
Samlede udgifter til byggesagen	<u>11.660.830 kr.</u>

Finansiering

Realkreditlån	2.672.830 kr.
Frie henlæggelsesmidler	2.000.000 kr.
Provenu-salg af institutioner	4.488.000 kr.
Egen trækningsret	<u>2.500.000 kr.</u>
Samlet finansiering af byggesagen	<u>11.660.830 kr.</u>

Huslejekonsekvenser

Nærværende model er baseret på afdeling 1.

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 1.094 kr. pr. m² pr. år.

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 2,10 % svarende til 23,02 kr. pr. m² pr. år.

Den nye gennemsnitlige husleje bliver 1.117 kr. pr. m² pr. år.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 27. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

Det videre forløb

Sagen skal godkendes på et afdelingsmøde, som kan afholdes primo april 2025.

Projekt og økonomi er betinget af afdelingens og kommunens godkendelse.

Herefter forventes det, at projekteringen kan igangsættes. Rådgiver Kim Olsson estimerer en samlet projekterings- og byggetid på i alt 9 mdr. Forventet byggestart, hvis afdelingsmødet kan holdes som forventet og godkender projektet, er den 1. august 2025.

Kommunikation

Projektleder og driften aftaler det videre forløb med følgegruppe og afdelingsbestyrelsen.

Som noget af det første skal afdelingsbestyrelsen indkalde til et afdelingsmøde, hvor projektet kommer til afstemning. Mødet kan holdes primo april, hvis afdelingsbestyrelsen ønsker det.

Bilag 6: Skema A

Bilag 7: Projektforslag fra Kim Olsson

7. Tartuhus, status på genopretning og økonomi

Indstilling

Det indstilles at:

- organisationsbestyrelsen tager status på sammenlægning af Tartuhus I-III til efterretning, og bekræfte sin opbakning til, at de tre afdelinger skal sammenlægges til én
- tager status på Byggeskadefondssag vedr. ventiler til efterretning
- tager status arbejdet med på fejl og mangler i hhv. byggeprojektet og driftsorganisationen til efterretning
- etageadskillelser – beslutning?

Tidligere beslutninger

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. maj 2024 at bevillige en samlet pakke, der består af en projektleder fra KAB's specialkunderenhed, understøttet af driftssupport og jura.

Organisationsbestyrelsen fik en opfølgende status på Tartuhus den 10. oktober 2024.

Sagsfremstilling

Status på igangværende projekter i Tartuhus

Indsatsen består af en række delprojekter. Der er siden sidst primært blevet arbejdet på tag, byggeskadefondssag vedr. friskluftventiler, gennemgang og systematisering af fejl og mangler, etageadskillelser samt sammenlægning.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. februar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

Arbejdet med tag er fra februar 2025 i "sit eget" forløb, og indgår derfor ikke i denne status.

1. Byggeskadefondssag (BSF-sag) vedr. 1 års eftersynet; friskluftventiler

- Forhold vedr. vinduesventiler for friskluftstilførsel er anerkendt hos BSF.
- Rådgiver har anerkendt fejlen og betaler for omkostningerne.
- Processen for udbedring vil finde sted i februar og marts 2025. Seks ugers varslinger er omdelt til beboerne.
- Bestyrelsen i Tartuhus havde spurgt, om der kunne være beboermedbestemmelse i forhold til placeringen af ventilerne. Dette kan rådgiveren ikke imødekomme på grund af manglende plads til at placere dem andre steder.
- Alle varslede boliger skal have ventilerne; det kan ikke fravælges, da de ellers vil mangle det nødvendige luftskifte.

