



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 28. januar 2021

Udsendt den 2. februar 2021

## Organisationsbestyrelsesmøde den 28. januar 2021

kl. 17.00

Afholdes digitalt på teams

**Inviterede** Laurits Roikum, Klaus Linder, Hanne Wolf Stephensen, Niels Lau Christensen, John Bøgelund Sørensen, Jørgen Blond, Mark Ditlev Watson, Tina Agerskov, Mikkel David Blondin

**Afbud fra**

**Fra administrationen** Kundechef Kim Geertsen, chefkonsulent Andreas Røpke, konsulent Louise Cohn Jacobsen, konsulent Kresten Bang Heinfelt (to sidstnævnte med deltagelse i dagsordenens punkt 4 og 5).

### Indholdsfortegnelse

1. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 12. oktober 2020 samt seminar 21. november 2020.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Siden sidst og orientering fra formanden.....	3
Sager til beslutning.....	4
4. Vision og konkret projekt for udvikling af et nyt boligsocialt koncept med afsæt i stueetagen i afdeling Betty Nansen Allé.....	4
5. Deltagelse i Bobleberg/fællesansøgning til ensomhedspulje.....	6
6. Initiativer til styrkelse af driften samt status på effektivisering .....	7
7. Nedsættelse og supplerung af følgegrupper .....	8
8. Tiltag i forbindelse med planlægning og udførelse af LAR .....	10
9. Søndre Fasanvej 26; Tilbagelevering af grund til Frederiksberg Kommune.....	11
10. Forhøjelse af beløb på igangværende pulje individuelle badeværelsesmoderniseringer i afdeling Finsens Have.....	11
Sager til orientering.....	12
11. Status på Søndermarken renoveringen & økonomi.....	12



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 28. januar 2021

Udsendt den 2. februar 2021

12. Planlægning af kommende møder .....	13
13. Mødeevaluering .....	13
14. Eventuelt .....	14

Bilag 1: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 12. oktober 2020.....	3
Bilag 2: Referat af seminar den 21. november 2020. ....	3
Bilag 3: Nye muligheder for at skabe fællesskaber og vidensdeling på tværs af jeres boligorganisation. ....	6
Bilag 4: Tilfredshedsundersøgelse .....	8
Bilag 5: Opgavefordeling i FFB's servicecentre.....	8
Bilag 6: Aftale om effektivisering af den almene boligsektor i 2021-2026 .....	8
Bilag 7: Effektivisering af FFB's driftsorganisation – version 3 .....	8
Bilag 8: Serviceopgaver i boligerne.....	8
Bilag 9: Beboere overtager hårde hvidevarer .....	8

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 28. januar 2021  
Udsendt den 2. februar 2021

## Selskabet

### 1. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 12. oktober 2020 samt seminar 21. november 2020.

Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 12. oktober 2020 samt seminar 21. november 2020. Begge er tidligere fremsendt til kommentering.

**Det indstilles,**  
at referaterne godkendes.

Bilag 1: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 12. oktober 2020.  
Bilag 2: Referat af seminar den 21. november 2020.

*Referaterne godkendtes og underskrives ved førstkommende lejlighed.*

### 2. Revisionsprotokol

Der har ikke været indførsler 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 der lejlighed til kort at oplyse om forhold siden sidste organisationsbestyrelsesmøde, som ikke adresseres på anden vis gennem dagsordenens punkter.

**Det indstilles,**  
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

*På foranledning af Jørgen Blond, rekapitulerede Laurits Roikum, at referater af organisationsbestyrelsesmøder – som understreget på organisationsbestyrelsesmødet den 17. september 2020 – inden 14 dage efter mødets afholdelse skal være fremsendt til organisationsbestyrelsens godkendelse således, at dette efterfølgende (inden for en uge) kan lægges på FFB's hjemmeside. Mail herom -med link til FFB's hjemmeside – sendes i samme omgang til FFB's afdelingsbestyrelsesformænd.*

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 28. januar 2021  
Udsendt den 2. februar 2021

## Sager til beslutning

### 4. Vision og konkret projekt for udvikling af et nyt boligsocialt koncept med afsæt i stueetagen i afdeling Betty Nansen Allé.

