



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 16. september 2021

Udsendt den 23. september 2021

Organisationsbestyrelsesmøde den 16. september 2021

kl. 17.00

KAB-Huset, Mødeværelset

Enghavevej 81, 2450 København SV

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

Afbud fra

Fra administrationen Kundechef Kim Geertsen, Andreas Røpke, Nynne Kjølner Stadelund, Mutya Koudal samt gæst Gry Abrahamsen (deltagelse i punkt 5)

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj 2021 og repræsentantskabsmødet den 16. juni 2021	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Orientering fra formanden.....	3
Sager til beslutning.....	4
4. Lukket dagsordenspunkt	4
5. Tilfredshedsundersøgelse i FFB.....	4
6. Pilotprojekt med "postkasse-tjek"	5
7. Aftaler om Uddannelsesbevisprojekt i afdeling Stjernen	5
8. Samarbejde mellem KAB og Bolius_B	7
9. Accept af forsikringstilbud.....	8
Sager til orientering.....	9
10. Status på Betty Nansen Byudviklingsprojektet.....	9
11. Status på Delehusene	10
12. Byrumsudvikling.....	11
13. Status på LAR projekt; afdeling Stjernen	11



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 16. september 2021

Udsendt den 23. september 2021

14. Status på renovering/helhedsplan for Tartuhus	13
15. Status på renovering/helhedsplan for Søndermarken.....	14
16. Status på renovering/helhedsplan for Solbjerg Have.....	15
17. Planlægning af kommende møder.....	16
18. Mødeevaluering.....	16
19. Eventuelt.....	17
Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj 2021	3
Bilag 2: Referat af repræsentantskabsmøde den 16. juni 2021	3
Bilag 3: KAB-samarbejde med Bolius.....	8
Bilag 4: Beslutningsoplæg.....	8
Bilag 5: Tilbudsliste.....	8
Bilag 6: Bygningsforsikring.....	8
Bilag 7: Tingforsikring.....	8
Bilag 8: Ejendomsforsikring.....	8
Bilag 9: Erhvervs- og produktansvar.....	8
Bilag 10: Referat Stjernen 20210819.....	12

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 16. september 2021
Udsendt den 23. september 2021

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj 2021 og repræsentantskabsmødet den 16. juni 2021

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj 2021 er tidligere fremsendt til kommentering i Prepare. Der er ikke modtaget bemærkninger til dette. Referat af repræsentantskabsmødet den 16. juni 2021 er fremsendt til samtlige repræsentantskabsmedlemmer den 7. juli 2021.

Det indstilles,
at begge referater godkendes.

- Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj 2021
Bilag 2: Referat af repræsentantskabsmøde den 16. juni 2021

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne.

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. 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.

Formanden orienterede under punktet blandt andet om;

- *den nyligt afholdte BL's kreds-konference med et meget vellykket program og indslag med deltagelse af beboere fra afdeling Delehusene.*
- *hærværk på Blok I i afdeling Søndermarken*
- *indvielse af Betty II (hvor FFB som byggherre på forunderligvis ikke blev nævnt med ét ord i nogle af talerne).*



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 16. september 2021

Udsendt den 23. september 2021

Sager til beslutning

4. Lukket dagsordenspunkt

5. Tilfredshedsundersøgelse i FFB

Indledning

Der er i FFB ikke tidligere gennemført en undersøgelse, som mere bredt afdækker og vægter, hvad der er vigtigt for beboernes tilfredshed med at bo i selskabets afdelinger. Mulighederne er mangfoldige; Huslejen, beliggenheden, boligens stand/faciliteter, fællesområderne, beboerservicen, renholdelsesniveauet, trygheden i området, muligheden for indflydelse/deltagelse osv.

Den hidtil eneste undersøgelse, der blev gennemført medio 2017 af Megafon som en telefonundersøgelse, havde således alene som fokus at afdække beboernes holdning til driftens organisation og tilrettelæggelsen af beboerbetjeningen.

Med dette dagsordenspunkt ønskes en drøftelse af en eventuel bredere undersøgelse, som kan afdække og vægte de væsentligste forhold af betydning for FFB's beboeres tilfredshed med at være bosiddende i selskabets afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuel gennemførelse af tilfredshedsundersøgelse.

Fremstilling

Der er i regi af Boligorganisationen SAB i forsommeren gennemført en undersøgelse med det erklærende formål, at "SAB bliver et bedre selskab at bo i og et bedre selskab at engagere sig i".

Undersøgelsen har haft som fokus at forbedre beboernes oplevelse af at, "bo i SAB samt forbedre afdelingsbestyrelsernes oplevelse af at være beboervalgte i SAB".

