

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024



Organisationsbestyrelsesmøde den 23. maj 2024 kl. 16:30 Biblioteket, KAB-Huset

Inviterede	Laurits Roikum, Jørgen Blond, Mikkel Blondin, Niels Lau Christensen, Louise Clarke, Hanne Illum, John Bøgelund Sørensen, Tina Agerskov Vallentin og Mark Ditlev Watson
Afbud fra	John Bøgelund Sørensen
Fra administrationen	Kundechef Pernille Vesterager Neergaard og chefkonsulent Andreas Røpke, byggedirektør Rasmus Jessing og byggechef Karen Holm Schultz (Punkt 1-5)
Revisionen	Revisor Dorthe Brandt Andersen fra Albjerg under punkterne 6-8.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

Indholdsfortegnelse

Selskabet	4
1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2024	4
Drøftelser	4
2. Samarbejdet med KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse	4
3. LAR-projekt Broagerhus	5
4. LAR-projekt Stjernen	7
Sager til beslutning	10
5. Tartuhus – driftssupport	10
6. Revisionsprotokol	11
7. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2023	11
8. Selskabets budget for 2025	13
9. Bygningssservice – pilotforsøg Solbjerg Have	14
10. Planlægning af repræsentantskabsmøde og endeligt forslag til nye vedtægter	16
11. Ansøgninger til arbejdskapitalen fra afdelingsbestyrelser	18
12. Opsigelse Roskildevej 65 (fortroligt)	19
13. Opstart af tagprojekt Finsenshave – nedsættelse af følgegruppe samt bevilling af risikovilligt udlæg	19
14. Godkendelse af byggeregnskab for Betty III (Lindehaven)	20
15. Stjernen – Godkendelse af låneoptag til solcelleprojekt	22
Sager til orientering	23
16. Siden sidst og orientering fra formanden	23
17. Nyt fra administrationen og drift fra kundechefen	24
18. Status "Ved Betty Nansens Plads" (fortroligt)	24
19. Orientering om den årlige gennemgang af afd. vedligeholdelses- og fornyelsesplaner	24
20. Planlægning af kommende møder	25
21. Mødeevaluering	26
22. Eventuelt	26

Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 21. marts 2024	4
Bilag 2: Revisionsprotokol	11
Bilag 3: FFB revideret regnskab 2023	13
Bilag 4: Årsberetning FFB 2023	13
Bilag 5: Udvikling fremtidig dispositionsfond	13
Bilag 6: Udvikling arbejdskapital	13
Bilag 7: Oversigt over egen trækningsret	13
Bilag 8: FFB komprimerede regnskaber 2023 afdelinger	13
Bilag 9: Broagerhus børnehaven regnskab 2023	13
Bilag 10: Thielebo Ældreboliger regnskab 2023	13
Bilag 11: Thielebo Ungdomsboliger regnskab 2023	13
Bilag 12: Lindehaven regnskab 2023	13

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 23. maj 2024

Udsendt den 31. maj 2024

Bilag 13: Lindehaven Serviceareal regnskab 2023.....	13
Bilag 14: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 1 regnskab 2023.....	13
Bilag 15: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 2 regnskab 2023.....	13
Bilag 16: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 3 regnskab 2023.....	13
Bilag 17: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 4 regnskab 2023.....	13
Bilag 18: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 3 erhverv regnskab 2023.....	13
Bilag 19: FFB Budget 2025	13
Bilag 20: Faktaark om Bygningservice.....	16
Bilag 21: Pladser i repræsentantskabet.....	17
Bilag 22: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning	17
Bilag 23: Forslag til nye vedtægter ny	17
Bilag 24: Ansøgning om tilskud fra FFBs arbejdskapital 2024- Værkstedsgruppen Broagerhus	18
Bilag 25: Ansøgning om tilskud fra arbejdskapitalen Stjernen 50-års jubilæum.....	18
Bilag 26: Fejl – bilag findes ikke	22
Bilag 27: Lindehaven Plejecenter – revisorgodkendt byggeregnskab.....	22
Bilag 28: Lindehaven Serviceareal – revisorgodkendt byggeregnskab.....	22
Bilag 29: Sagsfremstilling	23
Bilag 30: Præsentation Solceller FFB Stjernen v2.....	23
Bilag 31: Endelige forslag til henlæggelser på konto 120 i 2025.....	25

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

Det blev besluttet først at behandle punkterne 6, 7 og 8, samt at punkt 10 blev behandlet efter punkt 15.

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2024

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Sagsfremstilling

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2024, er tidligere fremsendt til kommentering i First Agenda. Der er ikke modtaget bemærkninger til dette.

Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 21. marts 2024

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Drøftelser

2. Samarbejdet med KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse

Byggedirektør Rasmus Jessing deltager på organisationsbestyrelsens møde med henblik på en drøftelse af samarbejdet mellem FFB og KAB's byggeafdeling.

På mødet vil Rasmus Jessing gennemgå hvilke tiltag der er igangsat over det sidste år, hvor byggeafdelingen varetager opgaven som byggeforretningsfører for FFB på adskillige byggerier.

På mødet vil Rasmus Jessing fortælle om hvordan der arbejdes med kvalitetssikring og risikostyring i byggesagerne.

Derudover vil der være en kort status på igangværende sager, samt mulighed for at drøfte det generelle samarbejde.

Byggedirektør Rasmus Jessing og byggechef Karen Holm Schultz præsenterede KAB's arbejde med:

- *At styrke kvaliteten af byggeforretningsførelsen, og gøre den mere systematisk og ensartet.*
- *At styrke kvalitetssikring og risikostyring.*

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

- *At skabe mere præcise rammer for følgegruppernes arbejde og kortere beboerdemokratiske processer.*
- *At implementere det nye Facility Management-system og den nye fælles projektweb for alle byggesager. De to systemer fra Dalux hænger sammen for at lette overgangen fra byggeri/renovering til drift.*

3. LAR-projekt Broagerhus

Den 12. maj 2023 blev organisationsbestyrelsen orienteret om projektets stade og at Frederiksberg Forsyning skulle returnere med et oplæg til en forhåndsftale mellem FFB Broagerhus og Frederiksberg Forsyning.

