

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

Organisationsbestyrelsesmøde den 14. maj 2020, kl. 17.00 Mødet afholdes digitalt over Skype for Business

Inviterede	Laurits Roikum, Klaus Linder, Jørgen Blond, Niels Lau Christensen, Sarah Glerup Kristensen, Poul Larsen, Hanne Wolf Stephensen, John Bøgelund Sørensen og Mark Ditlev Watson
Afbud fra	Sarah Glerup Kristensen
Fra administrationen	Kundechef Kim Geertsen, chefkonsulent Andreas Røpke, økonomimedarbejder Marie Louise Kielberg-Bæk

Indholdsfortegnelse

Selskabet	4
1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 1. februar 2020	4
2. Revisionsprotokol.....	4
3. Siden sidst og orientering fra formanden	4
Sager til beslutning.....	5
4. COVID-19;	5
5. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskab for 2019	7
6. Godkendelse af selskabets budget 2021	9
7. Sjette blok på Brevduebanen, bevilling af udlæg.....	10
8. Godkendelse af husorden og reglementer	11
9. Justering af samdriftsaftale samt servicefordelingsnøgler for 2021	12
10. C.F. Richs Vej, afdelingsnavn.....	13
11. BL-undersøgelse om FN verdensmålene; "Vores bidrag"	13

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

12. Den gode bestyrelse – KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse.....	13
Sager til orientering.....	14
13. Områdeudvikling Finsensvej Vest.....	14
14. Orientering om projekt Fællesskab i gården/rollemodeller i Søndermarkskvarteret.....	16
15. Søndermarken; Status på helhedsplan.....	17
16. Betty II: Status på nybyggeri og renovering.....	17
17. Broagerhus – Renovering af installationer.....	19
18. Takststruktur og digitalisering.....	21
19. Planlægning af kommende møder.....	21
20. Mødeevaluering.....	21
21. Eventuelt.....	22

Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 1. februar 2020.....	4
Bilag 2: FFB revideret regnskab 2019.....	8
Bilag 3: Årsberetning FFB 2019.....	8
Bilag 4: FFB Budget 2021.....	9
Bilag 5: Brev fra Frederiksberg Kommune.....	10
Bilag 6: Husorden.....	11
Bilag 7: Vedligeholdelsesreglement.....	11
Bilag 8: Installationret.....	11
Bilag 9: Råderet.....	11
Bilag 10: Husorden.....	11
Bilag 11: Vedligeholdelsesreglement.....	11
Bilag 12: Installationret.....	11
Bilag 13: Råderet.....	11
Bilag 14: Husorden.....	11
Bilag 15 Vedligeholdelsesreglement.....	11
Bilag 16: Installationsret.....	11
Bilag 17: Råderet.....	11
Bilag 18: Husorden.....	11
Bilag 19: Vedligeholdelsesreglement.....	11
Bilag 20: Installationsret.....	11
Bilag 21: Råderet.....	11
Bilag 22: Husorden.....	11
Bilag 23: Vedligeholdelsesreglement.....	11
Bilag 24: Installationsret.....	11
Bilag 25: Råderet.....	11
Bilag 26: Husorden.....	12
Bilag 27: Vedligeholdelsesreglement.....	12
Bilag 28: Installationsret.....	12

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

Bilag	29: Råderet.....	12
Bilag	30: Samdriftsaftale.....	12
Bilag	31: Servicefordelingsnøgler 2021.....	12
Bilag	32: Bestyrelsesuddannelsen 2020.	14

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 1. februar 2020

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 1. februar 2020 fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Det indstilles,
at referatet fra organisationsbestyrelsesmødet godkendes og underskrives.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 1. februar 2020

Efter forslag fra Jørgen Blond anføres det her, at organisationsbestyrelsens strategiplan – i overensstemmelse med drøftelserne på det forudgående seminar – på enkelte punkter blev besluttet justeret. Den reviderede strategiplan er efterfølgende mailet til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte med den bemærkning referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 1. februar 2020, som efterfølgende underskrives af formanden.

2. Revisionsprotokol

Der har ikke været indførelser i selskabets protokol siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Siden sidst og orientering fra formanden

Under dette punkt er det muligt at orientere om overvejelser af forskellig karakter i forhold til organisationsbestyrelsens arbejde og selskabets udvikling.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under punktet drøftedes den aktuelle situation i relationen til renoveringen af afdeling Søndermarken med deltagelse af byggedirektør Rolf Andersson.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

Sager til beslutning

4. COVID-19;

Perioden siden det seneste organisationsbestyrelsesmøde den 1. februar 2020 har i høj grad været påvirket af COVID-19 pandemien.

Det er i store træk med en flot indsats af alle ansatte lykkedes at sikre den basale drift af selskabet.

Med organisationsbestyrelsens tiltrædelse (jfr. mail af 23. marts) af at delegerede beslutninger afledt af Corona-situationen samt presserende spørgsmål i relation til de igangværende nybyggeri- og renoveringssager til formandskabet, er der endvidere skabt en agil beslutningsstruktur, som har sikret, at fornødne beslutninger har kunnet tages hurtigt når nødvendigt.