Som afsæt for organisationsbestyrelsen drøftelse på mødet den 16. september 2021 vil John B. Sørensen, i sin egenskab af formand for SAB, sammen med specialkonsulent Gry Abrahamsen orientere om indholdet og erfaringer med denne undersøgelse.

Det videre forløb

Såfremt en tilfredshedsundersøgelse ønskes gennemført i regi af FFB foreslås et beslutningsoplæg herom, med beskrivelse af metode, afgrænsning og indhold samt forventede omkostninger forbundet med undersøgelsen, udarbejdet til forelæggelse på næstkommende organisationsbestyrelses-møde/alternativt kommende organisationsbestyrelses seminar.

Specialkonsulent Gry Abrahamsen præsenterede den gennemførte tilfredsundersøgelse i SAB, der på flere niveauer har afdækket henholdsvis beboernes oplevelse af at bo i SAB og afdelingsbestyrelsernes oplevelse af at være beboerdemokrat i selskabet.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 16. september 2021
Udsendt den 23. september 2021

Organisationsbestyrelsen fandt særligt aspektet interessant omkring afdækning af den enkelte beboers synspunkter og tilfredshed med at bo i selskabets afdelinger. Hvad optager FFB's beboere, hvad er vigtigt for dem?

Administration blev på den baggrund, med inspiration for SAB's gennemførte undersøgelse, givet i opdrag at arbejde videre med muligt indhold og forløb for en eventuel kommende tilfredshedsundersøgelse i FFB. Som led heri blev der peget på muligheden for inddragelse af repræsentantskabet på det kommende møde i december måned.

6. Pilotprojekt med "postkasse-tjek"

Organisationsbestyrelsen har flere gange berørt problemstillingen omkring hvor vidt, der er overensstemmelse mellem den juridisk kontraktholder på huslejekontrakt, den registrerende folkeregisteradresse og den reelle beboer af lejemålet.

Efter drøftelse i organisationsbestyrelsens boligsociale udvalg foreslås det på den baggrund, at der i afdeling Nyelandshuse iværksættes et pilotprojekt vedr. et såkaldt "postkassetjek", hvor eventuelle uoverensstemmelser mellem folkeregisteradresse, navn på postkasse og lejekontrakt registreres. En sådan øvelse kan dog ikke registrere personer, der bor på adresserne, men som ikke har folkeregister dér fx studerende.

Der skal betales for hvert folkeregistertræk og administrationen/jura vil blive involveret i at sende breve til de respektive beboere, hvor der er fundet uoverensstemmelser.

Frederiksberg Kommune vil gerne samarbejde om en sådan indsats, men det konkrete indhold skal konkretiseres yderligere, herunder om der evt. skal foretages fysiske stikprøver.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen delegerer til administrationen – i tæt samarbejde med Frederiksberg Kommune - at udarbejde en plan for indsatsens implementering.

På mødet orienterede specialkonsulent Mutya Koudal uddybende om et muligt pilotprojekt, hvor eventuelle uoverensstemmelser mellem folkeregisteradresse, navn på postkasse og lejekontrakt registreres.

Der var på mødet opbakning til initiativet og administrationen blev derfor givet i opdrag, i tæt samarbejde med Frederiksberg Kommune, at udarbejde en plan for indsatsens implementering til senere efterfølgende forelæggelse og godkendelse af organisationsbestyrelsen.

7. Aftaler om Uddannelsesbevisprojekt i afdeling Stjernen

Regeringen har indført en ny kategori for boligområder med behov for en forebyggende indsats – såkaldte forebyggelsesområder. Afdelingen Stjernen ligger i denne kategori med min. 1000 be-

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 16. september 2021

Udsendt den 23. september 2021

boere og hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 30 % samt hvor mindst 2 af følgende 4 kriterier er opfyldt:

- andelen af beboere mellem 18-64 år uden tilknytning til arbejdsmarkedet/ uddannelse er over 30 %
- andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven udgør mindst 2 gange landsgennemsnittet (som pr. 1. januar 2020 svarende til over 1,51 %)
- andelen af beboere ml. 30-59 år, der alene har en grunduddannelse overstiger 60 pct. af samtlige beboere
- den gennemsnitlige brutto indkomst for skattepligtige borgere i alderen 15-64 år i området er mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige indkomst for samme gruppe i regionen.

Som det fremgår af nedenstående tabel "opfylder" afdeling Stjernen kriterierne for henholdsvis beboere uden for arbejdsmarkedet og antal dømte.