2. Gennemgang af fejl og mangler i Tartuhus

- I september og oktober 2024 gennemgik en dedikeret byggeprojektleder fra KAB de forhold, som KAB's driftssupport i 2024 har registreret i Tartuhus.
- På baggrund heraf er der igangsat en række opfølgninger.
- Der blev reklameret for fem fejl og mangler, og der foregår en dialog mellem KAB og rådgiveren.
- Der blev oprettet en separat konto i afdeling Tartuhus I (en såkaldt 303-konto), hvor udgifter og indtægter løbende bogføres med det formål at adskille sagerne fra den daglige drift. Når alle sagerne er afsluttet, afstemmes kontoen.
- Byggeprojektlederen og driften har i samarbejde med afdelingsbestyrelsen gennemgået de fejl og mangler, som driften skal overtage. De er blevet prioriteret og vil efterfølgende indgå i langtidsplanerne for driften. Driften har udarbejdet en liste med 38 punkter, der er udgangspunktet for det videre arbejde.

3. Etageadskillelser

- KAB's byggeprojektleder har sammen med entreprenøren gennemgået næsten alle lejemål, undtagen to, hvor de har kunnet konstatere, at det er en byggefejl. Entreprenøren har anerkendt deres fejl.
- Der har været anvendt forskellige lukningsforsøg, dette skal også udbedres.
- Entreprenøren er i gang med at undersøge løsninger, der skal kunne godkendes af bygherren.
- Når løsningen kommer, afprøves den i et enkelt lejemål, hvor der vil blive evalueret på løsningen, inden den udbredes til alle lejemålene.
- Entreprenør har ved gennemgangen af manglende lukning i etagedæk i installationskasse i januar 2025 konstateret, at el-gennemføring i skakten var åben lodret. Dette foreslår entreprenøren udbedres samtidigt med udbedring af andre huller i etagedæk. Dog er el-gennemføringen ikke en del af entreprenørens projekt, og derfor betaler entreprenøren ikke for denne udbedring. Huller ved el-gennemføringen er ligesom andre huller i etagedækket relevante ift. forhold vedrørende brand, træk og lugt.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. februar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

4. Sammenlægning af Tartuhus

- Organisationsbestyrelsen har den 27. juni 2022 besluttet, at afdelinger I, II og III i Tartuhus fungerer som én afdelingsbestyrelse, frem mod at de sammenlægges til en afdeling, så snart dette er muligt. Der er imidlertid fortsat forhold, som gør økonomien i en sammenlægning svær at gennemskue for beboerne i det samlede 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 låneforholdene for afdeling to og tre samt tagprojektet, der er på dagsordenen som separat punkt.
- Landsbyggefonden (LBF) har afgjort, at de udamortiserede ydelser ikke frafalder, selvom der har været frasalgt af institutionerne. Derfor er det aftalt med afdelingsbestyrelsen for Tartuhus, at der i første omgang afholdes et afdelingsmøde i afdeling Tartuhus I om taget, og så efterfølgende et separat møde om sammenlægning.

Økonomiske konsekvenser

Dele af sagen har økonomiske konsekvenser for FFB som selskab, og dele af sagen har konsekvenser for afdelingerne I, II og III, hvilket er oplistet nedenfor.

1. Rådgiveren har erkendt fejlen på friluftsventilerne og kommer til at køre sagen. Økonomisk vil sagen ikke have nogen påvirkning på Tartuhus.
2. Der vil være nogle af fejlene og manglerne, der ikke kan reklameres over, og disse skal håndteres i driften, hvilket vil medføre en øget udgift i driften. Den eksakte udgift kan ikke anslås, da fejlene og manglerne først skal vurderes.
3. Entreprenøren har anerkendt fejlen på etageadskillelserne og er i gang med at finde løsningsforslag. Økonomisk er det entreprenøren, der afholder udgifterne, derfor vil Tartuhus ikke skulle dække noget.
4. Sammenlægningen for Tartuhus vil medføre, at de tre afdelinger skal ende på samme husleje i kvm-pris. Der vil blive lavet en beregning for de tre afdelinger, og anbefalingen vil være, at lejen implementeres over en periode på tre år. Der forelægges en sag om sammenlægning, når der er truffet beslutning om taget.