Frederiksberg Forsyning arbejder fortsat på at udarbejde et aftaleoplæg.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Tidsforløb og status på LAR-anlæg i Broagerhus.

November 2023

KAB-projektleder på sagen stopper. Sagen overgår til ny projektleder.

28. februar 2023

Der afholdes møde med følgegruppen. På mødet deltager projektleder fra Frederiksberg Forsyning samt rådgiverteam fra Wissenberg, Thing Brandt Landskab og projektleder fra KAB.

På mødet fortæller Frederiksberg Forsyning (FF), at de er i gang med at udarbejde et nyt aftaleoplæg. Herudover bliver der fortalt at FF skal betale en tinglysningsafgift, hvis de skal etablere og tage fuldt ejerskab over et bassin på afdelingens matrikel. Størrelsen på kompensationen kendes ikke endnu.

FF fortæller også, at hovedtidsplanen for Peter Bangs Vej, Etape 2 projektet er blevet godkendt af kommunalbestyrelsen og at den forventede anlægsperiode for Peter Bangsvej projektet ligger i perioden 2024-2025. Dermed er det Frederiksberg forsynings vurdering, at det først er realistisk at komme i jorden efter, at anlægget i Peter Bangs Vej er anlagt. Ifølge kommunens nuværende tidsplan vil det betyde, at Broagerhus tidligst kan opstart i 2026.

Ydermere kunne FF fortælle, at størrelsen på det underjordiske bassin er beregnet til 1500 m³ og ikke som tidligere oplyst 5000 m³.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

Frederiksberg Forsyning fortæller også, at håndtering af regnvand/tagvand på ydersiden af bebyggelsen ud mod hhv. A.D. Jørgensens Vej og Henning Matzens Vej ikke er med i deres projekt. Såfremt afdelingen stadig ønsker et projekt med håndtering af regnvand på ydersiden, bliver dette egenbetaling.

I det, at afdelingen også står overfor en tagrenoveringssag, skal man på bedst mulig vis, forsøge at koordinere imellem et eventuelt LAR-projekt og tagrenoveringen.

Kloakken i afdelingen er i så dårlig stand, at en renovering kommer på tale uanset om LAR-projektet bliver til noget. Kloakken kan med fordel renoveres i forbindelse med et kommende LAR-projekt, men opgaverne er ikke nødvendigvis afhængige af hinanden. Kloakrenovering kan derfor betragtes som et selvstændigt projekt adskilt fra LAR-projektet.

Økonomiske konsekvenser

Økonomisk er projektet opdelt i 3 dele.

1. Projekt A, overfladeprojektet.
Frederiksberg Forsyning er medfinansierende. Den præcise fordeling er ikke på plads.
2. Projekt B, underjordisk bassin (det hydrauliske)
Frederiksberg Forsyning finansierer.
3. Kloakprojekt,
Afdelingen finansierer.

Pr. dags dato har der samlet været afholdt udgifter på sagen for:

Projekt A+B	= kr. 1.098.176,51
Kloakprojekt	= kr. 99.451,93
I alt	= kr. 1.197.628,51 inkl. moms.

Der er tale om afholdte udgifter til hhv. honorar til rådgivere, diverse forundersøgelser, KAB-administration, forsikringer, advokat etc.

Dele af de afholdte udgifter for projekt A+B skal betales af Frederiksberg Forsyning. På nuværende tidspunkt er den præcise fordeling ikke på plads.

I projekt B, det underjordiske projekt, skal Frederiksberg Forsyning betale en tinglysningsafgift, hvis de etablerer og tager fuldt ejerskab over et bassin på afdelingens matrikel. Forsyningens jurister er i gang med at afklare, hvordan kompensationen helt præcist skal fastlægges. Hvordan denne kompensation eventuelt kommer til at tilgå afdelingen og projektet positiv, er endnu ikke afklaret.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 23. maj 2024

Udsendt den 31. maj 2024

I projekt A, overfladeprojektet, er forsyningen underlagt nogle statslige krav i forhold til hvor meget og hvad de kan/må medfinansiere. Derfor bliver der behov for at se på hvordan overfladeprojektet kan realiseres, således det matcher forsyningens krav og afdelingens muligheder for egenfinansiering - og ikke mindst afdelingens ønsker for deres udearealer.

Det videre forløb

Når begge aftaleoplæg og økonomifordeling fra Frederiksberg Forsyning er modtaget og gennemgået, skal disse præsenteres for organisationsbestyrelsens følgegruppe inden projektet, herunder projektøkonomien kan komme til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Hvis afdelingsmødet stemmer for at projektet skal fortsætte, skal projektet viderebearbejdes henimod et egentligt skema A. Projektet skal ligeledes sendes til kommunal godkendelse.

Hvis aftalerne og økonomien stemmes igennem i afdelingen, skal disse videre til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Kommunikation

På følgegruppemødet den 28. februar 2024 blev det aftalt, at der skal indkaldes til nyt møde når aftalerne fra kommunen er modtaget. Følgegruppen holdes løbende orienteret frem imod næste møde.

Der tages initiativ til et møde med Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning på politisk niveau om status på og fremtidsudsigterne for LAR-projekterne.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. LAR-projekt Stjernen

Underoverskrift

Den 18. september 2021 blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at der på et ekstraordinært afdelingsmøde blev stemt ja til at der kunne arbejdes videre med projektet.

Sidenhen har forudsætningerne ændret sig og Frederiksberg forsyning arbejder på et sæt nye aftaleforhold. Forsyningens muligheder for at medfinansiere har ligeledes ændret sig, hvorfor tidligere udmeldte skema A annulleres.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

Sagsfremstilling

Tidsforløb og status på LAR- og kloakprojektet i Stjernen.