Område	Kommune	Beboere (1000 +)	Udenfor arb. marked >30 %	E & I Ikke Vestlig >30 pct.	Dømte ≥ 1,51 pct.	Kun grundskole (1000+) > 60 pct.	Gns. < 65 pct.
		1.jan.2020	2018-2019	1.jan. 2020	1.jan.2020	1.jan.2020	År 2019
Stjernen	Frederiksberg	1.308	36,2	52,0	1,56	55,4	61,7

Oversigt over kriterier for de 58 boligområder, der vil være omfattet af en ny kategori for boligområder med behov for en forebyggende indsats¹

¹ Indenrigs- Boligministeriet, fakta-ark 1 Nyt udspil skal forebygge parallelsamfund (im.dk)
I den politiske aftale er desuden indlejret afhjælpende værktøjer som obligatorisk fleksibel udlejning og regler for kommunal anvisning strammes jf. fx ingen anvisning, hvis et medlem af husstanden er dømt for et strafbart forhold eller har modtaget integrationsydelse i 6 sammenhængende måneder/ seneste to sammenhængende år har modtaget kontanthjælp.

På baggrund af drøftelse i organisationsbestyrelsens boligsociale udvalg foreslås det, at der udarbejdes en strategi for Stjernen og hvilke indsatser, der vil være mest hensigtsmæssigt at implementere. Det kan f.eks. være en beskæftigelsesindsats, som kan forbedre status på både kriterier for beboere udenfor arbejdsmarkedet og den gennemsnitlige indkomst.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen delegerer til administrationen – i tæt samarbejde med Frederiksberg Kommune - at udarbejde en plan for indsatsens implementering.

På mødet orienterede specialkonsulent Mutya Koudal uddybende om problematikken i forhold til afdeling Stjernen.

Administrationen blev på baggrund heraf givet i opdrag, til senere efterfølgende forelæggelse og godkendelse af organisationsbestyrelsen, i tæt samarbejde med Frederiksberg Kommune, at udarbejde en strategi for Stjernen og hvilke indsatser, det vil være mest hensigtsmæssigt at implementere.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 16. september 2021
Udsendt den 23. september 2021

8. Samarbejde mellem KAB og Bolius_B

KAB har indgået en samarbejdsaftale med videnscentret Bolius, som betyder, at boligorganisationer i KAB-fællesskabet gratis kan gøre brug af Bolius' materiale.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at boligorganisation og afdelinger kan gøre brug af relevant materiale og indhold fra Bolius på digitale platforme og i trykt materiale i hhv. boligorganisation og afdelinger.

Sagsfremstilling

Bolius er en non-profit-organisation støttet af Realdania. Bolius fungerer som et videnscenter for boligejere og -lejere om alt inden for det byggede miljø. De leverer viden i form af artikler og videoer om emner som indeklima, bæredygtighed, gør-det-selv, rengøring og meget mere. Bolius ønsker at nå ud til så mange mennesker som muligt og vil gerne nå endnu flere lejere inden for det almene.

Læs mere om Bolius: www.Bolius.dk

KAB har indgået en samarbejdsaftale med Bolius med den hensigt, at både KAB og boligorganisationerne i KAB-fællesskabet kan udvælge og anvende Bolius' materiale til gavn for beboere og medarbejdere. Det kan ske gennem opslag på sociale medier eller artikler på hjemmesider og i nyhedsbreve m.v.

Formålet med samarbejdet er at give beboere i KAB-fællesskabet mulighed for at øge deres viden om boligforhold. Det kan fx være om vedligeholdelse af boligen, gode råd til indretning af den lille bolig, rengøring, indeklima, grønne tiltag m.v.

Det øgede vidensniveau og de gode råd kan skabe bedre livskvalitet hos den enkelte beboer. Den øgede viden kan også medføre sundere boliger og på sigt færre udgifter til vedligeholdelse og istandsættelse.

KAB screener materialet fra Bolius og sikrer, at det lever op til regler og standarder inden for den almene sektor. Samarbejdet er forankret i KAB's kommunikationsafdeling, som har den direkte dialog om materiale med Bolius.

Der bliver etableret et mindre redaktørkorps i KAB, som koordinerer relevant indhold for boligorganisationer i KAB-fællesskabet. Der vil ligeledes blive mulighed for, at boligorganisationer kan give ønsker til specifikke temaer og emner, som Bolius kan producere indhold om.