Formandskabet har, som oplyst i mail til organisationsbestyrelsen af 26. marts, med dette mandat tilsluttet FFB et fællesinitiativ, som KAB har tilbudt og foreslået de administrerede boligorganisationer at gøre brug af.

Initiativet giver mulighed for, at;

- Beboere i FFB's afdelinger som følge af Corona-krisen kan tilbydes op til 3 måneders afdragsordning på huslejen. Afdraget skal tilbagebetales i løbet de efterfølgende 3 måneder.
- Erhvervslejere i FFB tilbydes op til 3 måneders henstand på huslejen, som følge af Coronakrisen. Henstanden skal tilbagebetales i løbet af de efterfølgende 6 måneder.
- Mulig for henstand til erhvervslejere. Muligheden gives til alle erhvervslejere bortset fra institutionslejemål, evt. centre og dagligvarebutikker. Der foretages en individuel vurdering af sagerne, bl.a. under hensyntagen til, om man får anden støtte gennem regeringens hjælpepakker, eller om man i forvejen er i restance.

I forhold til de verserende renoveringssager har formandskabet, med inddragelse af følgegruppen, tiltrådt aftale om midlertidig hotelindkvartering samt aftale med E&P om midlertidig standsning af arbejderne i Søndermarken.

I forhold til at få gennemført nødvendige politiske beslutninger har Boligministeriet, som beskrevet i april FFB Nyhedsbrevet, udarbejdet en bekendtgørelse (vedhæftet) med forskellige ændringer, der gør det muligt at få hverdagen til at fungere så normalt som muligt og få gennemført de nødvendige beslutninger. Bekendtgørelsen trådte i kraft 4. april 2020 og gælder foreløbigt indtil 1. juli 2020.

De vigtigste ændringer er;

- Repræsentantskabsmøder og generalforsamlinger udskydes.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

- Organisationsbestyrelsesmedlemmer, som er på valg, fortsætter deres hverv indtil næste repræsentantskabsmøde eller generalforsamling.
- Boligorganisationen indsender regnskab, årsberetning, revisionsmateriale mv. til kommunalbestyrelsen med forbehold for, at regnskabet ikke er godkendt på hhv. repræsentantskabsmødet eller generalforsamling.
- Afdelingsmøder udskydes eller aflyses.
- Afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som er på valg, fortsætter deres hverv indtil næste afdelingsmøde.
- Boligorganisationen kan uden afdelingsmødets godkendelse beslutte et driftsbudget for det kommende budgetår, hvis lejestigningen ikke er over 2 % (udover stigninger, som afdelingsmødet allerede har godkendt).

For FFB betyder ovenstående blandt andet, at såvel planlagte afdelingsmøder som det kommende repræsentantskabsmøde den 18. juni 2020 er blevet afløst.

På tidspunktet for afholdelsen af nærværende møde forventes der fra myndighedernes og regeringens side udmeldte justerede retningslinjer for den gradvise åbning af samfundet, som vil være definerende for den videre tilrettelæggelse af selskabets virke.

Der indstilles,

at organisationsbestyrelsen noterer sig aflysningerne af såvel planlagte afdelingsmøder som det kommende repræsentantskabsmøde den 18. juni 2020 samt øvrige retningslinjer beskrevet i bekendtgørelsen fra Boligministeriet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og formandskabets trufne beslutninger ad notam, om at:

- *Beboere i FFB's afdelinger kan som følge af Corona-krisen tilbydes op til 3 måneders afdragsordning på huslejen. Afdraget skal tilbagebetales i løbet af de efterfølgende 3 måneder.*
- *Erhvervslejere (bortset fra institutionslejemål, evt. centre og dagligvarebutikker) i FFB tilbydes op til 3 måneders henstand på huslejen som følge af Coronakrisen. Henstanden skal tilbagebetales i løbet af de efterfølgende 6 måneder. Der foretages en individuel vurdering af sagerne, bl.a. under hensyntagen til, om man får anden støtte gennem regeringens hjælpepakker eller om man i forvejen er i restance.*

Supplerende nærværende dagsordensteksten blev det aftalt, at administrationen udarbejder særskilt orientering til organisationsbestyrelsen hvor Corona-tiltag i FFB beskrives.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

5. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskab for 2019

Selskabet:

Regnskabsåret for selskabet slutter med et underskud på 628.782 kr.

En væsentlig årsag er, at selskabet har haft en negativ renteudgift på 544.000 kr. og ikke som budgetteret en forventet indtægt på 285.000 kr. Der er tale om en renteudgift i forbindelse med mellemfinansieringen af selskabets nybyggerisager.

I en periode frem til, at der kan optages byggelån i de enkelte sager, er det således selskabet, som står for den første indledende finansiering. Midlerne hertil tilvejebringes af selskabet, som udtager det nødvendige beløb fra investeringsforeningerne, hvor afdelingernes opsparede midler (til kommende planlagte og periodiske arbejder) er anbragt. Til orientering henstod der pr. 31/12-2019 i investeringsforeningerne 182.863.418 kr. til en kursværdi på 265.338.322 kr.