November 2023

KAB-projektleder på sagen er stoppet. Sagen overgår til ny projektleder.

11. december 2023

Der afholdes møde med Frederiksberg forsyning for at klarlægge den videre proces for projektet. På mødet drøftes fordeling af økonomi, som endnu ikke er aftalt på plads. Derudover rykker KAB Frederiksberg forsyning for et oplæg til en aftale mellem forsynings-selskabet og FFB/KAB.

Projektet er aftalt opdelt i to sager;

- Projekt A – Overfladeanlæg
- Projekt B – Underjordisk bassin

Ovenstående fordelingen er aftalt i september 2023. Aftalen er, at FFB/KAB er bygherre på projekt A og Frederiksberg Kommune/ forsyning er bygherre på projekt B.

Januar 2024

Der har været en længere drøftelse omkring fordelingen af de allerede afholdte udgifter på sagen. Frederiksberg forsyning returnerer med oplæg til hvordan disse udgifter skal fordeles mellem forsyningen og FFB/KAB. Der er ikke umiddelbart enighed om fordelingen.

Marts 2024

FFB/KAB har endnu ikke modtaget et oplæg til en aftale fra Frederiksberg forsyning. Aftalegrundlaget er alt afgørende for den videre proces. KAB afholder et antal møder med forsyningen i forsøg på at nå til afklaring omkring økonomifordeling og aftalegrundlag.

April 2024

Den 25. april blev der afholdt et møde på "chefniveau" med Frederiksberg Forsyning. På mødet deltog FFB' kundechef, KAB CfBB's byggedirektør og byggechef samt undertegnet.

På mødet var der fokus på aftalegrundlag og økonomifordeling.

Frederiksberg forsyning arbejder på to aftaleoplæg, et for projekt A (overfladeanlæg) og et for projekt B (underjordiske bassin)

Forsyningen prioriterer aftalerne og forventer at kunne sende oplægget til projekt B snarest. Aftalen omkring projekt A, er mere krævende, da der er tale om et projekt med medfinansiering.

Der fortsætter en dialog om økonomien. Se under næste punkt.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

Økonomiske konsekvenser

Økonomisk er projektet opdelt i 3 dele.

1. Projekt A, overfladeprojektet.
Frederiksberg forsyning er medfinansierende. Den præcise fordeling er ikke på plads.
2. Projekt B, underjordisk bassin (det hydrauliske)
Frederiksberg forsyning finansierer.
3. Kloakprojekt,
FFB, Stjernen finansierer, egenbetaling.

Pr. dags dato har der samlet været afholdt udgifter på sagen for:

Projekt A+B = kr. 9.134.638,16

Kloakprojekt = kr. 1.566.638,47

I alt = kr. 10.701.276,63 inkl. moms.

Der er tale om afholdte udgifter til hhv. honorar til rådgivere, diverse forundersøgelser, KAB-administration, forsikringer, advokat etc.

Dele af de afholdte udgifter for projekt A+B skal betales af Frederiksberg forsyning. På nuværende tidspunkt er den præcise fordeling ikke på plads.

I projekt B, det underjordiske projekt, skal Frederiksberg forsyning betale en tinglysningsafgift, hvis de etablerer og tager fuldt ejerskab over et bassin på afdelingens matrikel. Forsyningens jurister er i gang med at afklare, hvordan kompensationen helt præcist skal fastlægges. Hvordan denne kompensation eventuelt kommer til at tilgå afdelingen og projektet positiv, er endnu ikke afklaret.

I projekt A, overfladeprojektet, er forsyningen underlagt nogle statslige krav i forhold til hvor meget og hvad de kan/må medfinansiere. Derfor bliver der behov for at se på hvordan overfladeprojektet kan realiseres, således det matcher forsyningens krav og afdelingens muligheder for egenfinansiering - og ikke mindst afdelingens ønsker for deres udearealer.

Overfladeprojektet vil formentlig blive reduceret i forhold til det som afdelingen er blevet præsenteret for tidligere i forbindelse med beboermøder. Dette skyldes at forsyningen ikke kan medfinansiere på samme måde som tidligere udmeldt.

Kloakprojektet kan i princippet gennemføres uafhængigt af projekt A+B. Der er dog god synergi i at sammenkøre projekterne både set i forhold til økonomien og i forhold til logistikken.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 23. maj 2024

Udsendt den 31. maj 2024

Såfremt projektet ikke bliver gennemført, vil afdelingen blive belastet af de allerede afholdte udgifter. Håndtering af dette er endnu ikke afklaret.

Det videre forløb

Når begge aftaleoplæg og økonomifordeling fra Frederiksberg forsyning er modtaget og gennemgået, skal disse præsenteres for følgegruppen i afdelingen, inden projektet, herunder projektøkonomien kan komme til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde. Hvis afdelingen stemmer for at projektet skal fortsætte, skal projektet viderebearbejdes henimod et egentligt skema A. Projektet skal ligeledes sendes til kommunal godkendelse. Hvis aftalerne og økonomien stemmes igennem i afdelingen, skal disse videre til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Kommunikation

Det er aftalt med afdelingsformanden, at KAB deltager med seneste nyt om projektet på afdelingsmødet den 14. maj 2024. Der er ikke lagt op til en afstemning om projektet på nuværende grundlag.

Der tages initiativ til et møde med Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning på politisk niveau om status på og fremtidsudsigterne for LAR-projekterne. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

5. Tartuhus – driftssupport

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen afsætter 270.000 kr. til at understøtte drift og administrations arbejde med Tartuhus

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har senest på møde 25. januar 2024 drøftet det videre arbejde med sammenlægning af de tre afdelinger i Tartuhus, samt opfølgning på byggesagerne i de tre afdelinger. Siden januar har drift og administration arbejdet videre med sagen, herunder dialog med Landsbyggefonden, og der er behov for flere ressourcer til arbejdet. Derfor har administrationen, i tæt samarbejde med den lokale drift, udarbejdet en driftssupportpakke, som både skal sikre en fysisk gennemgang af samtlige lejemaal, en granskning af eksisterende fejl- og mangel lister samt en understøttelse af det videre arbejde med det økonomiske grundlag for Tartuhus.