Da de første visioner, tilbage i 2012, blev formuleret for stueetagen i forbindelse med renoveringen af "Betty I" bebyggelsen, hed det at;

" Stueetagen bør i fremtiden fungere som et fælles møde- og aktivitetssted for både beboere og tilbud til området som et hele. Tanken er, at stueetagen indeholder en række forskellige faciliteter, der både kan aktivere beboerne og skabe et fællesskab imellem dem og området".

Her snart 10 år senere er "fysikken på plads". Et helt nyt byrum er udviklet omgivet af nyrenoverede og nyopførte almene bebyggelser med den fantastiske stueetage i Betty I bebyggelsen, der nu venter på at blive indtaget og danne rammen om- og udgangspunkt for et nyt boligsocialt koncept.

#### *Et nyt boligsocialt koncept*

Sigtet med det nye koncept er at udvikle nye og samle eksisterende aktiviteter og indsatser til glæde for alle selskabets afdelinger og beboere.

Projektet skal således ses som en tilføjelse til de klassiske boligsociale indsatser, der fortsat vil være lokalt i afdelingerne, som vil medvirke til at binde FFB's afdelinger tættere sammen internt og på tværs.

Det indholdsmæssige omdrejningspunkt i det nye koncept bliver et nytænkende, unikt og multifunktionelt spise- og kulturhus. Det første af sin slags og karakter i Danmark.

Stueetagen vil blive et sted med mangeartet aktiviteter, der vil gå hånd i hånd med muligheden for at indtage et velsmagende, sundt og nærende måltid til en pris, som alle kan betale. Dette hvad enten det er som besøgende/gæst eller som måltider leveret til fællesspisning i madfællesskaber i afdelingerne.

Helt centralt i forhold til at folde visionen og projektet ud står den social økonomiske virksomhed "Det runde bord", som er en frivillig forening bestående af kokke, socialarbejdere og andre ildsjæle. Det runde Bord er etableret i 2011 og har siden distribueret mad svarende til 6 millioner måltider til socialt udsatte landet over.

Selskabets boligsociale enhed vil få sin fysiske placering i tilknytning til multifunktionelt spise- og kulturhus og på den måde styrke samarbejdet på tværs og medvirke til en sammenhængende velkoordineret indsats.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 28. januar 2021

Udsendt den 2. februar 2021

### *Baggrund:*

Den boligsociale indsats har igennem to årtier været en kerneydelse i selskabet og FFB er i udpræget grad et boligselskab, der tager det på sig at skabe nye tilgange til arbejdet for og med beboerne i afdelingerne og lokalmiljøet.

Målgrupperne for det boligsociale arbejde spænder i dag bredt; Fra børn og unge, familier, psykisk sårbare, ældre, ensomme til "almindelige beboere", som ønsker at dyrke fællesskaberne i afdelingen og i lokalmiljøet.

De seneste år har vist, at boligsocialt arbejde gør en kæmpe, såvel som en vigtig faktor til at bryde ensomhed og styrke det sociale liv. Samtidigt er sammenhængskraften i mange boligområder og afdelinger under pres. Flere og flere beboere oplever at føle sig ensomme og distance-rede fra naboer og lokalmiljøet. Den igangværende Corona pandemi har forstærket og forværret situationen.

Det er derfor nødvendigt at "genopfinde" nogle af de ting, som tidligere var kittet, der bandt afdelinger og beboere sammen.

Med det multifunktionelle spise- og kulturhus skabes fundamentet for, at selskabets beboere kan komme tættere på meningsfulde fællesskaber.

