



**Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde
den 27. juni 2022
kl. 17.00
KAB-Huset, Enghavevej 81
Mødeværelset og Teams**

Inviterede Laurits Roikum, Klaus Linder, Jørgen Blond, Mikkel Blondin, Niels Lau Christensen, Hanne Illum, John Bøgelund Sørensen, Tina Agerskov Vallentin og Mark Ditlev Watson

Afbud fra

Fra administrationen Byggedirektør Rasmus Jessing, kundechef Kim Geertsen og driftschef i FFB Andreas Røpke

Indholdsfortegnelse

1. Evaluering af gennemførte renoveringssager – opsamling på seminar 2
2. Tartuhus – fælles afdelingsmøde og afdelingsbestyrelse for de tre afdelinger frem til sammenlægning 5

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 27. juni 2022
Udsendt den 22. juli 2022

1. Evaluering af gennemførte renoveringssager – opsamling på seminar

Beslutning

Organisationsbestyrelsen konkluderede som opfølgning på evalueringsseminaret den 13.-14. november 2021 følgende:

- At de tre store helhedsplansrenoveringer i Solbjerg Have samt i særlig grad i Søndermarken og Tartuhus overordnet ikke er gennemført på en tilfredsstillende måde. Beboerforholdene undervejs har været urimelige, der er ikke opnået nok for pengene og sagerne har skadet FFB's omdømme.
- At eventuelle fremtidige helhedsplansrenoveringer i FFB skal ske med fuld genhusning og at genhusningen skal udnyttes til at få afdelinger og boliger bragt tættere på moderne standard, som det for eksempel er sket i Grønlandsgård.
- At kvaliteten af beslutningsgrundlagene til beboerne forud for de besluttede afdelingsmøder samt referaterne fra disse skal løftes markant, så valg, prioriteringer og risici fremgår tydeligt.
- At KAB opfordres til at udvikle byggeforretningsførelsen – også i ustøttede sager – til en reel projektledelse med ansvar for at sikre, at rådgiverne løfter deres opgaver med udarbejdelse af udbudsprojekt, udøvelse af fagtilsyn m.v. på en tilfredsstillende måde.
- At KAB opfordres til at sikre langt større fysisk tilstedeværelse af projektlederen i afdelingen undervejs i byggeprocessen og at der i de største renoveringssager forventes en fuldtidsprojektleder.
- At ansvaret for opfølgning på fejl og mangler m.v. fra KAB/FFB's side bør ligge entydigt hos byggeforretningsføreren, ikke i driften.
- At der bør gennemføres et grundigere fagtilsyn af det færdige arbejde i boligerne, så det ikke er op til beboerne at finde fejl og mangler.
- At driftschefers, servicelederes og øvrige FFB-medarbejderes roller i byggesagerne skal gøres mere klare.
- At følgegrupperne skal uddannes bedre og at deres opgaver og ansvar skal tydeliggøres. Derudover skal sammensætningen af følgegrupperne overvejes.
- At der i alle byggesager skal være en struktureret beslutningslog over beslutningerne på afdelingsmøder samt i organisationsbestyrelse og følgegruppe og at byggeforretningsføreren skal have ansvaret for at beslutningerne følges.
- At økonomistyringen og opfølgningen undervejs skal styrkes og at organisationsbestyrelsen og følgegruppen jævnligt skal præsenteres for et systematisk og korrekt overblik.
- At det er afgørende at afsætte ressourcer og tid til granskning af udbudsmaterialet.
- At der skal arbejdes på udbuds- og kontraktformer, som stiller bygherren stærkere over for rådgivere og entreprenører.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 27. juni 2022
Udsendt den 22. juli 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen som opfølgning på evalueringsseminaret den 13.-14. november 2021 konkluderer følgende:

- At de tre store helhedsplansrenoveringer i Solbjerg Have samt i særlig grad i Søndermarken og Tartuhus overordnet ikke er gennemført på en tilfredsstillende måde. Beboerforholdene undervejs har været urimelige og der er ikke opnået nok for pengene.
- At eventuelle fremtidige helhedsplansrenoveringer i FFB skal ske med fuld genhusning og at genhusningen skal udnyttes til at få afdelinger og boliger bragt tættere på moderne standard, som det for eksempel er sket i Grønlandsgård.
- At kvaliteten af beslutningsgrundlagene til beboerne forud for de besluttede afdelingsmøder skal løftes markant, så valg og prioriteringer fremgår tydeligt.
- At KAB opfordres til at udvikle byggeforretningsførelsen – også i ustøttede sager – til en reel projektledelse med ansvar for at sikre, at rådgiverne løfter deres opgaver med udarbejdelse af udbudsprojekt, udøvelse af fagtilsyn m.v. på en tilfredsstillende måde.
- At KAB opfordres til at sikre langt større fysisk tilstedeværelse af projektlederen i afdelingen undervejs i byggeprocessen og at der i de største renoveringssager forventes en fuldtidsprojektleder.
- At ansvaret for opfølgning på fejl og mangler m.v. fra KAB/FFB's side bør ligge entydigt hos byggeforretningsføreren, ikke i driften.
- At der bør gennemføres et grundigere fagtilsyn af det færdige arbejde i boligerne, så det ikke er op til beboerne at finde fejl og mangler.
- At driftschefer og servicelederes roller i byggesagerne skal gøres mere klare.
- At følgegrupperne skal uddannes bedre og at deres opgaver og ansvar skal tydeliggøres.
- At der i alle byggesager skal være en struktureret beslutningslog over beslutningerne på afdelingsmøder samt i organisationsbestyrelse og følgegruppe og at byggeforretningsføreren skal have ansvaret for at beslutningerne følges.
- At økonomistyringen og opfølgningen undervejs skal styrkes og at organisationsbestyrelsen og følgegruppen jævnligt skal præsenteres for et systematisk og korrekt overblik.