Herved mindskes indestående i investeringsforeningerne og dermed det samlede renteafkast. Den "tabte" forrentning af afdelingernes anbragte midler er i regnskabsåret opgjort til de 544.000kr., som selskabet i regnskabet for 2019 skal godtgøre.

Af væsentlig betydning for regnskabets resultat kan supplerende nævnes;

- Beslutningen om i 2019 at yde afdelingerne et ekstraordinært tilskud på 117 kr. pr. lejemålsenhed med henblik på at holde administrationsbidraget i ro. Samlet udgift 363.000 kr.
- Beslutningen om i 2019 at gennemføre FFB studietur. Samlet udgift 177.000 kr.
- Produktion af diverse informationsmaterialer i forbindelse med ny service & driftsstruktur samt ny og opdateret FFB præsentationspjece. Samlede udgifter ca. 100.000 kr.

Det samlede underskud for regnskabsåret 2019 dækkes af selskabets arbejdskapital, der herefter udgør i alt 9.071.616 kr. (mod 10.010.823 kr. året før), heraf udgør den disponible del 8.993.616 kr. (mod 9.932.823 kr. året før). Den disponible del svarer nu til 2.893 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.199 kr. året før.

Dispositionsfonden viser til orientering, ved indgangen til 2020, et samlet indestående på 72.072.258 kr. (mod 66.951.000 kr. året før), heraf udgør den disponible del 12.018.477 kr. (mod 7.216.237 kr. året før). Den disponible del svarer nu til 3.866 kr. pr. lejemålsenhed mod 2.324 kr. året før.

Afdelingerne:

Behandlingen af afdelingernes regnskaber pr. 31. december 2019 udskydes efter aftale med formandskabet og revisionen til et ekstraordinært møde medio juni måned 2020 (grundet

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

COVID-19 pandemien) for at sikre afdelingerne mulighed for forudgående behandling af disse.

Regnskabsberetning:

Som supplement til årsregnskaberne vedlægges en regnskabsberetning. Det sker med baggrund i driftsbekendtgørelsen, som stiller øgede krav om, at organisationsbestyrelsen skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol.

Regnskabsberetning rummer en række tabeller og nøgletal, som på centrale punkter giver over- og indblik i selskabets og afdelingernes 2019 resultat.

Sammenfattende konkluderes det i regnskabsberetningen;

”Frederiksberg Forenede Boligselskabers samlede udvikling vises i egenkontrollen som værende positiv. De opsparede midler i afdelingerne er vokset og organisationsbestyrelsen har sammen med afdelingerne fokus på en økonomisk fornuftig og effektiv drift.

Den økonomiske styringsrapport efterlader også et positivt indtryk, med en stabil husleje, let stigende henlæggelser og et fald i udgifterne til tab ved fraflytning. Flere afdelinger skal dog have fokus på henlæggelsesniveauet”.

Fra regnskabsberetningen kan fremhæves;

- Huslejeudviklingen i selskabets afdelinger ultimo 2019 lå ca. 2½ % under den gennemsnitlige huslejeudvikling i KAB-fællesskabet og ca. 3 % under udviklingen i nettoprisindekset.
- Selskabets egenkapital har samlet set udviklet sig ret stabilt siden 2014.
- Størstedelen af afdelingerne har oplevet et fald i udgifterne til tab ved fraflytninger.
- Hovedparten af afdelingerne ender med overskud i 2019 regnskabet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender 2019 regnskabet for selskabet som sammen med revisionsmateriale mv. indsendes til kommunalbestyrelsen med forbehold for, at regnskabet ikke er godkendt på repræsentantskabsmøde.

Bilag 2: FFB revideret regnskab 2019

Bilag 3: Årsberetning FFB 2019

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet for selskabet for 2019, idet såvel behandlingen af tilhørende revisionsprotokollat (bilag 02a) samt regnskabsberetningen (bilag 3) vil finde sted på det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 18. juni 2020, hvor også afdelingernes regnskaber behandles.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

Organisationsbestyrelsen drøftede konsekvenserne for de enkelte afdelingsbudgetter-, at der formentligt vil blive afkast langt under det budgetterede og fandt at afdelingerne skal orienteres herom.

Klaus Linder påpegede at faldet i arbejdskapitalen skyldes en række aktiviteter, blandt andet indkøb af hjertestartere til afdelinger, hvilket der bør gøres opmærksom på i dagordensteksten til repræsentantskabsmødet.

6. Godkendelse af selskabets budget 2021

Selskabets budget for det kommende år bærer i lighed med budgetterne for 2019 og 2020 i nogen grad præg af den omstilling, som FFB er i gang med. Budgettet baserer sig på en forventet budgetreserve på 382.000 kr. og en forrentning af selskabets midler med en indlånsrente på 0,9 5%.