Økonomi

Den samlede pakke til understøttelse af arbejdet med Tartuhus er sammensat af ydelse fra hhv. KAB's specialkunderenhed (SKE), Driftssupport (DS) og Jura.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

SKE:	200 timer
DS:	150 timer
Jura:	10 timer

I alt: 550.000 kr. – (50% KAB finansiering) = 275.00 kr.

Udgifter dækkes af selskabets dispositionsfond.

Selskabets samlede dispositionsfond udgør dermed pr. 23. maj 92.083.984 kr. heraf er 12.156.700 kr. disponibel del.

Videre proces

Den fælles afdelingsbestyrelse for Tartuhus samt Tartuhus II og III orienteres om organisationsbestyrelsens beslutning, og organisationsbestyrelsen holdes løbende orienteret.

Det blev præciseret, at KAB har forpligtet sig til at kunne løse den beskrevne opgave for den aftalte økonomiske ramme. Organisationsbestyrelsen orienteres efterfølgende skriftligt om status på brandsikkerheden.

Organisationsbestyrelsen bevilgede 270.000 kr. fra dispositionsfonden til at understøtte driftens og administrationens arbejde med Tartuhus.

6. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Statsautoriseret revisor Dorthe Brandt Andersen /Albjerg Revision præsenterer indholdet af revisionsprotokollat FFB 1. januar – 31. december 2023 og orienterer om revisionens arbejde.

Bilag

Bilag 2: Revisionsprotokol

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2023

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2023, som sammen med revisionsmateriale m.v. indsendes til kommunalbestyrelsen

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

med forbehold for efterfølgende godkendelse på repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024.

Sagsfremstilling

Selskabets regnskab

Selskabets regnskab for 2023 balancerer med 60.865.411 kr. og slutter med et overskud på 1.124.131 kr., der overføres til arbejdskapitalen, der herefter udgør i alt 11.271.088 kr. heraf udgør den disponible andel 11.193.088 kr. svarende til 3.271 kr. pr. lejemålsenhed.

Selskabets dispositionsfond udgør 92.183.984 kr. inklusive indskud i Landsbyggefonden. Den disponible andel udgør 16.921.100 kr., hvilket svarer til 4.945 kr. pr. lejemålsenhed.

Afdelingerne:

Afdelingernes regnskaber pr. 31. december 2023 vedhæftes som bilag og indeholder de komprimerede regnskaber. Resultatopgørelserne er under godkendelse i de respektive afdelinger.

Særlige forhold:

For afdelingerne Broagerhus Børnehave, Thielebo Ældreboliger, Thielebo Ungdomsboliger, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 1, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 2, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 3, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 4, Betty Nansens Allé 51-53 ejer 3 erhverv, Lindehaven og Lindehaven serviceareal gælder, at der ikke er en afdelingsbestyrelse, hvorfor regnskabet forelægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Regnskabsberetning:

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

Regnskabsberetningen rummer en række tabeller og nøgletal, som på centrale punkter giver over- og indblik i selskabets og afdelingernes 2023 resultat.

Sammenfattende konkluderes det i regnskabsberetningen;

”Frederiksberg Forenede Boligselskaber samlede udvikling vises i egenkontrollen som værende positiv, men med nogle opmærksomhedspunkter. Selskabets solidaritetsgrad ligger, som tidligere vist, over KAB’s gennemsnit, udviklingen i dispositionsfond og arbejdskapitalen har været positiv de sidste år. Dog skal vi være opmærksom på, at likviditeten der i længere perioder har været påvirket af manglende lånehjemtagelser på både nybyggerier og renoveringer”.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

Bilag

- Bilag 3: FFB revideret regnskab 2023
- Bilag 4: Årsberetning FFB 2023
- Bilag 5: Udvikling fremtidig dispositionsfond
- Bilag 6: Udvikling arbejdskapital
- Bilag 7: Oversigt over egen trækningsret
- Bilag 8: FFB komprimerede regnskaber 2023 afdelinger
- Bilag 9: Broagerhus børnehaven regnskab 2023
- Bilag 10: Thielebo Ældreboliger regnskab 2023
- Bilag 11: Thielebo Ungdomsboliger regnskab 2023
- Bilag 12: Lindehaven regnskab 2023
- Bilag 13: Lindehaven Serviceareal regnskab 2023
- Bilag 14: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 1 regnskab 2023
- Bilag 15: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 2 regnskab 2023
- Bilag 16: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 3 regnskab 2023
- Bilag 17: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 4 regnskab 2023
- Bilag 18: Betty Nansens Allé 51-53 ejer 3 erhverv regnskab 2023

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber for 2023, som sammen med revisionsmateriale m.v. indsendes til kommunalbestyrelsen med forbehold for efterfølgende godkendelse på repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024.

8. Selskabets budget for 2025

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen indstiller selskabets budget for 2025 til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024.

Sagsfremstilling

Selskabets budget for det kommende år baserer sig på en forventet budgetreserve på 349.000 kr. og en forrentning af selskabets midler med en indlånsrente på 2,16%.

I forhold til selskabets budget for 2024 skal særligt fremhæves, at;

grundbidraget stiger med 6,4%, bidraget til FFB stiger 15,9 % og administrationsbidraget til KAB stiger 2,4%. Det samlede administrationsbidrag stiger med ca. 5,2 % til 5.115 kr. mod 4.861 kr. i 2024.