Økonomiske konsekvenser

Tilbuddet er gratis. Samarbejdet koster ikke noget for hverken KAB eller boligorganisationerne, men der går selvfølgelig nogle timer med at lægge indholdet på nyhedsbreve, hjemmesider og andre platforme fra de medarbejdere i KAB, der servicerer boligorganisationer/afdelinger eller fra afdelinger, der selv vedligeholder egne hjemmesider.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 16. september 2021

Udsendt den 23. september 2021

Det videre forløb

Det videre forløb drejer sig om at få informationen om samarbejdet ud i afdelingerne og informere om, hvordan Boliu's indhold kan bruges og hvilke betingelser der knytter sig hertil. Det handler bl.a. om kildeangivelse og brug af links i henhold til aftalen med Boliu's. Tanken er at gøre det så nemt som muligt at anvende indholdet eller linke til det.

Driften er orienteret om samarbejdet med Boliu's, så de også kan gøre brug af de mange gode råd, videoer og fakta, som Boliu's leverer.

Bilag 3: KAB-samarbejde med Boliu's

Organisationsbestyrelsen godkendte, at boligorganisation og afdelingerne kan gøre brug af relevant materiale og indhold fra Boliu's på digitale platforme og i trykt materiale.

9. Accept af forsikringstilbud

FFB's forsikringsportefølje har været i udbud. Håbet var, som anført i referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 25. marts, "som minimum, at afdelingerne undgår stigende udgifter til forsikringer i 2022".

Det er lykkeligvis også sket-, med tilbuddet fra Protector, som var bedst, har FFB opnået en besparelse på 502.110 kr.

Tilbuddet er, efter anbefaling fra KAB og Willis, som det er kutyme i forskningsspørgsmål tiltrådte af formandskabet med forventet efterfølgende "ad notam" godkendelse af organisationsbestyrelsen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager formandskabets tiltrædelse af forsikringsaftale ad notam.

- Bilag 4: Beslutningsoplæg
- Bilag 5: Tilbudsliste
- Bilag 6: Bygningsforsikring
- Bilag 7: Tingforsikring
- Bilag 8: Ejendomsforsikring
- Bilag 9: Erhvervs- og produktansvar

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen og godkendte formandskabets tiltrædelse af forsikringsaftalen med Protector.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 16. september 2021

Udsendt den 23. september 2021

Sager til orientering

10. Status på Betty Nansen Byudviklingsprojektet

I dagsordenen til organisationsbestyrelsesmøde d. 25.03.21 blev bestyrelsen senest mere udtømmende orienteret om fremdrift og planer for ibrugtagning af stueetagen.

Organisationsbestyrelsens boligsociale udvalg drøftede på sit møde torsdag den 2. september 2021 den aktuelle situation hvor der arbejdes ufortrødent videre med både konsolidering af aktiviteter for huset gennem eksterne samarbejdspartnere og processen omkring at opnå af eksterne fondsmidler. Der er desuden arbejdet videre med en strategisk vision om samarbejde med flere samarbejdspartnere simultant for at sikre en styrket bæredygtighed for aktiviteter/ virksomheder i Betty I.

Der er p.t. positiv dialog med den socialøkonomiske virksomhed Kaffe Karma, der sælger kaffe fra mobile kaffevogne og derigennem sikrer job til psykisk sårbare og hjemløse. Virksomheden ønsker at etablere en kaffebar i Betty I. Desuden har NGO'en Junk Food, som er startet af Alchemist's chefkok Rasmus Munk vist interesse for at etablere produktionskøkken i Betty I, som også kan understøtte lokale madsfællesskaber etc. Junk Food tilbereder mad til hjemløse af overskudsmad.

For i mellemtiden at skabe liv og aktivitet omkring Betty I, er et samarbejde med Foreningen Hjælp din næste ved at afklares. Foreningen indsamler julegaver til socialt udsatte og ønsker at benytte Betty I som opsamlingssted. En indsats, vi arbejder på, der også kan komme vores egne beboere til gode.

Sidst men ikke mindst er der en spæd dialog med kunstneren Martin Bigum om udsmykning af lokalet.

Der er derfor fortsat fokus på at skabe et inkluderende, aktivt og attraktivt miljø med fokus på sund mad og sociale fællesskaber.

Det indstilles;

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Specialkonsulent Mutya Koudal orienterede uddybende om fremdrift og planerne for ibrugtagning af stueetagen. På foranledning af spørgsmål fra Klaus Linder vedrørende spørgsmålet om lejeniveauet for stueetagen henviste kundechef Kim Geertsen til organisationsbestyrelsesmøderne af henholdsvis 28. januar 2021 og 25 marts 2021, hvor det er protokolleret, at "dette vil ligge indenfor rammerne af organisationsbestyrelsens tidligere beslutning herom, men at spørgsmålet – før konkret aftale skal indgås – vil blive forelagt organisationsbestyrelsen".