Behovet for nytænkning er yderligere aktualiseret af, at vi ikke har kunne få Landsbyggefonden og Frederiksberg Kommune med på en ny fireårig aftale om en fortsættelse af den helhedsorienterede boligsociale indsats i Søndermarks kvarteret. Dermed ophører ved udgangen af året den målrettede og massive indsats, som de seneste 12 år har fundet sted.

Det nye koncept vil ikke kunne erstatte dette men sikre, at FFB fortsat har en sammenhængende, velstruktureret og velgennemtænkt boligsocial strategi.

### *Den videre proces:*

Realiseringen af konceptet/projektet involverer mange aktører og aspekter, som skal tages i betragtning, undersøges og tages i ed.

Selve stueetagen skal forvandles fra råhus til i-brug-tagnings-klart multifunktionelt spise- og kulturhus. I selskabets budget har vi en reservation stående til formålet på 2.8 mio. kr. Herudover forventes yderligere 1.7 mio. kr. genereret til projektet gennem indgået aftale med eksterne samarbejdspartner.

Med disse midler, i alt 4½ mio. kroner, vil stueetagen kunne færdiggøres. I tilknytning hertil vil der skulle søges fondsmidler til avertering af køkken samt den tilknyttede udbygge de boligsociale indsats med ophæng i konceptet. Arbejdet hermed samt selve projektledelsen, vil blive tilkøbt i form af konsulent fra KAB med særlig kompetence inden for området.

Tiltrædes konceptet/projektet af organisationsbestyrelsen igangsættes implementeringen umiddelbart med sigt på realisering og opstart i andet halvår af 2021.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 28. januar 2021

Udsendt den 2. februar 2021

## **Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:**

Træffer beslutning om realisering af projektet for udvikling af et nyt boligsocialt koncept med afsæt i skabelsen af nyt multifunktionelt spise- og kulturhus stueetagen i afdeling Betty Nansen Allé.

*Klaus Linder rejste spørgsmål om lejeniveauet for stueetagen. Kundechef Kim Geertsen oplyste, at dette vil ligge indenfor rammerne af organisationsbestyrelsens tidligere beslutning herom, men at spørgsmålet – før konkret aftale skal indgås – vil blive forelagt organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen tiltrådte herefter indstillingen.*

## **5. Deltagelse i Bobleberg/fællesansøgning til ensomhedspulje**

KAB har taget initiativ til en ansøgning til BL's ensomhedspulje om støtte til et stort tværgående projekt med Bobleberg og Røde Kors som samarbejdspartnere og tovholdere.

Der er tale om et 2-årigt pilotprojekt, som skal afprøve og udvikle nye metoder til at arbejde med fællesskaber – også i boligorganisationer og afdelinger uden boligsociale indsatser. Kort fortalt går projektet ud på at skabe nye muligheder for fællesskaber og vidensdeling på tværs af boligorganisationen, med udgangspunkt i digitale platforme. Her vil der være mulighed for at dele interesser, lave oversigter over aktiviteter og foreninger, ligesom der vil være løsninger som understøtter vidensdeling mellem afdelingsbestyrelser. Som en del af udrulningen af projektet, vil der være en omfattende oplysnings-/rekrutteringsindsats som fortrinsvist forestås af Bobleberg/Røde Kors.

Projektet vil være et rigtig godt supplement til vores øvrige arbejde på området, hvorfor vi anbefaler at FFB tilkendegiver ønske om at indgå i en fælles ansøgning.

Hvis projektet opnår støtte, vil KAB på baggrund af en række kriterier vurdere, hvilke interesserede boligorganisationer, der skal tilbydes at indgå, såfremt der er mange interesserede. I så fald forpligter FFB sig i første omgang til at være med i et år. Herefter evalueres indsatsen, og der er mulighed for justeringer, hvorefter FFB vurderer, om der fortsat ønskes deltagelse. Der er en mindre udgift forbundet med deltagelsen, som svarer til 22.500 pr. år.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen bevilger 22.5000 kr. til mulig deltagelse i pilotprojektets 1. år. På baggrund af de erfaringer vi gør os, vurderes det senere hen, om FFB fortsat ønsker at være en del af projektet.