Bilag

Bilag 19: FFB Budget 2025

Tina Agerskov stillede spørgsmål til posterne 'Taxa, anden befordring' under konto 513 samt 'Leje af lokale i Adolphinegården' under konto 514. Det blev besluttet at vende disse poster i forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til budget for 2026.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

Organisationsbestyrelsen godkendte, at forslaget til selskabets budget for 2025 indstilles til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024.

9. Bygningservice – pilotforsøg Solbjerg Have

Organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om hvorvidt Solbjerg Have skal indgå som deltager i KAB's nye ydelse; Bygningservice.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender at FFB tilslutter sig pilotprojektet "Bygnings-service" fra nu og frem til den 1. juli 2025 for afdelingerne i Solbjerg Have (t.o.m. udarbejdelse af budget 2026).
- at FFB afsætter 251.326 kr. til for-analyse og deltagelse i pilotprojektet.

Sagsfremstilling

Bygningservice er en moderne tilgang til at sikre velvedligeholdte bygninger, passe på huslejen og sikre bæredygtige og smarte løsninger. FFB's driftsorganisation har vist interesse for denne tilgang og ønsker at prøve konceptet i Solbjerg Have afdelingerne og ejerforeningen.

Solbjerg Have er et kompliceret område, og opgaven med PPV-planer og gennemførelse af de nødvendige opgaver er en stor og kompleks opgave som er svær at håndtere. Derfor er Solbjerg Have et oplagt sted at teste Bygningservice af i FFB.

Hvad er bygningservice

Bygningservice indeholder en række opgaver, som KAB varetager for FFB mens de er med i pilotprojektet. Det vil frigive ressourcer til styrket lokal opgavevaretagelse. Bygningservice vil derfor kunne hjælpe med alle opgaverne og understøtte den lokale drift. I forbindelse med Solbjerg Haves deltagelse i projektet gennemføres indledningsvist en foranalyse, hvor KAB gennemfører en analyse af PPV-planerne og en opdatering i forhold til de tilgængelige materialer. Foranalysen udføres i tæt samarbejde med driftschefen.

Målet er velvedligeholdte bygninger med tilstrækkelige henlæggelser. Dette sker igennem en dybere analyse af det reelle langsigtede vedligeholdelsesbehov. Dette kaldes Planlagt og Periodisk Vedligehold (PPV-planer), det bliver i daglig tale også kaldt langtidsplaner. Planlagt og periodisk vedligehold er en fagdisciplin, som kræver stor faglig viden og meget struktureret håndtering af data.

Sideløbende er der fokus på, om der er de optimale serviceaftaler – og at de bedste priser sikres på serviceydelser gennem udbud.

Bygningservice danner grundlag for, at omkostninger til vedligehold stabiliseres, og giver mulighed for at afdelingerne kan fokusere deres ressourcer på mere nære opgaver.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 23. maj 2024

Udsendt den 31. maj 2024

En vigtig brik til dette er at have de rette digitale værktøjer. KAB udvikler og implementerer dette sideløbende med projektet, og det vil blive implementeret i afdelingerne som en del af pilotprojektet. Det vil skabe et struktureret overblik, og styrke beslutningsgrundlaget for henlæggelserne.

For at det bliver en succes, er det vigtigt med et tæt samarbejde og dialog med den lokale drift. Der skal derfor være klare snitflader, arbejdsgange og en tæt dialog – og pilotprojektet vil blive gennemført i tæt samarbejde med driften.

Økonomiske konsekvenser

Udgifterne til FFB's deltagelse i projektet er delt i to; foranalyse og selve projektet.

Foranalysen koster i udgangspunktet 6.250 kr. pr. afdeling – Solbjerg Have består af 3 afdelinger samt en ejerforening, og KAB gennemfører den samlede foranalyse for 25.000 kr., en særlig pris som alene tilbydes da der er tale om et pilotprojekt.

Projektdeltagelse til juli 2025 koster 563 kr. pr. lejemålsenhed, som dækker udgifterne indhentning af priser og varetagelse af udbud i forhold til de opgaver, der skal udføres. Samlet 226.326 kr., for deltagelse i Bygningsservice inklusive opgavevaretagelse i periode.

Udgifter til foranalyse såvel som pilotprojektet dækkes af selskabets dispositionsfond – i alt 251.326 kr.

Selskabets samlede dispositionsfond udgør dermed pr. 23. maj 92.083.984 kr. heraf er 12.156.700 kr. disponibel del.

Det videre forløb

KAB sætter projektet i gang og mødes med den lokale drift, driftschefen og kundechefen for at planlægge de første initiativer, samt lave en tidsplan for det videre arbejde.

Projektet evalueres løbende på organisationsbestyrelsesmøder i FFB i efteråret 2024 og første halvår af 2025.

Der indkaldes til et orienteringsmøde med afdelingsbestyrelsen for Solbjerg Have, hvor organisationsbestyrelsen deltager.

Kommunikation

Projektledelse, kundechefen og driftschefen orienterer den lokale drift om beslutningen, og hvad det indebærer på et personalemøde. FFB's øvrige driftsorganisation orienteres via driftsledelsen

Kommunikation med FFB's øvrige afdelinger sker er via hjemmeside og evt. nyhedsbrev.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

Bilag 20: Faktaark om Bygningsservice

Afdelingsbestyrelsen orienteres af driftschefen umiddelbart efter godkendelsen i organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte:

- *At FFB tilslutter sig pilotprojektet "Bygningsservice" fra nu og frem til den 1. juli 2025 for afdelingerne i Solbjerg Have (til og med udarbejdelse af budget 2026).*
- *At FFB afsætter 251.326 kr. fra dispositionsfonden til foranalyse og deltagelse i pilotprojektet.*

10. Planlægning af repræsentantskabsmøde og endeligt forslag til nye vedtægter

Organisationsbestyrelsen skal drøfte indhold og form for repræsentantskabsmødet 13. juni 2024.