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 16. september 2021

Udsendt den 23. september 2021

11. Status på Delehusene

Overordnet går det godt i Delehusene, beboerne er glade for at bo der og de passer godt på afdelingen. Det har selvfølgelig været en udfordring at lave et fællesskabsprojekt i en tid med Corona, der det seneste halvandet år har sat sine begrænsninger for det sociale aspekt af Delehuskonceptet.

Beboerne er dog meget opmærksomme på, at der ligger en opgave i at få endnu mere liv i både buddy-relationerne og det store sociale liv i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen, som har været igennem en workshop-række og som nu fungerer rigtig godt, arbejder sammen med det boligsociale om bl.a. et buddy-kit, buddy-samtaler og fællesskabsindsatser.

Der er liv i buddy-relationerne og der bliver i det små drukket kaffe, gået ture og øvet sprog, men beboerne vil rigtig gerne meget mere og der ligger en opgave i at få tydeliggjort for de unge, at disse små møder faktisk er en rigtig vigtig del af konceptet. Beboerne har også fokus på den store opgave, der ligger i at være de første i bebyggelsen og skulle opbygge traditioner og kultur i afdelingen. Det boligsociale og afdelingsbestyrelsen arbejder på at sikre, at der er de bedste rammer for at kunne udvikle de store fællesskaber og traditionerne i Delehusene.

Det har, som vi ser det så tit, været forbundet med nogle udfordringer at flytte ind i et nybyggeri og det har fyldt en del hos beboerne, at der har været fejl og mangler, både servicecenteret og de boligsociale er meget opmærksomme på dette. Det boligsociale, afdelingsbestyrelsen, Frederiksberg Kommune og udlejningen i KAB arbejder også lige nu på at få smidiggjort genudlejningsprocedurerne, ud fra de erfaringer vi har gjort os de første to år, med henblik på, at afdelingsbestyrelsen, buddies og roomies bliver klædt på til at tage et større ansvar i både fremvisning og velkomst.

Samarbejdet mellem Frederiksberg Kommune og FFB er rigtig godt. Der er hele tiden fokus på at sikre, at der bliver taget hånd om konflikter og generel trivsel. Den boligsociale indsats har også en ung lømmepenge-jobber ansat til at lave let rengøring i fællesskøkkener. Der har på det seneste været fokus på at hjælpe (især) flygtningene med at blive skrevet op i KAB, da flere af dem nu er et sted i livet, hvor det giver mening at søge egen lejlighed. KAB's udlejningsteam har været forbi og har holdt åben rådgivning om opskrivning og boligsøgning.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Konsulent Nynne Kjøller Stadelund orienterede uddybende om aktuelle initiativer og overvejelser i forhold til afdelingen. Jørgen Blond fremhævede i den efterfølgende debat vigtigheden af at følge udviklingen tæt og til stadighed sikre de nødvendige ressourcer for, at afdelingen og det unikke koncept lykkes.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 16. september 2021

Udsendt den 23. september 2021

12. Byrumsudvikling

Med erfaringer fra den nuværende Områdeudvikling Finsensvej Vest og med inspiration fra andre byudviklinger med fokus på samspil mellem sociale udfordringer og det fysiske rum, foreslås det af organisationsbestyrelsens boligsociale udvalg at benytte byudvikler og urbanist Niels Bjørn til en helhedsorienteret indsats i FFB, hvor bl.a. gode affaldsløsninger, indbydende grønne gårdarealer og rum for positive fællesskaber tænkes sammen. Niels Bjørn arbejder med sammenhængen mellem at løse sociale udfordringer og udvikle og binde boligområder sammen med lokalområdet og lave sammenhængende byrum, med en fælles identitet.

Niels Bjørns viden og ekspertise skal bruges til at kvalificere indsatsen, der er ved at udvikles.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Konsulent Nynne Kjølner Stadelund orienterede uddybende om en mulig helhedsorienteret indsats i FFB, hvor bl.a. gode affaldsløsninger, indbydende grønne gårdarealer og rum for positive fællesskaber tænkes sammen.

Organisationsbestyrelsen bifaldt initiativet og tog orienteringen til efterretning.

13. Status på LAR projekt; afdeling Stjernen

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret på et organisationsbestyrelsesmøde i februar 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I forlængelse af Frederiksbergstrategien lavede Frederiksberg Kommune i 2012 en klimatilpasningsplan, der indeholder langsigtede mål og strategier for kommunens klimatilpasning. Målet er at gøre Frederiksberg robust, så byen hurtigt kan blive funktionsdygtig igen, når skybrud har sat den under pres og påvirket byens og kommunens funktion. Konkret er målene: At fremtidens oversvømmelser skal minimeres ved at etablere lokale anlæg til håndtering af skybrud. Kommunen har et mål om, at der højst én gang hvert 100 år må stå mere end 10 cm vand på terræn.