Bilag 3: Nye muligheder for at skabe fællesskaber og vidensdeling på tværs af jeres boligorganisation.

*Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen med stemmer 8 for og 1 i mod.*

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 28. januar 2021  
Udsendt den 2. februar 2021

## 6. Initiativer til styrkelse af driften samt status på effektivisering

Der har i december været gennemført en tilfredshedsundersøgelse blandt afdelingsbestyrelsesformændene. Der mangler endnu en del besvarelser, men som bilag er vedlagt en foreløbig analyserapport.

Det overordnede billede i den foreløbige rapport er, at der er massiv utilfredshed med ejendomsledernes betjening af afdelingsbestyrelserne (i forhold til information, opfølgning på beslutninger og aftaler samt rådgivning om budgetlægning) samt med renholdelsen af de indvendige fællesarealer. Tilfredsheden er højere i forhold til beboerbetjeningen og i forhold til pasningen af udearealerne.

Der er allerede igangsat en række konkrete initiativer til styrkelse af driften, derunder hjælp fra Driftssupport til udarbejdelse af systematiske driftsplaner for alle servicecentre og afdelinger samt gennemgang af afdelingernes vedligeholdelses- og fornyelsesplaner, så ejendomslederne får mere tid til de øvrige opgaver.

Derudover er der sat ind med bistand til ejendomslederne i forhold til en lang række konkrete opgaver for afdelingerne.

I forlængelse af den gennemførte tilfredshedsundersøgelse samt dialog med tillidsrepræsentanten har der vist sig behov for yderligere mindre initiativer og beslutninger, som især har karakter af tydeliggørelse af tidligere beslutninger.

Sammen med nedenstående indstilling har FFB's daglige ledelse udarbejdet oversigten "Opgavefordeling i FFB's servicecentre", som er vedlagt som bilag. Denne træder ikke i stedet for de mere detaljerede funktionsbeskrivelser, men har alene til formål at give et bedre overblik over opgavefordelingen.

Under punktet orienteres også om den nye effektiviseringsaftale samt om status på effektiviseringsarbejdet i FFB, og der lægges op til nogle få konkrete initiativer i forlængelse af organisationsbestyrelsens "Strategiske indsatsområder 2019 – 2021".

Inden behandlingen i organisationsbestyrelsen behandles sagen i driftsudvalget mandag den 25. januar 2021, og der orienteres på mødet om udvalgets bemærkninger.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tiltræder nedenstående punkter ift. styrkelse af driften:

- At alle FFB's servicemedarbejdere skal have særlige ansvarsområder
- At der altid skal findes fælles FFB-løsninger, hvor der ikke er fælles KAB-løsninger
- At der løbende nedsættes fælles arbejdsgrupper på tværs af servicecentre, så flere medarbejdere inddrages i udviklingen af de fælles løsninger.

at organisationsbestyrelsen tiltræder nedenstående punkter ift. effektiviseringsindsatsen:

- At FFB's drift generelt selv udfører alle de almindelige beboerserviceopgaver

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 28. januar 2021

Udsendt den 2. februar 2021

- At ejendomsledere forud for efterårets afdelingsmøder vender spørgsmålet om udfasning af hvidevarer som en del af det lejede med afdelingsbestyrelserne i de afdelinger, hvor det er relevant
- At der rettes henvendelse fra organisationsbestyrelsen til Frederiksberg Kommune med en appel om, at der findes løsninger, så afdelingerne kan investere i nedgravede affaldsløsninger snarest muligt af hensyn til både arbejdsmiljø, økonomi og attraktive udearealer.