I forhold til selskabets budget for 2021 skal særligt fremhæves, at;

- der som besluttet på organisationsbestyrelsesmødet den 1. februar 2020 er budgetteret med opnormering på en fuldtidsstilling til det boligsociale indsatsområde
- den ændrede udgiftsfordeling mellem selskabet, servicecentre og afdelinger giver et fald i det gennemsnitlige administrationsbidrag fra 4.974 kr. pr. lejemålsenhed til 4.432 kr. pr. lejemålsenhed.

Med budgettet for 2021 er nettoadministrationsbidraget over en 8-årig periode siden 2013 faldet med 24,83 % (fra dengang 5.895 kr. årligt). Indregnet udviklingen i pris- og løntallet for samme periode svarede dette til fald på 30,95 %.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om selskabets budget for 2021, som fremlægges til orientering på repræsentantskabsmødet den 10. december 2020.

Bilag 4: FFB Budget 2021

Klaus Linder anførte, at faldet i afdelingernes bidrag til FFB også skyldes en omkontering af udgifterne grundet ændring i organisationen. Med denne bemærkning godkendte organisationsbestyrelsen selskabets budget for 2021. På forslag fra Jørgen Blond og Klaus Linder vil der i forbindelse med kommende års behandling af regnskab og budget blive tillagt behandlingen større tidsmæssig prioritet.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

7. Sjette blok på Brevduebanen, bevilling af udlæg

FFB har på linje med de øvrige almene boligorganisationer på Frederiksberg modtaget vedlagte brev fra Frederiksberg Kommune om, at der ønskes forslag til nye almene boliger. Der har været indledende dialog med den kommunale administration om, at et muligt projekt kunne være etablering af en sjette blok på Brevduebanen mellem vejen "Bag Søndermarken" (i et tilrettet forløb) og Søndermarken, så det eventuelle nye byggeri ikke kommer for tæt på de eksisterende boliger. FFB har også i 2018 budt ind med dette forslag, men det blev dengang ikke prioriteret af kommunen.

Det er aftalt med kommunen, at der – såfremt organisationsbestyrelsen ønsker at arbejde videre med projektet – i første omgang kun skal udarbejdes en beskrivelse af projektet. Hvis Frederiksberg Kommune derefter ønsker at fremme projektet, kan der udarbejdes skitser i regi af Byggepartnerskabet & os.

Derfor er der ikke på kort sigt brug for et udlæg. Men for at sikre, at der eventuelt kan arbejdes hurtigt, foreslås det, at formandskabet bemyndiges til efterfølgende at kunne bevilge et udlæg.

Projektet tænkes at tage udgangspunkt i nedenstående pejlemærker:

- Der skabes bredde i boligtyper ved at supplere de eksisterende almene ældreboliger samt eventuelle nye almene ungdomsboliger i plejehjemmet Kong Frederiks IX's Hjem, som skal nedlægges, med nye almene familieboliger.
- Der skal etableres fælles faciliteter, som også kan komme den eksisterende afdeling til gavn.
- Der skal skabes sammenhæng mellem byggeriet og Søndermarken af høj arkitektonisk kvalitet.
- Byggeriet skal være bæredygtigt træbyggeri med fokus på rationel drift og vedligeholdelse.

Det indstilles, at

- der arbejdes videre med et projekt om etablering af almene familieboliger i en sjette blok på Brevduebanen i regi af Byggepartnerskabet & os.
- Formandskabet bemyndiges til at godkende udlæg på op til 100.000 kr. fra arbejdskapitalen til udarbejdelse af skitser m.v. med henblik på at søge Frederiksberg Kommune om forhåndstilsagn.

Bilag 5: Brev fra Frederiksberg Kommune

På forespørgsel fra Klaus Linder oplyste Chefkonsulent Andreas Røpke supplerende, at afdelingsbestyrelsen vil blive orienteret om sagen, når denne er nærmere beskrevet.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

Organisationsbestyrelsen noterede sig med bekymring, at et eventuelt kommende nybyggeri forventeligt må blive søgt realiseret under rammerne af Partnerskabet & os.

8. Godkendelse af husorden og reglementer

Opførelsen af en række nye afdelinger samt overtagelsen af de 45 ældreboliger i afdeling Solbjerg Have er nu så vidt fremskredet, at der skal vedtages husorden, råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement og installationsret for disse. Disse vil efter behandling og vedtagelse på afdelingsmøder i de respektive afdelinger efterfølgende blive tilpasset.

Til organisationsbestyrelsens godkendelse fremlægges følgende for de enkelte afdelinger:

Betty II, ejerlejlighed 2:

- Bilag 6: Husorden
- Bilag 7: Vedligeholdelsesreglement
- Bilag 8: Installationret
- Bilag 9: Råderet

Betty II, ejerlejlighed 4:

- Bilag 10: Husorden
- Bilag 11: Vedligeholdelsesreglement
- Bilag 12: Installationret
- Bilag 13: Råderet

Tartuhus II

- Bilag 14: Husorden
- Bilag 15: Vedligeholdelsesreglement
- Bilag 16: Installationsret
- Bilag 17: Råderet

Tartuhus III

- Bilag 18: Husorden
- Bilag 19: Vedligeholdelsesreglement
- Bilag 20: Installationsret
- Bilag 21: Råderet

Solbjerg Have III:

- Bilag 22: Husorden
- Bilag 23: Vedligeholdelsesreglement
- Bilag 24: Installationsret
- Bilag 25: Råderet

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

C.F. Richs Vej:

Bilag 26: Husorden

Bilag 27: Vedligeholdelsesreglement

Bilag 28: Installationsret

Bilag 29: Råderet

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender husorden, råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement og installationsret for de respektive afdelinger.