Afd. Stjernen er påpeget som LAR Zone af Frederiksberg Kommune, hvilket kan ses i "Frb. Spildevandsplan 2019-2031.pd Klimatilpasningsplan 2012 Frederiksberg Mål og strategier for klimatilpasning"

Projektets omfang består i første omgang af, i samråd med Frederiksberg Kommune (Klimaafdeling) og Frederiksberg Forsyning, at redegøre for:

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 16. september 2021

Udsendt den 23. september 2021

Afkoblingens omfang

Mulighed for medfinansiering fra Frederiksberg Forsyning via forsinkelsesmuligheden. Lokalt LAR projekt, hvor eksisterende jord er nedsivningseget.

Ved kommende Lar projekter er man nødsaget til at omlægge eksisterende kloaksystem, idet det er en af følgeskaderne ved, at man udtager halvdelen af det eksisterende vand fra kloaknettet. Projektets omfang består yderligere af omlægning af eksisterende kloaknet m.m.

Der er nu udarbejdet et endeligt projektforslag, som har kunnet danne grundlag for en overordnet strategi i projektet samt økonomi.

Projektet blev godkendt via et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor følgegruppen fik mandat til at gå videre med projektet på det foreliggende grundlag og dermed tage de nødvendige beslutninger for projektet.

Der var 65 lejemaal repræsenteret, hvert lejemaal fik 2 stemmesedler. 130 stemmer i alt. Stemmerne blev fordelt som følgende: 127 ja, 2 nej og en undlod at stemme. Resultatet med at 127 stemmer ja til projektet er en markant opbakning til følgegruppen om at kunne fortsætte projektet.

Økonomiske konsekvenser

Byggeprojektet er fordelt på to budgetter, der er opdelt i et Lar-projekt samt et kloak-projekt. Budget for Lar er som nedenstående.

Udgifterne finansieres som følger:

Kapitaltilførsel (Frb. Kommune 100 %)	101.166.000 kr.
Huslejestigning	0 %

Budget for Kloak er som nedenstående:

Realkreditlån	18.582.000 kr.
Huslejestigning	2,88 %

Det videre forløb

Efter bestyrelsens godkendelse vil Skema B for projektet blive sendt til kommunal godkendelse.

Kommunikation

Når der foreligger kommunal godkendelse, bliver organisationsbestyrelsen orienteret.

Bilag 10: Referat Stjernen 20210819

I det, det på mødet blev præciseret, at referat fra det afholdte afdelingsmøde, hvor projektet blev vedtaget, forventes omdelt blandt afdelingens beboere og organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 16. september 2021
Udsendt den 23. september 2021

14. Status på renovering/helhedsplan for Tartuhus

Underoverskrift

Byggeriet er afleveret til bygherre

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggesagen i Tartuhus består af fire byggesager:

- Tartuhus – Helhedsplan, Etape 1
- Tartuhus – Helhedsplan, Etape 2
- Tartuhus – Ombygning til 8 nye boliger
- Tartuhus – Ombygning til 9 nye boliger

I juni 2021 blev alle byggesagerne juridisk afleveret til bygherre ved afleveringsforretning den 22. juni 2021.

Alle arbejder er udført i alle byggesagerne og de nye boliger er taget i brug og udlejet. De 19 nye boliger har været brugt som genhusningsboliger til beboerne fra Søndermarken efterhånden som, de er overdraget løbende til bygherre siden efteråret 2020. Efter genhusningen udlejes boligerne på sædvanligvis.

Det har været en svær byggesag med mange håndværksmæssige udfordringer, hvor arbejderne simpelthen ikke har været udført håndværksmæssigt korrekt. Domus Arkitekter og MOE ingeniørfirma har haft ansvaret som tilsyn, mens Dominia har styret byggeledelsen siden sommeren 2020.

Ved afleveringsforretningen blev der konstateret en del fejl- og mangler, som er kapitaliseret til i alt 3,6 mio. kr. Beløbet tilbageholdes, indtil de anførte fejl og mangler er udbedret. Entreprenøren kan udbedre fejl og mangler frem til den 15. september 2021.

Bygherre har reklameret overfor de fejl og mangler, der er uenighed om. Dette er blandt andet:

- Omlægning af gulvfliser i 89 baderum pga. manglende skridsikkerhed i gulvfliser i baderum.
- Længder på nye radiatorer er ikke passende i nogle af de eksisterende boliger.
- Ny skabslåge rammer ny radiator i baderummet, så den næsten ikke kan åbnes i baderum i eksisterende boliger
- Håndvaske i 19 nye boliger er for små.