Det videre forløb

1. Forløbet omkring udskiftning af vinduesventiler forventes at være færdigt i foråret 2025.
2. Der pågår en sidste indsats for eventuel reklamation ved byggeprojektlederen, og efterfølgende arbejder driftsorganisationen, i dialog med afdelingsbestyrelsen, på en plan for, hvilke emner der skal indgå i langtidsplanerne.
3. Entreprenøren er i gang med at udarbejde løsningsforslag, og skal lave en prøvelejlighed, som bygherren skal godkende. Projektet forventes færdigt i løbet af 2025.
4. Der er aftalt et opfølgende møde med medlemmer af afdelingsbestyrelsen, formanden for organisationsbestyrelsen, kundechef og KAB's økonomidirektør for at

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 27. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

drøfte den videre plan for en sammenlægning. Det er p.t. forventningen, at der først træffes endelig beslutning om sammenlægning, når der er vedtaget et tag-projekt.

8. Byggesagen på Betty Nansens Plads – status på syn og skøn (Fortroligt)

9. Følgegrupper; overblik og godkendelse af evt. nye medlemmer

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen gennemgår listen over følgegrupperne og godkender evt. nye medlemmer.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 29. august 2024, at administrationen opdaterer den samlede liste over følgegrupperne.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 14. september 2023, at det fremover tilstræbes, at følgegrupperne består af 1-2 medlemmer af organisationsbestyrelsen samt 3-4 medlemmer af den lokale afdelingsbestyrelse. Vedlagte liste viser aktive følgegrupper i FFB, samt deltagere.

Alle følgegruppemedlemmer, i både større og mindre sager, refererer til og er udpeget af organisationsbestyrelsen, da organisationsbestyrelsen har ansvaret for gennemførelsen af sagerne.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser for FFB. Udgifter til forplejning m.v. afholdes af de midler selskabet har afsat hertil i budgettet.

Det videre forløb

Administrationen opdaterer listen samt sikrer, at projektledere m.v. har den seneste udgave.

Bilag 9: Oversigt over følgegrupper.

10. Status nedlæggelse af affaldsskakte

Organisationsbestyrelsen orienteres om status i forbindelse med arbejdsmiljøpåbud ifm. arbejdet med affaldsskakte, som FFB har modtaget den 30. oktober 2024. Organisationsbestyrelsen blev orienteret og drøftede også sagen på møde den 30. januar 2025.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. februar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager status på gennemgang af FFB's afdelinger med affaldsskakte til efterretning
- at organisationsbestyrelsen fastholder, at driften iværksætter en midlertidig nedlæggelse af skakte i de af FFB's afdelinger, der har forhold, der ligger indenfor Arbejdstilsynets påbud, og hvor disse ikke umiddelbart kan imødekommes inden fristens udløb med en endelig løsning inden 1. maj 2025 jvf. opdateret skema
- at organisationsbestyrelsen tager udkastet til informationspakken til efterretning og godkender, at FFB's driftschefer aftaler med de enkelte afdelingsbestyrelser, hvordan den lokale proces tilrettelægges, herunder kommunikationen om lukningen af skakten pr. den 1. maj 2025 konkret håndteres.

Tidligere beslutninger

Organisationsbestyrelsen fik på møde 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.

Organisationsbestyrelsen blev på mødet den 30. januar 2025 orienteret om de konkrete påbud.

Tilsynsbesøg og de konkrete påbud

Arbejdstilsynet 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:

- skatkeforhold der udgør risiko for nedstyrtningssfare
- manuel håndtering af affaldsbeholdere, der 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)
- håndtering af 240 liters affaldsbeholdere i kældrene (Finsenshave)
- håndtering af 660 liter affaldsbeholdere (Solbjerghave)

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. februar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

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

Sagsfremstilling

Der er nu foretaget en grundig gennemgang af afdelingerne i forhold til påbuddene, de øvrige arbejdsmiljøforhold, affaldssorteringen, mulighed for midlertidig løsning og mulighed for permanent løsning (i nogle af afdelingerne). Nedenstående skema er en kvalitets-sikring af den oversigt organisationsbestyrelsen fik forelagt den 30. januar 2025, og er for de enkelte afdelinger uddybet i de tre notater, et for hvert servicecenterområde.