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen godkender den foreslåede dagsorden, og træffer beslutning om forslag til dirigent
- At organisationsbestyrelsen godkender beretningen til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet
- At organisationsbestyrelsen afklarer, om medlemmer på valg modtager genvalg og øvrige ønsker at forsætte
- At organisationsbestyrelsen drøfter om særlig ind-/oplæg ønskes på repræsentantskabsmødet.
- at organisationsbestyrelsen fremsætter det udarbejdede forslag til nye vedtægter på repræsentantskabsmødet den 13. juni, og at der planlægges med et eventuelt ekstraordinært repræsentantskabsmøde med endelig godkendelse onsdag den 26. juni, kl. 17.

Sagsfremstilling

Der afholdes repræsentantskabsmøde torsdag den 13. juni 2024.

Mødet er indkaldt den 16. maj 2024 med følgende dagsorden:

1. Velkomst v/formand
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
6. Endelig godkendelse af FFB's årsregnskab 2023 med tilhørende revisionsberetning

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 23. maj 2024

Udsendt den 31. maj 2024

7. Godkendelse af budget 2025
8. Indkomne forslag
9. Valg af revisor
10. Valg af formand
På valg er: Laurits Roikum
11. Valg af øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen
På valg er: Mark Ditlev Watson, Tina Agerskov Vallentin, Hanne Illum Aastrøm
12. Valg af suppleanter:
Nuværende suppleanter er: Kim Christensen (1. suppleant) og Birgitte Rasmussen (2. suppleant)
13. Valg af syv medlemmer til KAB's repræsentantskab - nuværende valgte medlemmer er: Jørgen Blond, Niels Lau Christensen, Sarina Guastella, Tina Agerskov Vallentin, Kim Christensen, Mark Ditlev Watson, Hanne Dahlgaard og Laurits Roikum (sidst nævnte er som medlem af KAB's bestyrelse født medlem)
14. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab - nuværende suppleanter er: Tanja Wulff og Frank Kristoffersen i nævnte rækkefølge
15. Valg af 12 personer til BL's 1. kreds repræsentantskab - nuværende medlemmer er: Laurits Roikum, Sarina Guastella, Niels Lau Christensen, Jørgen Blond, Mark Ditlev Watson, Tina Agerskov Vallentin, Louise Clarke, Tanja Wulff, Birgitte Rasmussen, Frank Kristoffersen, Kim Christensen og Anders Baldur Tolderlund
16. Valg af suppleanter
17. Eventuelt

Organisationsbestyrelsen behandlede rammerne for de justerede vedtægter på mødet den 21. marts 2024, hvor det blev besluttet så vidt muligt at følge normalvedtægterne, samt der ikke lægges op til indholdsmæssige ændringer. Det endelige forslag er nu udarbejdet og indstilles til godkendelse.

I forbindelse med ændring af vedtægterne skal mindst 2/3 af repræsentantskabets medlemmer være mødt, jf. de gældende vedtægter § 10, stk. 1. Såfremt mindre en 2/3 af medlemmerne er mødt, skal der afholdes et nyt møde inden 2 uger med endelig godkendelse. Der planlægges derfor med et kort ekstraordinært repræsentantskabsmøde onsdag den 26. juni, kl. 17. Der indkaldes til dette møde sammen med udsendelsen af forslaget til nye vedtægter.

Bilag

Bilag 21: Pladser i repræsentantskabet

Bilag 22: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning

Bilag 23: Forslag til nye vedtægter ny

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreslåede dagsorden, dog slettes punkterne om valg til BL's 1. kreds, da de først skal behandles i 2025. Jørgen Blond fremlægger forslaget til selskabets budget for 2025. Der bliver mulighed for at vende spørgsmål med OB-medlemmerne i pausen efter det formelle møde.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 23. maj 2024

Udsendt den 31. maj 2024

- *Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille Steen Søndergaard Thomsen som dirigent.*
- *Organisationsbestyrelsen godkendte at forretningsordenen tilrettes så de forældende vedtægtshenvisninger slettes.*
- *Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til beretning, som tilrettes af administrationen.*
- *Organisationsbestyrelsen godkendte at det udarbejdede forslag til nye vedtægter indstilles til repræsentantskabet, og at der planlægges med et eventuelt ekstraordinært repræsentantskabsmøde med endelig godkendelse onsdag den 26. juni, kl. 17.*
- *Et flertal i organisationsbestyrelsen besluttede at indstille Laurits Roikum til genvalg som formand.*
- *Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille Tina Agerskov, Hanne Illum og Mark Ditlev Watson til genvalg som medlemmer af organisationsbestyrelsen.*

11. Ansøgninger til arbejdskapitalen fra afdelingsbestyrelser

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om én ansøgning om tilskud fra arbejdskapitalen.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har løbende drøftet, og senest på møde 24. november 2022, truffet beslutning om, at afdelingernes henvendelser/ansøgninger om økonomisk støtte behandles to gange årligt.

Formålet med at samle behandling af ansøgninger er dels at give afdelingsbestyrelserne klarhed over, hvornår ansøgninger kan indsendes og forventes behandlet, og dels give organisationsbestyrelsen mulighed for en samlet vurdering af ansøgerfeltet, og dermed prioritering af midler i arbejdskapitalen.

Til dette møde foreligger to ansøgninger til drøftelse, disse er vedlagt som bilag

Økonomi

Disponible midler i arbejdskapitalen er forud for nærværende møde 10.952.088 kr.

Videre proces

Administrationen meddeler OB's beslutning til den ansøgende afdeling, og sikrer videre dialog.

Bilag 24: Ansøgning om tilskud fra FFBS arbejdskapital 2024- Værkstedsgruppen Broagerhus

Bilag 25: Ansøgning om tilskud fra arbejdskapitalen Stjernen 50-års jubilæum

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

Organisationsbestyrelsen godkendte de to ansøgninger om tilskud fra arbejdskapitalen.