Endelig afklaring på reklamationerne/fejl og manglerne pågår nu.

Separat byggeledelse

FFB har valgt, at der på denne sag er separat byggeledelse. I sommeren 2020 valgte følgegruppen at skifte byggelederen ud og erstatte ham med ingeniørfirmaet Dominia. Det har betydet, at

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 16. september 2021
Udsendt den 23. september 2021

Dominia har haft byggeledelsen frem til aflevering og fortsætter her i efteråret med at afslutte byggeregnskabet.

Det er fortsat totalrådgiver Domus Arkitekter (og underrådgiver MOE Ingeniørfirma), som har haft ansvaret for fagtilsyn på byggepladsen.

Det er tidligere aftalt med organisationsbestyrelsen, der skal afholdes en evaluering af modellen med separat byggeledelse efter aflevering, så projektledelsen vil i efteråret 2021 indkalde til en evaluering.

Tidsplan

Endelig aflevering, inkl. udearealer	juni 2021
Fremsendelse af Skema C-ansøgning	december 2021

Økonomiske konsekvenser

Kontraktarbejder og ekstraarbejder m.v. på alle byggesagerne er nu gjort op og byggeregnskabet er under udarbejdelse i KAB.

Byggeregnskab fremlægges for følgegruppen i november 2021 til godkendelse.

Der har løbende været dialog med Landsbyggefonden om de ekstraarbejder, der er tilkommet undervejs og der er lavet aftaler om udvidelse af den støttede ramme, samt brug af reguleringskontoen til de ustøttede arbejder.

Byggeregnskabet for nybyggeriet fremlægges for organisationsbestyrelsen i efteråret 2021.

Med supplerende bemærkninger fra Hanne Wolf Stephensen om sagens utilfredsstillende forløb blev orienteringen taget til efterretning.

15. Status på renovering/helhedsplan for Søndermarken

Baggrund / tidligere behandlet

Organisationsbestyrelsen er sidst blevet orienteret på organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj 2021 om blandt andet status, samarbejde, uforudsigelige forhold og økonomi.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Arbejderne i blok 5, 4 og 3 er afsluttet, arbejderne i blok 2 er ligeledes ved at være helt afsluttet og det er forventningen, at der kan afholdes afleveringsforretning inden for kort tid.

Arbejder i blok 1 forløber hurtigere end planlagt og det er aftalt med entreprenøren, at alle de indvendige arbejder inkl. mangeludbedring og rengøring af lejlighederne vil være afsluttet senest den 8. oktober 2021. De udvendige arbejder på facaden samt nedtagning af stillads afsluttes på et senere tidspunkt.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 16. september 2021
Udsendt den 23. september 2021

Genhusningsteamet har planlagt, at de første beboere kan flytte tilbage til deres bolig pr. 11. oktober 2021 og det er forventning, at alle beboere vil være tilbage i deres lejlighed i starten af november måned. Det er ligeledes forventningen, at erhvervslejemålene på 1. sal flytter ind samtidigt med beboerne. Til erhvervslejemålene i stueetagen indgås der individuelle aftaler, da der forsat vil være opstillet stillads, det er dog forventningen, at alle erhvervslejemålene vil være tilbage inden jul 2021.

1-års gennemgang på blok 5 og 4 er gennemført og der resterer blot enkelte mangler at blive udbedret. Det er forventningen, at Byggeskadefonden inden for kort tid vil tage hul på 1-års gennemgangen for blok 3.

Landskabsarbejderne er i gang ved blok 5, 4 og 3 og om kort tid ved blok 2. Landskabsarbejder vil samlet set først være afsluttet i løbet af 2022. Områderne omkring de enkelte blokke vil dog blive frigivet/afleveret i takt med, at arbejder bliver afsluttet.

Økonomiske konsekvenser

Frederiksberg Kommune godkendte på kommunalbestyrelsesmødet den 14. juni 2021 den reviderede Skema B-ansøgning. På baggrund af kommunens godkendelse har LBF efterfølgende ligeledes godkendt det forhøjede Skema B.

Det er forsat forventningen, at projektet kan gennemføres inden for det godkendte Skema B. Pt., holder entrepriseudgifterne sig indenfor de afsatte rammer og det er det samme med genhusnings- og tomgangsudgifterne. Der er dog en usikkerhed forbundet med posten genhusning, da det først er efter, at beboeren er fraflyttet genhusningsboligerne, at det kan vurderes, i hvilket omfang boligerne skal istandsættes, og hvilken udgift der vil være forbundet med det.

Den endelige huslejberegning samt anvendelse af de resterende midler på reguleringskontoen og forslag til finansiering udarbejdes af Landsbyggefonden.