Afdeling	Påbud gælder	Ændring efter gennemgang/ påbud gælder	Beslutning om nedlæggelse af skakter er truffet	Skakte nedlægges midlertidigt senest 1. maj 2025
Nylandshuse	Ja		Ja	Ja
Finsensgård	Ja		Nej	Ja
Vandværksgården	Ja		Nej	Ja
Finsenshave	Ja		Nej	Ja
Skolevænget	Ja		Delvist, endeligt projekt mangler	Ja
Tartuhus	Nej	Ja	Nej	Ja
Solbjerg Have I	Ja		Nej	Ja
Solbjerg Have II	Nej	Ja	Nej	Ja
Vinstrupgård	Ja		Nej (nedstemt på afdelingsmøde efteråret 2024)	Ja
Brevduebanen	Ja		Nej	Ja
Flintholmgård	ja		Nej	Ja
Betty I	Nej	Ja	Nej	Afventer dato
Duetgården	Nej		Nej	Nej
Stjernen	Nej		Nej	Nej

Skema 1

Økonomiske konsekvenser

Der er givet et foreløbigt bud på de økonomiske konsekvenser, for de enkelte afdelinger i de vedlagte notater. Men økonomi vedrørende udbedring af de forhold, der er omkring skaktene, der er blevet påpeget ved gennemgangen i februar mangler. Derudover mangler der tilbud på nye affaldsskure m.m.

I forhold til økonomien i forbindelse med midlertidig lukning – så kan det i de fleste afdelinger ske forholdsvis omkostningsfrit, og i enkelte afdelinger skal der investeres/lejes fx byggepladshegn og evt. nogle køreplader.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. februar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

Økonomien for de enkelte afdelinger vil blive forelagt organisationsbestyrelsen, når vi er mere afklaret.

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

Tidsplan for de enkelte afdelinger er i bilag. Ifølge planen vil alle afdelinger, undtagen Tartuhus, lukke skakterne i løbet af april og frem til den 1. maj 2025. Tartuhus' forhold er ikke så graverende, og der arbejdes på en permanent løsning, der stemmes om på afdelingsmødet i september 2025. Nogle af afdelingerne kan uden videre overgå fra den midlertidige løsning til en permanent løsning, hvis det besluttet på det ordinære afdelingsmøde. Der er p.t. udfordringer med at finde permanente løsninger i Finsenshave og Solbjerg Have. Der er en tæt dialog med Frederiksberg Kommune om at finde en ordentlig løsning.

Organisationsbestyrelsen orienteres om sagen på næste møde, den 20. marts 2025.

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

Kommunikation

Der bliver udarbejdet en informationspakke til afdelingerne bestående af:

- informationsbrev til beboerne
- klistermærke til skaktlågen – Det bliver et rundt klistermærke med en skaktlåge, hvor der er et rødt kryds hen over, og så står der i en bue over skaktlågen; skakten er lukket
- informationsark til at sætte ved siden af skakten
- invitation til beboerinformationsmødet
- tilbud om en PowerPoint præsentation til afdelingsmødet
- tilbud om, at en konsulent med speciale i affaldshåndtering fra KAB deltager på afdelingsmøde/bestyrelsesmøde i de afdelinger, hvor der er brug for særlig support.

Bilag 10: Affaldshåndtering, Servicecenter Nord

Bilag 11: Affaldshåndtering, Servicecenter Vest

Bilag 12: Affaldshåndtering, Servicecenter Syd

11. Orientering, Den Frederiksbergske Boligorganisation (Fortroligt)

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. februar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

12. 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, der udsendes 3-6 gange årligt.

Formandskabet fremlægger et forslag på mødet.

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til drift af nyhedsbrev og hjemmeside er fra 2025 afsat i budgettet, hvor organisationsbestyrelsen har afsat en pulje fra arbejdskapitalen til opgaven. Opgaven løses indenfor denne ramme.