Organisationsbestyrelsen godkendte husordner og reglementer i den foreliggende form.

9. Justering af samdriftsaftale samt servicefordelingsnøgler for 2021

I forlængelse af evalueringsprocessen samt tilretning af administrative procedurer er der behov for at foretage en lille justering af samdriftsaftalen, som er det formelle grundlag for organiseringen af driften på tværs af afdelingerne.

Der er ikke indholdsmæssige ændringer i samdriftsaftalen men blot et behov for, at denne er helt korrekt for at forebygge fejl i budgetter og regnskaber.

Samtidig forelægges til orientering servicefordelingsnøglerne for 2021, som ejendomslederne har aftalt med afdelingsbestyrelserne inden for hvert af servicecentrene.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender den konsekvensrettede samdriftsaftale og at organisationsbestyrelsen tager servicefordelingsnøglerne for 2021 til efterretning.

Bilag 30: Samdriftsaftale

Bilag 31: Servicefordelingsnøgler 2021

Organisationsbestyrelsen udtrykte ønske om, en oversigt over antal boliger/lejemålsenheder og gerne fremadrettet har årets servicefordelingsnøgler i en kolonne ved siden af næste års servicefordelingsnøgler, så man kan se ændringerne.

Organisationsbestyrelsen godkendte den konsekvensrettede samdriftsaftale og tog servicefordelingsnøglerne for 2021 til efterretning.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

10. C.F. Richs Vej, afdelingsnavn

Der er endnu ikke fundet et afdelingsnavn til FFB's nye afdeling med 24 familieboliger på C.F. Richs Vej. Af hensyn til udarbejdelsen af blandt andet lejekontrakter vil det være praktisk, hvis der kan besluttet et afdelingsnavn inden det planlagte organisationsbestyrelsesmøde den 17. september 2020.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter et afdelingsnavn eller delegerer beslutningen til formandskabet.

Organisationsbestyrelsen delegerede til formandskabet at træffe beslutning om den kommende afdelings navn.

11. BL-undersøgelse om FN verdensmålene; "Vores bidrag"

BL's undersøgelse om FN verdensmålene, kaldet "Vores bidrag" er BL's årligt tilbagevendende undersøgelse, hvor boligorganisationer kan få udarbejdet en rapport, der både giver et samlet overblik over, hvordan og hvor meget denne bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling, og samtidig giver en branchesammenligning (Se Gå til BL's side her).

Herud over kan rapporten bruges som et styringsværktøj, der år efter år måler boligorganisationens fremskridt inden for bæredygtighed og endelig giver den en sammenligning med resten af branchen, så boligorganisationen kan få en fornemmelse af, om udviklingen overordnet set svarer til den, der er i branchen i øvrigt.

Rapporten udarbejdes af KAB, mod særskilt honorering (7.500 kr.), på baggrund af en omfattende dataindsamling og forventes klar i efteråret 2020.

Det indstilles;

at organisationsbestyrelsen tager stilling til deltagelse i undersøgelsen og afholder udgiften forbundet hermed.

Organisationsbestyrelsen besluttede at deltage i undersøgelsen og afholde udgifterne forbundet hermed.

12. Den gode bestyrelse – KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse

KAB's bestyrelsesuddannelse for beboervalgte i KAB-fællesskabet er et samlet uddannelsesforløb på syv moduler med plads til 20 deltagere.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser.

Boligorganisationen bedes beslutte, om man ønsker at indstille to personer til uddannelsesforløbet i efteråret 2020. Boligorganisationen må gerne indstille flere end 2 deltagere pr. halvår, men det skal være i prioriteret rækkefølge. Antallet ud over to personer, kan så komme på ventelisten til 2021.

I vedlagte notat er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningsskema ligger på KAB's hjemmeside under Bestyrelser.

Uddannelsen, som koster 12.000 kr. pr. deltager, gennemføres to gange årligt og består af syv moduler, hvor første modul gennemføres som et internat fra fredag kl. 17.00 til lørdag kl. 15.00. De efterfølgende moduler foregår i KAB i Vester Voldgade/Studiestræde i tidsrummet 17.15-21.00.

Datoer for efterårsforløbet er som følger:

Andet halvår 2020: 28-29/8. 17/9. 8/10. 27/10. 11/11. 30/11 og 14/12.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter, om man ønsker at afsætte økonomi til bestyrelsesuddannelsen og delegere til formandskabet at indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb.