Med supplerende bemærkninger fra Niels Lau Christensen om sagens utilfredsstillende forløb blev orienteringen taget til efterretning.

16. Status på renovering/helhedsplan for Solbjerg Have

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret i marts 2021.

Her blev blandt andet orienteret om afslutningen af byggesagen og iværksættelse af huslejestigningen.

Der er siden udarbejdet forslag til byggeregnskab for helhedsplanen og for ældreboligerne. Byggeregnskaberne fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse, når de begge er revideret.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 16. september 2021
Udsendt den 23. september 2021

I garantiperioden opsamles og dokumenteres reklamationer, som videresendes til rådgiver og entreprenøren, mindre og lettilgængelige reklamationer afhjælpes løbende i samarbejde med ejendomskontoret og beboerne.

Der udestår en større eftergang af 4 badeværelser, hvor der er konstateret løse gulvklinter. Disse indgår snarest i en samlet eftergang, når der er truffet aftale om udførelse med entreprenøren og beboerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Det videre forløb

Oprettning af gulvklinter.

Revision af byggeregnskaber samt udarbejdelse af oplæg til skema C-indberetning.

Med supplerende bemærkninger fra Mikkel Blondin og Jørgen Blond om sagens tilfredsstillende forløb og gennemførelse blev orienteringen taget til efterretning.

17. Planlægning af kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder:

Torsdag den 25. november 2021 Adolphfinegården C.F. Richs Vej 103

Torsdag den 27. januar 2022

Torsdag den 24. marts 2022

Tirsdag den 24. maj 2022

Torsdag den 15. september 2022

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 9. december 2021 KAB-huset, Enghavevej 81

Torsdag den 9. juni 2022 KAB-huset, Enghavevej 81

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Mødeevaluering

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Intet at referere.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 16. september 2021
Udsendt den 23. september 2021

19. Eventuelt

Med afsæt i tilkendegivelse under drøftelsen forud for repræsentantskabsmødet den 16. juni 2021 vedstod organisationsbestyrelsen sit løfte om at imødekomme ønske fra afdeling Søndermarken om økonomisk tilskud til afdelingens udeområder, som Niels Lau Christensen oplyste, androg et beløb på 30.000 kr.

På foranledning af Tina Agerskov Vallentin, som oplyste, at afdelingen står over for at fejre afdelingens 60-års jubilæum (som måtte udsættes fra sidste år til i år) informerede formand Laurits Roikum om FFB's vedtagne retningslinjer, efter hvilke en afdeling kan modtage 100 kr./lejemål samt et fast beløb 2.500 kr. til markeringen heraf.

Organisationsbestyrelsen drøftede undervejs på mødet mulig dato for et kommende organisationsbestyrelsesseminar og lagde sig fast på weekenden den 13. og 14. november 2021. Som mulige emner – ud over evalueringen af de gennemførte renoveringer - blev følgende bragt i forslag; FFB's vedtægter, effektivisering og drift, det boligsociale indsatsområde, kommunikation.

Klaus Linder forhørte sig om, der er nyt fra Frederiksberg Kommune for så vidt en afklaring af den fremtidige strategi for affaldssortering. Andreas Røpke oplyste, at det er et spørgsmål, som er stillet til Frederiksberg Kommune mange gange over de seneste år, senest på styringsdialogmødet forud for nærværende organisationsbestyrelsesmøde. Det blev her oplyst at strategivalg kan ligge to år ude i fremtiden. Det er under al kritik, da vi har behov for viden om hvilken kommunal strategi afdelinger skal spille op mod i deres tilrettelæggelse af lokale affaldsløsninger. Det undrer, at Frederiksberg halter så langt efter stort set alle andre kommuner i Storkøbenhavn ift. arealeffektive affaldsløsninger.

Klaus Linder rejste spørgsmålet om de 1,7 mio. kr. som, jfr. organisationsbestyrelsen tidligere behandling (organisationsbestyrelsesmøder afholdt henholdsvis 8. januar og 25. marts 2021), skal anvendes til etablering af nye rammer for de boligsociale aktiviteter i området (konkret færdiggørelse af stueetagen i Betty I). Klaus Linder oplyste, at det er afdelingsbestyrelsens holdning, at beløbet bør tilfalde afdelingen. Kundechef Kim Geertsen nævnte, at i givet fald midlerne ønskes disponeret anderledes end besluttet, skal spørgsmålet tages op på et kommende organisationsbestyrelsesmøde, her vil også spørgsmålet om hvorledes finansieringen af færdiggørelse af stueetagen i Betty I - som rammer for de boligsociale aktiviteter i området – alternativt tilvejebringes.