Det videre forløb

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

13. Udvidelse af kommunikationsindsatsen ved beboertilfredshedsundersøgelsen

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om der skal afsættes ekstra midler til at udvide kommunikationsindsatsen omkring beboertilfredshedsundersøgelsen.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender en udvidelse af kommunikationen vedrørende beboertilfredshedsundersøgelsen til at omfatte SMS og push beskeder, gennem appen Mig og Min Bolig, samt print af postkort til omdeling.
- at afsætte 18.000 kr. eks. moms fra arbejdskapitalen i 2025 og 2026, i alt 36.000 kr. til at gennemføre den udvidede kommunikationsindsats.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 30. januar 2025 at gennemføre en beboertilfredshedsundersøgelse blandt alle FFB's beboere i 2025 og 2026 for at evaluere FFB's drift.

Organisationsbestyrelsen diskuterede, hvordan man kommunikativt kan opfordre så mange beboere som muligt til at deltage i undersøgelsen.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. februar 2025

Udsendt den 20. februar 2025

Administrationen har undersøgt kommunikationskanaler yderligere og anbefaler at gøre brug af SMS, og såkaldte push beskeder via appen Mig og Min Bolig. Driften har tidligere haft gode erfaringer med at komme i kontakt med beboerne gennem disse.

For at gøre opmærksom på beboertilfredshedsundersøgelsen, anbefaler administrationen desuden, at der printes postkort til beboerne, som informerer om beboerundersøgelsen og hvad den skal bruges til. Postkortene husstandsomdeles af driften.

En høj svarprocent i beboertilfredsundersøgelsen vil afstedkomme et bedre og mere retvisende resultat af beboertilfredsheden i FFB's boligafdelinger, og dermed et bedre værktøj til driftens videre arbejde.

Hvilket system bliver Sms'erne sendt gennem?

Beskederne vil, hvis det besluttes at investere i SMS'er, blive sendt via Rambølls platform SurveyXact. Platformen SurveyXact er den samme platform som bruges til selve beboertilfredshedsundersøgelsen.

Hvilke SMS'er sendes?

Sms'erne vil bestå af en invitation til at deltage i undersøgelsen og beskeder til dem, der ikke har svaret, med en påmindelse om at svare på undersøgelsen. Sms'erne vil indeholde et personligt link til undersøgelsen, sådan at man kan tilgå undersøgelsen direkte fra sin smarttelefon.

Hvem vil modtage beskederne?

SMS- og push beskeder vil kun blive sendt til de beboere, hvis telefonnumre, der er registreret i KAB's systemer eller har downloadet appen Mig og Min Bolig. Hvis en beboer allerede har besvaret undersøgelsen, modtager beboeren ikke påmindelses-SMS eller push besked via appen.

Økonomiske konsekvenser

Print af postkort 5000 kr.

Indkøb af SMS'er: op til 13000 kr.

Den udvidede kommunikation er et tilkøb i KAB. Opsætning, print, grafisk arbejde og udsendelse af sms'er koster op til 18.000 kr. årligt.

Der skal derfor afsættes op til 36.000 kr. i alt fra arbejdskapitalen fordelt over to år.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen indkøbe SMS og postkort.

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil FFB's eksisterende kommunikationsplatforme blive udvidet til også at omfatte SMS, push-beskeder og postkort. Platformene vil blive brugt til orientering om påbegyndelse af undersøgelsen, og den efterfølgende kommunikationsindsats.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 27. februar 2025
Udsendt den 20. februar 2025

Sager til orientering

14. Opdateret mødeplan 2025

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om den opdaterede mødeplan til efterretning.

Sagsfremstilling

Seminaret for organisationsbestyrelsen er flyttet til weekenden den 22. – 23. november 2025.

Det konstituerende møde i organisationsbestyrelsen er flyttet fra den 23. juni 2025 til den 25. juni 2025.

Det videre forløb

Administrationen lægger den opdaterede mødeplan 2025 i First Agenda.

Bilag 14: Mødeplan FFB 2025

Bilag 15: Årshjul FFB

Bilag 16: Onboarding til organisationsbestyrelsen

15. Eventuelt