Bilag 32: Bestyrelsesuddannelsen 2020.

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevillige deltagelse i bestyrelsesuddannelsen til to personer. Deltagerene udvælges af formandskabet på baggrund af skriftlig ansøgning.

Sager til orientering

13. Områdeudvikling Finsensvej Vest

Frederiksberg Kommune har taget fat på at udvikle den del af byen, som betegnes som Finsensvej område vest. Området strækker sig fra Lindevangsparken til Grøndalsparken og spænder mellem metrolinjen mod nord og Peter Bangs vej mod syd. Det er vurderingen, at området rummer en masse potentiale for det gode hverdagsliv med en mangfoldig beboersammensætning, en god blanding af private og almene boliger, en rig uddannelses- og fritidsliv, samt gode muligheder for dagligvarehandel. Men samtidig er det et område, som

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

rummer nogle "lommer" af udsatte og sårbare beboere, særligt det kommunale Finsens Have.

Kvaliteten af det offentlige rum er generelt høj i området, men også her er der gadestrækninger, byrum og grønne opholdsområder, hvor kvaliteten kan løftes.

På den baggrund er der igangsat et områdeløft i 2020 – 2024 og udpeget fem fysiske områder med særligt behov for indsatser: Finsensvej, Kvarteret ved Gustav Paulsens Vej, området omkring Frederiksberg idrætspark, KU.BE & Solbjerg Have samt Lindevangsparken. Indsatserne kan både have social og fysisk karakter og skal udvikles sammen med de parter, der er i området. Som udgangspunkt for arbejdet er der lavet et program, som foreslår fokus på seks overordnede temaer:

- Stærke fortællinger om områdets potentialer og muligheder
- Kvalitet i gade- og byrum
- Fællesskaber og grønne netværk
- Synligt liv og aktivitet
- Plads til unge
- En tryk bydel

I KU:BE & Solbjerg Have området er der i udgangspunktet et stort fokus på at forbedre fysiske forbindelser i området, at gøre de grønne områder mere attraktive, at støtte op om grønne dyrkningsfællesskaber, at styrke KU:BE's synlighed og etablere sti langs metroen.

I kvarteret ved Gustav Paulsens Vej er fokus i udgangspunktet at udvikle et godt boligområde med gode rammer for hverdagslivet og at styrke og synliggøre områdets kvaliteter. Dette ved at have fokus på udearealer, sociale fællesskaber og kulturelle aktiviteter.

I perioden 2020–2024 vil der blive holdt møder og udviklet en række konkrete aktiviteter og indsatser, som forventet vil blive implementeret fra 2022 og frem. Der er ansat en projektleder, som sammen med centrale samarbejdspartnere i bl.a. kommune og boligorganisation skal igangsætte en dialog med områdets interessenter omkring hvad de vurderer, der skal arbejdes videre med. Det første skridt i FFB sammenhæng bliver et møde med bestyrelser fra de afdelinger, som er omfattet af indsatsen.

Du kan se programmet her:

[https://www.frederiksberg.dk/sites/default/files/meetings-
appendices/1602/Punkt_225_Bilag_1_20190515_Program_udkast_FINAL.pdf](https://www.frederiksberg.dk/sites/default/files/meetings-appendices/1602/Punkt_225_Bilag_1_20190515_Program_udkast_FINAL.pdf)

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

14. Orientering om projekt Fællesskab i gården/rollemodeller i Søndermarkskvarteret

Den boligsociale helhedsplan i Søndermarkskvarteret arbejder på at etablere en gruppe af såkaldte rollemodeller/brobyggere (16-20 år) i boligområdet som skal være aktive rollemodeller for de yngre børn og unge (10-15 år). Projektet er en del af den kriminalpræventive indsats og går kort fortalt ud på at ansætte og uddanne lokale unge med udviklingspotentialer til at arbejde med andre børn og unge. Formålet er at fungere som positive rollemodeller, skabe aktiviteter i området samt bygge bro til det lokale klub- og foreningsliv. Projektet tager udgangspunkt i metoden "ung-til-ung".

CFBU (center for boligsocial udvikling) har undersøgt og evalueret metoden "ung-til-ung" i flere forskellige boligområder i Danmark og resultaterne er, at metoden giver rigtig god effekt, når man ønsker at få unge til at deltage i positive normfællesskaber.

Med "ung-til-ung" metoden menes, at rollemodellerne er aldersmæssigt tæt på dem, de skal agere rollemodeller for. Det betyder, at de kan bidrage med noget andet end voksne, at de unge lettere kan spejle sig selv og at kommunikationen kan foregå i øjenhøjde. Sidst med ikke mindst har det en enorm positiv betydning, at rollemodellerne kommer fra det samme lokalområde og derfor kan relatere til de situationer, som de unge står i.

Der er således to målgrupper i projektet; dels de børn og unge fra området, som rollemodellerne skal arbejde med, men rollemodellerne er i sig selv også en målgruppe. Erfaringsmæssigt ved vi, at de unge rollemodeller selv kan rykke sig meget ved at blive anerkendt og få mulighed for at bringe deres kompetencer i spil. På den baggrund er det at have et job som rollemodel en mulighed for at skabe en positiv udvikling for dem selv.