Bilag til orientering:

- Bilag 4: Tilfredshedsundersøgelse
- Bilag 5: Opgavefordeling i FFB's servicecentre
- Bilag 6: Aftale om effektivisering af den almene boligsektor i 2021-2026
- Bilag 7: Effektivisering af FFB's driftsorganisation – version 3
- Bilag 8: Serviceopgaver i boligerne
- Bilag 9: Beboere overtager hårde hvidevarer

*Organisationsbestyrelsen besluttede nedenstående punkter ift. styrkelse af driften:*

- *At alle FFB's servicemedarbejdere skal have særlige ansvarsområder*
- *At der altid skal findes fælles FFB-løsninger, hvor der ikke er fælles KAB-løsninger*
- *At der løbende nedsættes fælles arbejdsgrupper på tværs af servicecentre, så flere medarbejdere inddrages i udviklingen af de fælles løsninger.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede nedenstående punkter ift. effektiviseringsindsatsen:*

- *At FFB's drift generelt selv udfører alle de almindelige beboerserviceopgaver*
- *At ejendomslederne i forbindelse med udkastene til driftsbudgetter for 2022 præsenterer alle afdelingsbestyrelser for relevante effektiviseringstiltag, som kan indarbejdes i driftsbudgetterne*
- *At der rettes henvendelse fra organisationsbestyrelsen til Frederiksberg Kommune med en appel om, at der findes løsninger, så afdelingerne kan investere i nedgravede affaldsløsninger snarest muligt af hensyn til både arbejdsmiljø, økonomi og attraktive udearealer.*

## 7. Nedsættelse og supplerings af følgegrupper

*Nedsættelse af følgegruppe for LAR-projekt i Solbjerg Have*

Der har igennem længere tid været dialog med Frederiksberg Energi om et eventuelt LAR-projekt i Solbjerg Have med forsinkeldebassiner under parkeringspladser og udearealer. Det har været et ønske fra følgegruppen for helhedsplanen, at et sådant projekt kunne indtænkes i helhedsplanen, men det har ikke kunnet lade sig gøre. Men det tyder nu på, at projektet alligevel kan realiseres.

Projektets økonomi er selv bærende på den måde, at ejerforeningen er bygherre og optager et lån, men at forsyningsselskabet betaler alle afdrag, renter og omkostninger på lånet.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 28. januar 2021

Udsendt den 2. februar 2021

Hovedudfordringen i projektet er således ikke økonomisk, men at projektet skal koordineres med en række andre projekter: Færdiggørelsen af helhedsplanen med genopretning af udearealerne, en eventuel nedgravet affaldsløsning samt områdefornyelsen Finsensvej Vest.

For at koordinere dette arbejde, samt for at træffe beslutninger undervejs i processen, foreslås derfor nedsat en ny følgegruppe for LAR-projektet, som samtidig også får følgegruppeansvaret for den resterende genopretning af udearealerne i helhedsplanen samt for at indtænke nedgravede affaldsløsninger samt projekter i regi af den kommunale områdeudvikling.

#### *LAR & fornyelse af kloakledninger afdeling Stjernen*

Der har igennem en periode været dialog med Frederiksberg Energi om et eventuelt LAR-projekt på Stjernen med forsinkelsesbassiner under udearealer. Dette i forbindelse med, at ca. 70-80 % af kloakker på Stjernen skal renoveres i de kommende år.

De økonomiske rammer er ca. 116 mil, incl. administrations omkostninger samt midler til driften. Det er forventeligt at Frederiksberg Energi finansierer ca. 85 – 90 % af omkostningen. Resten skal egenfinansieres via optagelse af lån.

Projektet skal koordineres med en række andre projekter: Genopretning af udearealerne, Vild med vilje, reetablering og fornyelse af legepladser, cykelparkering, eventuel nedgravet kildesortering.