12. Opsigelse Roskildevej 65 (fortroligt)

13. Opstart af tagprojekt Finsenshave – nedsættelse af følgegruppe samt bevilling af risikovilligt udlæg

Dette er første gang organisationsbestyrelsen bliver orienteret om sagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Nedsætter en følgegruppe for projektet.
- Godkender et risikovilligt udlæg på 200.000 kr. fra dispositionsfonden til yderligere undersøgelser frem mod Skema A-godkendelse. Allerede forbrugte timer er medberegnet i udlægget.
- Godkender, at KAB indtræder som byggeforretningsfører.

Såfremt byggesagen bliver til noget, vil det risikovillige udlæg blive indfinansieret i sagens økonomi.

Sagsfremstilling

FFB har rettet henvendelse til KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse for at få sat en projektleder på en ny byggesag i afdelingen. Der er nu en projektleder på den kommende sag.

Forud for opstart af sagen har afdelingen fået udarbejde tilstandsvurdering af en ekstern rådgiver, der underbygger, at vedligeholdelse ikke længere er rentabelt, og at en tagudskiftning er nødvendig.

Sagen omhandler udskiftning af tagbeklædning, indeholdt de nødvendige følgearbejder, herunder opretning med forstærkning af tagkonstruktionen og udskiftning af depotrum i tagetagen. Det undersøges også, om ændring af taghældning kan realiseres, hvilket vil være den forudgående prioritet for afdelingen.

Det har en meget stor interesse for afdelingen, at mulighederne for efterisolering af gavle bliver undersøgt nærmere. Der vil derfor være brug for flere midler til forundersøgelser og evt. dialog med myndigheder til at afklare projektets retning.

Afdelingsbestyrelsen har indstillet Ulla S. Hansen og Helle Samuelson til at indgå i organisationsbestyrelsens følgegruppe.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

Økonomiske konsekvenser

KAB er stadig i gang med at undersøge alle muligheder, og derfor er der ikke et endeligt Skema A endnu.

En evt. huslejestigning vil afhænge af, hvilket projekt, afdelingen vælger, når de præsenteres for mulighederne på et afdelingsmøde.

Det videre forløb

På nuværende tidspunkt vil det næste arbejde i sagen bestå i at få klarlagt omfanget af renoveringen, så vi kan arbejde hen imod et endeligt Skema A og præsentation af sagen på et afdelingsmøde.

- Projektering fra Skema A – Afsluttes forventeligt i uge 47
- Myndighedsbehandling af sagen – Afsluttes forventeligt i uge 20 2025
- Udførelse forventet i uge 20 2025 – uge 45 2025.

Kommunikation

Afdelingens beboere vil blive holdt opdateret om renoveringen via informationsbreve. Hyppigheden heraf vil blive vurderet af følgegruppen.

Organisationsbestyrelsen:

- *Nedsatte en følgegruppe for projektet bestående af Louise Clarke, Ulla S. Hansen, Laurits Roikum og Helle Samuelson.*
- *Godkendte et risikovilligt udlæg på 200.000 kr. fra dispositionsfonden til yderligere undersøgelser frem mod Skema A-godkendelse. Allerede forbrugte timer er medberegnet i udlægget.*
- *Godkendte at KAB indtræder som byggeforretningsfører.*

14. Godkendelse af byggeregnskab for Betty III (Lindehaven)

Byggeriet af et nyt plejecenter på Betty Nansens Allé 16 er afleveret den 24. januar 2022. Der er nu udarbejdet byggeregnskab, som også er revisorgodkendt. Byggeregnskabet indstilles til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskab af 16. januar 2024 med tilhørende revisionsprotokollat.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

Plejecenter:

Samlet anskaffelsessum på byggesagen	257.533.963 kr.
Oprindeligt budget	<u>255.627.839 kr.</u>
Afvigelse	<u>+1.906.124 kr.</u>

Afvigelsen er indekseringen, hvilket er, hvad man må i forhold til lovgivningen, finansieringen tilpasses dette.

Serviceareal :

Samlet anskaffelsessum byggesagen	63.372.503 kr.
Oprindeligt budget	<u>64.479.086 kr.</u>
Afvigelse	<u>-1.106.584 kr.</u>

I anskaffelses summen "Byggesag" indgår afsatte beløb på	6.921.219 kr.
I anskaffelses summen "Serviceareal" indgår hermed afsatte beløb på	<u>1.894.317 kr.</u>
I Byggeregnskabet er der således samlet indeholdt afsatte poster på	<u>8.815.563 kr.</u>

Disse poster er forventede udgifter kendt på regnskabstidspunktet, men ikke afholdt.

I nedenstående sagsfremstilling er oplyst nogle af de ydelser, som de afsatte poster skal dække.

I byggeregnskabet side 6 fremgår i detaljer, hvad de afsatte beløb forventes at gå til.

Sagsfremstilling

Byggeriet blev afleveret til bygherren den 24. januar 2022.

Der blev efter afleveringen fundet en del mangler i byggeriet, som ikke var konstateret på afleveringsforretningen. Disse mangler accepterede totalentreprenøren, som påbegyndte udbedringen. Samtidig var der flere udskudte arbejder, som, på grund af årstiden, ikke var hensigtsmæssigt at udføre før til foråret/sommeren.

Totalentreprenøren meddelte den 10. juni 2022 sin konkurs.

Totalentreprenørens konkurs havde den konsekvens, at alle mangeludbedringer blev standset øjeblikkeligt, ligesom de udskudte arbejder ikke kunne gennemføres til den aftalte pris.

I november 2023 blev der indgået forligsaftale med garantistiller – forligsbeløbet på 4,2 mio. kr. indgår til dækning af mangel udbedring.

Der er nu skabt et overblik over de arbejder, der resterer.

Kontrahering med den nye entreprenør pågår.

Etablering af nyt indgangsparti er tildelt til DAMØ A/S

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

Arbejder afleveres 30. april 2024.
Indretning af medicinrum er tildelt Lars Printz A/S

Disse arbejder forventes dækket af de afsatte beløb.
Udbedring af mangler og udskudte arbejder vil forløbe resten af 2024.