Rollemodellerne ansættes i den boligsociale helhedsplan og aflønnes for deres arbejde. Ved ansættelse afholdes der samtaler, hvor formålet grundigt gennemgås og hvor der forventningsafstemmes. Derudover holdes der løbende opfølgningssamtaler. Rollemodellerne gennemgår alle et kursus, hvor der bl.a. vil være fokus på konflikthåndtering og pædagogik samt hvordan man sætter lege og aktiviteter i gang.

Det er forventningen, at der ansættes 3-4 rollemodeller. SSP udvalget har støttet med, hvad der svarer til halvdelen af budgettet for indsatsen i en 15 måneder lang periode. Det er derfor en forudsætning for gennemførelse, at vi enten forkorter projektperioden, eller finder de resterende midler i vores eget budget. Projektet forventes igangsat i august 2020.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

15. Søndermarken; Status på helhedsplan

Utilstrækkelige og fejlbehæftede varslinger, bekymring for sikkerheden for beboere og håndværkere, bekymring for den udførte kvalitet og tidsmæssige styring af sagen, oplevelser af, at der ikke er tilstrækkeligt styr på tilsyn med de udførte arbejder i lejemål inden tilbageflytning osv., er gentagne gange påtalt overfor sagens parter (rådgiver JJW og entreprenør E&P)

Desuagtet dette opleves det af FFB og KAB som en stor udfordring at få parterne til at forstå sagens alvor og levere den forventelige og aftalte kvalitet.

På den baggrund er der atter i den forløbne periode taget en række initiativer, som der kort vil blive orienteret om på organisationsbestyrelsesmødet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Betty II: Status på nybyggeri og renovering

Baggrund / tidligere behandlet

Ombygningsprojektet udvikles og udføres af Frederiksberg Forenede Boligselskaber v/KAB i samarbejde med Frederiksberg Kommune.

Byggesagen drejer sig om fire individuelle byggesager af ejendommens fire ejerlejligheder, så ejendommen efter ombygning indeholder:

- Ejerlejlighed 1: Servicearealer (ustøttet renovering)
- Ejerlejlighed 2: Nye, almene ældreboliger (nybyggeri)
- Ejerlejlighed 3: Botilbud (ustøttet renovering)
- Ejerlejlighed 4: Almene ældreboliger (helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonden til PCB-sanering og ustøttet renovering for øvrige arbejder)

Udlejningen af alle boliger sker med 100 % kommunal anvisning.

Orientering om udførelsen – aflevering

Renoveringen nærmer sig sin afslutning og klar til aflevering.

Der afholdes afleveringsforretning ultimo maj 2020 og de første ca. 10 beboere flytter ind den 15. juni 2020. I efteråret flytter de resterende beboere ind i etaper.

Efter aflevering vil der være enkelte udskudte arbejder udvendigt på facader, som vil pågå frem til august 2020.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

Udearealerne omkring Betty II udføres af den sideløbende byggesag Betty IV, som er den store omdannelse af hele det omkringliggende område ved Betty I, II og III. Udearealerne ved Betty II forventes færdige ultimo 2020.

PCB-saneringen er forløbet uden betydelige udfordringer og er nu afsluttet. De sidste luftprøver i boliger og fællesarealer er foretaget af specialister fra Rambøll og det er nu sikkert, at niveauet af PCB i bygningen er langt under de tilladte grænser.

Til orientering er byggesagen kun i meget mild grad påvirket af Corona-situationen i Danmark.

På byggepladsen tages de nødvendige foranstaltninger for at opretholde sikkerheden for håndværkerne og følge myndighedernes anvisninger. Økonomisk bliver byggesagen minimalt belastet.

Økonomi

Der er indtil nu tilgået uforudsete arbejder, som det er forventeligt i en renoveringssag som denne.

Hver måned udføres en budgetopfølgning af Rambøll og KAB, hvoraf det fremgår, hvilke udgifter der er afholdt samt hvad der forventes at blive brugt frem til aflevering.

Det forventes nu, at budgettet vil blive overskredet med ca. 11 mio. kr.

Til orientering er det samlede budget for entrepriseudgifterne på alle fire ejerlejligheder på ca. 113.000.000 kr., inkl. uforudsete udgifter (den såkaldte UFO-pulje). Styregruppen er orienteret om overskridelsen på de ca. 11 mio. kr.

Overskridelsen skyldes primært følgende ekstraarbejder: forlænget byggeplads, håndtering af asbest i taget, brugerønsker fra FK, nødvendig forstærkning af fundament og søjler, asbestsanering af kældervægge og CTS-anlæg.

Det betyder, at rammen på 10 % for de uforudsete arbejder (ved Skema B) nu er overskredet.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber og kommunen har allerede inden byggestart aftalt, hvordan overskridelsen af udgifterne skal dækkes. Aftalen fremgår af købsaftalen. Der er forskellige løsninger for de fire ejerlejligheder, f.eks. huslejestigning. Kun overskridelse på Ejerlejlighed 2 har økonomisk betydning for FFB, da rammebeløbet skal overholdes.