For at koordinere dette arbejde, samt for at træffe beslutninger undervejs i processen, foreslås derfor nedsat en ny følgegruppe for LAR/kloak-projektet, som samtidig også får følgegruppeansvaret for den resterende genopretning af udearealerne, for at indtænke nedgravede affaldsløsninger i projekteringen.

#### *Søndermarken – supplerings/udvidelse af følgegruppen*

Formanden har modtaget en henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i Søndermarken om, at følgegruppen ønskes udvidet med formanden for afdelingsbestyrelsen Kim Christensen.

#### *Finsenshave – supplerings/udvidelse af følgegruppe*

Den eksisterende følgegruppe indstilles udvidet/suppleret med Klaus Linder således at organisationsbestyrelsen, i overensstemmelse med vedtaget politik, er repræsenteret i følgegruppen.

#### **Det indstilles, at:**

- Der nedsættes følgegrupper for henholdsvis LAR-projektet i Solbjerg Have og for LAR & fornyelse af kloakledninger i afdeling Stjernen.
- Følgegruppen for renoveringen af afdeling Søndermarken suppleres med Kim Christensen
- Følgegruppen for renoveringen i afdeling Finsenshave suppleres med Klaus Linder.

#### *Organisationsbestyrelsen besluttede:*

- At punktet vedrørende nedsættelse af en følgegruppe for LAR-projektet i Solbjerg Have blev udsat til næste møde, da der endnu ikke forelå en indstilling fra afdelingsbestyrelsen

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 28. januar 2021

Udsendt den 2. februar 2021

- *At der nedsættes en følgegruppe for LAR og fornyelse af kloakledninger i afdeling Stjernen bestående af Klaus Linder (som organisationsbestyrelsens særligt udpegede), samt i egenskab af afdelingsbestyrelsesmedlemmer; Thomas Nielsen, Theresa Vestergaard og Jørgen Blond*
- *At følgegruppen for helhedsplansrenoveringen af Søndermarken udvides med Kim Christensen, formand for afdelingsbestyrelsen*
- *At følgegruppen for Finsenshave udvides med Klaus Linder.*

## 8. Tiltag i forbindelse med planlægning og udførelse af LAR

Lørdag den 2. juli 2011 blev København og Frederiksberg Kommune, med kort varsel ramt af et skybrud. Kloaksystemet i København & Frederiksberg Kommune, kunne ikke følge med regnens mængde og intensitet, og skybruddet førte derfor hurtigt til massive oversvømmelser af veje, viadukter, kældre og andre lavtliggende områder. Den endelige regning for de voldsomme skybrud blev på 6,2 milliarder kroner til dækning af over 90.000 skader.

Overnævnte gjorde at 17 kommuner i Storkøbenhavn har indgået et samarbejde i 2011, for at dæmme op for de enorme og milliarddyre skader, som opstår efter skybrud.

Dette skal primært gøres via afkobling af regnvandsledninger fra de enkelte ejendomme til det offentlige system og/eller i kombination med lokal afledning af regnvandsprojekter (LAR). Borgerrepræsentationen i Frederiksberg Kommune vedtog i marts 2019 at gennemføre 24 såkaldte Masterplaner (flere matrikler). Som en integreret del af disse projekter skal der ske afkobling af regnvand fra kloakken til skybrudselementerne for at imødegå fremtidens stigende regnmængder og derved undgå, at kloakken skal udvides. Dette gøres via påkrav iht. Miljøbeskyttelsesloven § 30 – 32.

Det betyder at bygningsejerne skal forholde sig til kommunernes samlede strategi for de enkelte områder samt efterfølgende analysere de kommende masterplaner for hvert delområde for at klarlægge hvilke afdelinger der er involveret og med hvilke tiltag.