Sagsfremstilling

På baggrund af gennemførelsen af de tre store fysiske helhedsplaner i Solbjerg Have, Søndermarken og Tartuhus samt flere ustøttede renoveringssager har organisationsbestyrelsen afholdt et evalueringsseminar den 13.-14. november 2021 i Rødvig, hvor erfaringerne fra sagerne blev gennemgået og grundigt diskuteret.

De ovenstående punkter er skrevet sammen på baggrund af diskussionerne på seminaret og er således et bud på et kortfattet referat af de fremkomne synspunkter og

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 27. juni 2022
Udsendt den 22. juli 2022

konklusioner fra organisationsbestyrelsen, som forelægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Det er tanken, at punkterne præsenteres for de tre afdelingers afdelingsbestyrelser forud for efterårets afdelingsmøder.

De tre helhedsplaner præsenteres kort nedenfor.

Solbjerg Have

Helhedsplanen omfattede etablering af ventilation med varmegenvinding, udskiftning af vand- og afløbsinstallationer, nyt tag, udskiftning af en lille del af vinduerne, udskiftning af en lille del af terrasserne samt udearealerne. Derudover blev der overtaget 45 boliger fra Frederiksberg Kommune, som blev fuldt renoveret som nybyggeri.

Helhedsplanen omfattede ikke hovedparten af terrasserne, facaderne, hovedparten af vinduerne, varmeinstallationen, køkkener, gulve og vægge m.v. Det vurderes således, at det tilbageværende renoverings efterslæb i Solbjerg Have udgør mellem 150 og 250 mio. kr. i 2021-priser.

Helhedsplanen i Solbjerg Have havde en meget kaotisk og kritisabel opstart, men det lykkedes undervejs at indgå en aftale med entreprenøren Adserballe & Knudsen om en mere realistisk tidsplan samt en revideret økonomi, som gjorde den efterfølgende renoveringsproces væsentlig mere vellykket.

Der har også i den efterfølgende proces været udfordringer og der er stadig mindre uløste problemer, men overordnet er renoveringen forløbet væsentlig bedre end de to andre sager.

Søndermarken

Helhedsplanen omfattede efterisolering og ny facade, nye vinduer, etablering af ventilation med varmegenvinding, udskiftning af vand- og afløbsinstallationer, udskiftning af nogle elevatorer, nye hoveddøre, etablering af affaldssug samt fornyelse af udearealer.

Helhedsplanen omfattede ikke elinstallationer (nogle af dem kom dog med alligevel), optimering af varmeinstallationer til at fungere med det lavere forbrug samt nye badeværelser og køkkener. Selve boligerne fremstår således fortsat i mange tilfælde som slidte.

Helhedsplanen i Søndermarken blev ikke gennemført på tilfredsstillende vis. Det gælder særligt de kritisable beboerforhold undervejs samt det meget dårlige samarbejde med både entreprenør og rådgiver.

Efter forløbet gennem foråret 2020 standsede Frederiksberg Kommune arbejdet. Efterfølgende godkendte beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde, at en stor del af beboerne i Blok 2 samt alle beboerne i Blok 1 skulle genhuses før renoveringen kunne

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 27. juni 2022
Udsendt den 22. juli 2022

færdiggøres, så den resterende del af renoveringen kunne gennemføres under forsvarlige forhold.

Der er udbetalt kompensation for forringelse af det lejedes værdi i byggeperioden til de berørte beboere.

Tartuhus

Projektet omfattede udskiftning af vinduer, vand- og afløbsinstallationer, badeværelser, hoveddøre, elevatorer samt etablering af ny passage gennem bygningen samt nye udearealer. Derudover blev der etableret 19 nye boliger i stueetagen og på 1. sal, hvor der tidligere havde ligget daginstitutioner og ejendomskontor.

Projektet omfattede ikke etablering af ventilation med varmegenvinding, nyt tag og nye køkkener.

Projektet er præget af i særklasse mange fejl og mangler samt generel dårlig kvalitet i det udførte arbejde. Der er blandt afdelingsbestyrelse og beboere alene tilfredshed med udearealerne og der udestår fortsat udbedring af en lang række forhold.

Der har i projektet været separat byggeledelse, men det har ikke i den konkrete sag ført til hverken bedre proces eller bedre resultat.

2. Tartuhus – fælles afdelingsmøde og afdelingsbestyrelse for de tre afdelinger frem til sammenlægning

Beslutning

Indstillingen blev tiltrådt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de tre afdelinger Tartuhus, Tartuhus II samt Tartuhus III har fælles afdelingsmøde og afdelingsbestyrelse frem til sammenlægningen til én afdeling, som gennemføres snarest muligt.

Sagsfremstilling

Afdelingerne Tartuhus II med 8 boliger samt Tartuhus III med 9 boliger er oprettet i forbindelse med renoveringen, hvor ombygningen fra erhvervslejemål til nye boliger er gennemført efter reglerne for nybyggeri. Afdeling Tartuhus omfatter de 70 oprindelige boliger samt to nye boliger, som er etableret, hvor der før var ejendomskontor.

Det har fra nybyggeriprojekternes start været en præmis, at de tre afdelinger i sidste ende igen skulle lægges sammen til én samlet afdeling, så der ikke skal oprettes en ejerforening med en ejerforeningsbestyrelse.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. juni 2022

Udsendt den 22. juli 2022

Organisationsbestyrelsen skal godkende, at de tre afdelinger har fælles afdelingsmøde og afdelingsbestyrelse frem til sammenlægningen til én afdeling kan gennemføres.