Genåbning af Ejerlejlighed 2

Arealet for Ejerlejlighed 2 er forøget en smule efter en revideret arealopgørelse for hele projektet i efteråret.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

Det forventes, at skema B for ejerlejlighed 2 (finansieret som nybyggeri) kan genåbnes, hvilket betyder, at rammebeløbet kan hæves og overskridelsen på Ejerlejlighed 2 reduceres betydeligt. Dermed forventes det, at der ikke vil være et tab for FFB.
Genåbningen forventes politisk godkendt i Frederiksberg Kommune den 11. maj 2020.

Tidsplan

Byggestart	november 2018
AB 92-aflevering	26. maj 2020
Indflytning af beboere på 7. sal	15. juni 2020

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Broagerhus – Renovering af installationer

Baggrund / tidligere behandlet

Bestyrelsen blev sidst forelagt projektet den 22. august 2019.

Sagsfremstilling

Projekt

Projektet indeholder udskiftning af følgende installationer:

- Nyt varmeanlæg, herunder nye radiatorer og rør i boligen, dog ikke i køkkener og baderum, da dette måtte udgå.
- Nye varnehovedrør i kælderen og nye varmeinstallationer i varmecentralen.
- Nye vandinstallationer, herunder nye rør og armaturer i boliger, nye hovedrør i kælderen og nye installationer for brugsvand i varmecentralen.

Økonomiske konsekvenser

Rådgiver har opgjort og indstillet det samlede licitationsresultat, som endte under det budgetterede projekt i Skema A. Bemærk, at betegnelserne Skema A og Skema B forsat anvendes, selvom der er tale om en ustøttet sag.

Følgegruppen godkendte indstillingen på seneste følgegruppemøde samt at der blev afsat en pulje til håndtering af risikopulje og beboerhåndtering m.v. undervejs i byggeriet.

Endelig anskaffelsessum i Skema B er under budget fra Skema A, hvilket muligvis kan give anledning til en mindre huslejestigning end forventet.

Endelig huslejeregulering afklares ved det afsluttede byggeregnskab i sommer 2021

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

Skema B-budget

Entrepriseudgifter i alt	19.606.200 kr.
Administrationsomkostninger	3.787.582 kr.
Gebyrer til off. myndigheder	241.301 kr.
Samlet anskaffelsessum	23.635.083 kr.

Finansiering

Realkreditlån	19.635.083 kr.
Opsparede midler	4.000.000 kr.
Egen trækingsret	<u>0 kr.</u>
Samlet finansiering af byggesagen	<u>23.635.083 kr.</u>

Det videre forløb

Følgegruppen godkendte indstilling af Andersen & Heegaard som vinder af licitationen og indstillingsbudget på følgegruppemøde den 27. februar 2019.

Grundet situationen med COVID-19 er det senest besluttet på følgegruppemøde den 6. april, at opstart af renovering i boliger udskydes.

Der arbejdes med opstart af arbejder i fællesarealer, som ikke kræver adgang i boliger, hvorfor beboerne på den måde får en fornemmelse af entreprenøren på pladsen, før arbejderne i boligerne påbegyndes.

Tidsplanen er forlænget og med forbehold for COVID-19 er afleveringsdato rykket frem til sommer 2021.

Tidsplan

Projektering	december 2019 – januar 2020
Udbud	februar 2020
Byggestart	maj 2020
Aflevering	juli 2021

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Det blev supplerende oplyst, at Broagerhus i forbindelse med renoveringen også får opsat energimålere i lejlighederne og at renoveringen først begynder efter sommerferien.

Organisationsbestyrelsen tog med disse bemærkninger orienteringen til efterretning.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

18. Takststruktur og digitalisering

Fra 1. januar 2020 sker al udsendelse fra KAB af materiale til møder som udgangspunkt digitalt.

Det vil dog desuagtet dette fortsat mod særskilt betaling for omkostningerne forbundet med tryk, pakning/sortering og postforsendelse, være muligt at få mødemateriale udsendt i papirform, såfremt det måtte ønskes.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med en præcisering af, at selskabet ikke faktureres ting som trykkes/kopiers lokalt hos FFB.

19. Planlægning af kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder:

Torsdag den 18. juni 2020 (ekstraordinært)	Billedsalen, KAB
Torsdag den 17. september 2020	Afventer form/sted
Torsdag den 26. november 2020	Afventer form/sted
Torsdag den 28. januar 2021	Afventer form/sted
Torsdag den 25. marts 2021	Afventer form/sted

Repræsentantskabsmøder:

Onsdag den 17. juni 2020	Aflyst grundet COVID-19
Torsdag den 10. december 2020	Afventer form/sted

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Mødeevaluering

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Intet at referere.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 14. maj 2020
Udsendt den 4. juni 2020

21. Eventuelt

Intet at referere.