Dette analysearbejde kan gennemføres i KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse (CFBB), som tilkøb for 150.000 kr., som efterfølgende søges indfinansieret i de enkelte projekter. I hele udviklingsfasen/forundersøgelsesfasen, vil CFBB bl.a. bistå interne møder med Frederiksberg Kommune & Frederiksberg Forsyning A/S, planlægning og styrings møder, vedrørende kommende indkommende forslag samt ændringsforslag til Spildevandsplan 2019 mm.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen bevilliger 150.000 kr. til udviklingsfasen/forundersøgelsesfasen i forbindelse med planlægning og udførelse af LAR i FFB regi, som efterfølgende søges indfinansieret i de enkelte projekter.

*Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.*

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 28. januar 2021  
Udsendt den 2. februar 2021

## 9. Søndre Fasanvej 26; Tilbagelevering af grund til Frederiksberg Kommune

Der har den 8. december 2020 været afholdt et afklarende møde med Frederiksberg Kommune om projektet på Søndre Fasanvej 26. Konklusionen på dette møde blev, at projektet ikke vil kunne realiseres uden bevilling af yderligere midler til at udarbejde et nyt projekt. Men en sådan bevilling vil ikke give nogen sikkerhed for, at et nyt projekt vil kunne realiseres. Derfor indstilles, at projektet opgives.

### **Det indstilles,**

at det meddeles Frederiksberg Kommune, at projektet på Søndre Fasanvej 26 ikke kan realiseres.

*Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen. Der blev rejst spørgsmål om hvor vidt en lejer, der selv foranlediger sin lejlighed moderniseret for egne midler, kan benytte håndværkerfradraget. Spørgsmålet er efterfølgende forelagt KAB's juridiske afdeling, som bekræfter dette.*

## 10. Forhøjelse af beløb på igangværende pulje individuelle badeværelsesmoderniseringer i afdeling Finsens Have

På afdelingsmødet afholdt den 21. september 2020 blev der stillet et forslag fra administrationen om tilladelse til at regulere beløbet på den igangværende badeværelsespulje fra 2017, fordi det nuværende beløb til badeværelser har vist sig være meget lavt sat og der ønskes en mere øget kvalitet af badeværelset som helhed.

Den nuværende ordning indebærer, at den enkelte beboer kan udføre individuelle badeværelsesmoderniseringer i boligen til et beløb på max. 85.000 kr. pr. bolig, som inkluderer håndværker- og materialeudgifter samt finansieringsomkostninger.

Dette beløb har siden vist sig, at være meget lavt sat og derfor er det foreslået, at beløbet skal reguleres til 150.000 kr.

Forslaget om forhøjelse af beløbet blev enstemmigt vedtaget på afdelingsmødet.

Den nuværende pulje/ordning blev godkendt af organisationsbestyrelsen den 16. marts 2017 og af Frederiksberg Kommune den 7. juni 2017.

Finansieringen skal ske ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån, puljen er på 2 mio. kr. og er blevet igangsat i 2017.

Indtil videre har kun 3 beboere valgt at gøre brug af ordningen og fået lavet et badeværelse. Der er brugt ca. 338.000 kr.

Lånet afdrages af den enkelte beboer over huslejen og udgiften bortfalder, når lånet er færdigbetalt.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 28. januar 2021

Udsendt den 2. februar 2021

Alle arbejder skal udføres af en autoriseret håndværker og godkendes af administrationen. Der søges om tilladelse hos organisationsbestyrelsen til at beløbet reguleres fra 85.000 kr. til 150.000 kr. pr. badeværelsesmodernisering i boligen, som inkluderer håndværker-og materialeudgifter samt finansieringsomkostninger.

Den individuelle badeværelsesmodernisering vil blive iværksat efter ønske fra den enkelte beboer i de lejligheder i afdelingen, hvor lejerne ønsker moderniseringsarbejder gennemført.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender, at beløbet forhøjes til 150.000 kr. til individuelle badeværelsesmoderniseringer i afdeling Finsens Have.

*Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen. Der blev rejst spørgsmål om hvor vidt en lejer der selv foranlediger sin lejlighed moderniseret for egne midler, kan benytte håndværkerfradraget. Spørgsmålet er efterfølgende forelagt KAB's juridiske afdeling som bekræfter dette.*

## **Sager til orientering**

### **11. Status på Søndermarken renoveringen & økonomi**

#### *Baggrund / tidligere behandlet*

Organisationsbestyrelsen er sidst blevet orienteret om projektets status på bestyrelsesmødet den 26. marts 2020.

#### *Sagsfremstilling*

Arbejderne i blok 5 og 4 er generelt afsluttet, og der er planlagt afholdelse af 1-års gennemgange på begge blokke i løbet af de næste par måneder, som dog nok bliver flyttet yderligere pga. situationen med Corona. Byggeskadefonden forbereder ligeledes deres 1-års gennemgang, som varetages af Pålsson Arkitekter.

På blok 3 er afleveringsforretningen udskudt fra december måned til nu pga. Corona, men nu gennemføres afleveringsforretningen med et skønnet tilbagehold i udbetalingen til entreprenøren, da vi ikke længere kan nægte at tage imod de afsluttede arbejder.

I blok 2 er arbejderne i opgang 4 generelt afsluttet, og beboerne er kommet retur fra deres genhusningsboliger eller fra hotel. I opgang 2 er alle beboere genhuset, så arbejderne blev genoptaget den 11. januar 2021, og de forventes afsluttet i maj måned 2021.

I blok 1 er opstilling af stilladser og hejs påbegyndt, og planlægning af genhusningen er i fuld gang. Det forventes, at arbejdet kan påbegyndes i opgang 3 den 22. februar 2021 og i opgang 1 den 15. marts 2021, arbejderne forventes afsluttet i december 2021.

#### *Økonomiske konsekvenser*

I forbindelse med rådgivers opdatering af budgettet med fremskrivninger af arbejderne til færdiggørelsen af blok 1, er det kommet frem, at der er en betydelig budgetoverskridelse i forhold

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 28. januar 2021

Udsendt den 2. februar 2021

til den senest godkendte økonomi, der har været fremlagt for Landsbyggefonden i november 2019.

Der har gennem 2020 været flere samtaler og møder med Landsbyggefonden for at håndtere de udfordringer, der har været på byggeriet undervejs, herunder i forbindelse med standsning af arbejderne i foråret 2020 pga. Corona, hotelophold og senest den totale standsning af arbejderne i sommeren 2020, som medførte en standsning af alle indvendige arbejder og en beslutning om at genhuse samtlige beboere i blok 2 og 1. Landsbyggefonden er løbende blevet orienteret om disse dispositioner og har løbende godkendt dem.

Der er nu behov for at samle op på ovenstående. Der er derfor aftalt nyt møde med Landsbyggefonden den 25. januar 2021. I den overordnede økonomi er der behov for ca. 50 mio. kr. ekstra udover de 122 mio. kr., som pt. står på reguleringskontoen. Det er endnu ikke aftalt med Landsbyggefonden, hvordan overskridelsen, udover de midler, der er til rådighed på reguleringskontoen, skal finansieres. Det forventer vi at komme nærmere på mødet den 25. januar 2021.

#### **Det indstilles;**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **12. Planlægning af kommende møder**

*Organisationsbestyrelsesmøder:*

Torsdag den 25. marts 2021:

Torsdag den 20. maj 2021:

Torsdag den 16. september 2021:

Torsdag den 25. november 2021:

*Repræsentantskabsmøder:*

Torsdag den 17. juni 2021: KAB Huset Spisesalen med middag

Torsdag den 9. december 2021: KAB Huset Spisesalen/middag ude

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **13. Mødeevaluering**

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

*Intet at referere.*



Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 28. januar 2021  
Udsendt den 2. februar 2021

## 14. Eventuelt

*Intet at referere.*