”Byggeskader” på facader

Oktober 2023 blev der konstateret løse facadeplader (træfacader).
Der blev iværksat øjeblikkelig sikring af facader.
Der er i november 2023 reklameret omkring dette til relevante parter, og samtidig er skaderne anmeldt til Byggeskadefonden i november 2023.
Januar 2024 har Byggeskadefondens eftersynsfirma foretaget destruktive undersøgelser.

Det er forventningen, at Byggeskadefonden går ind i denne udbedring, og på Bygherres vegne reklamerer (gør regres), mod garantistiller og boet efter entreprenøren.

Økonomiske konsekvenser

Byggeregnskabet er under det i Skema B anførte budget for servicearealet, og i Plejecenterets byggeregnskab er vi kun overskredet med indekseringen, hvilket er, hvad man må i forhold til lovgivningen.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender de to byggeregnskaber, skal sagen videre til kommunen til godkendelse.

Bilag

Bilag 26: Fejl – bilag findes ikke

Bilag 27: Lindehaven Plejecenter – revisorgodkendt byggeregnskab

Bilag 28: Lindehaven Serviceareal – revisorgodkendt byggeregnskab

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet af 16. januar 2024 med tilhørende revisionsprotokollat.

15. Stjernen – Godkendelse af låneoptag til solcelleprojekt

Indstilling

Det indstilles:

- at Frederiksberg Kommune ansøges om tilladelse til at optage et byggelån / realkreditlån.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 23. maj 2024

Udsendt den 31. maj 2024

- at der ansøges om optages et byggelån / realkreditlån på op til 13.800.000 kr. til finansiering af byggesagen

Sagsfremstilling

Afdelingen har ved urafstemning d. 24. april 2023 godkendt projektet med opstart af byggesagen med etablering af solceller på ejendommen, og den huslejestigning projektet medfører.

På det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 3. juli 2023 blev det besluttet at byggesagen kunne igangsætte på Stjernen.

Arbejdet følger den udmeldte tidsplan, hvorfor det nu er det mere udgiftstunge arbejde der forventes fremover.

Der henvises til bilag, sagsfremstilling samt bilag 14, fra det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 3. juli 2023 begge bilag samt tidsplan vedlagt.

Bilag 29: Sagsfremstilling

Bilag 30: Præsentation Solceller FFB Stjernen v2

Organisationsbestyrelsen godkendte:

- *At Frederiksberg Kommune ansøges om tilladelse til at optage et byggelån / realkreditlån.*
- *At der ansøges om optagelse af et byggelån / realkreditlån på op til 13.800.000 kr. til finansiering af byggesagen.*

Sager til orientering

16. Siden sidst og orientering fra formanden

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

Der blev orienteret om:

- *At TV2 Kosmopol har fået lov til at optage et indslag om Pelle Dragsted i Delehusene.*
- *At der har været afholdt seniorophold.*
- *Det planlagte rejsegilde for "Ved Betty Nansens Plads".*

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

17. Nyt fra administrationen og drift fra kundechefen

Indstilling:

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under dette punkt orienterer kundechef om nyt fra administrationen og servicecentrene.

Der blev orienteret om:

- *Anmeldelse af byggeskadesag på Lindehaven.*
- *Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen i Nyelandshuse, at der foreløbigt ikke ændres på åbningstiderne på ejendomskontoret. Afdelingsbestyrelsen har undervejs i forløbet klaget til Frederiksberg Kommunes tilsyn, og administrationen har indsendt bemærkninger til klagen.*
- *Status på samarbejdet med Den Frederiksbergske Boligorganisation*
- *Bevilling fra Nykredits Fond til et kunstprojekt i Solbjerg Have.*
- *John Petersen er ansat som ny driftschef for afdelingerne i FFB Nord.*

18. Status "Ved Betty Nansens Plads" (fortrolig)

19. Orientering om den årlige gennemgang af afd. vedligeholdelses- og fornyelsesplaner

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen vedtog på mødet den 23. november 2023 en ny henlæggelsespolitik for FFB, og blev i den forbindelse præsenteret for administrative skøn af forsvarlige minimumsniveauer for de enkelte afdelingers årlige henlæggelser på konto 120. Skønnene skal ses som bud på niveauet i 2025, og er således for en række afdelinger kun et første skridt i implementeringen af henlæggelsespolitikken.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

I forbindelse med den årlige gennemgang af afdelingernes vedligeholdelsestilstand og vedligeholdelses- og fornyelsesplaner har driftscheferne kvalificeret de administrative skøn. Driftschefernes endelige forslag til henlæggelser på konto 120 i 2025 fremgår af bilaget, og de indarbejdes i de udkast til driftsbudgetter for 2025, som afdelingsbestyrelserne får tilsendt.

Særligt i Søndermarken, men også i Tartuhus, er de endelige forslag fastlagt under hensyntagen til afdelingernes huslejeniveau, og de årlige henlæggelser vurderes derfor ikke at være fuldt tilstrækkelige til at kunne dække vedligeholdelsen af afdelingerne på længere sigt. I Søndermarken lægges op til at følge henstillingen fra Frederiksberg Kommune om mindst at henlægge 130 kr./m²/år, og i Tartuhus lægges op til, at det nuværende henlæggelsesniveau fastholdes.

I Solbjerg Have samt i Solbjerg Have II og Solbjerg Have III er de administrative skøn endnu ikke kvalificeret, men forventes gennemarbejdet af KAB's afdeling for bygningsservice. Særligt afdeling Solbjerg Have er præget af et meget betydeligt vedligeholdelsesefterslæb, og det kræver derfor et større arbejde at kvalificere henlæggelsesniveauet.

Bilag

Bilag 31: Endelige forslag til henlæggelser på konto 120 i 2025

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Planlægning af kommende møder

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder

Torsdag den 29. august 2024
Torsdag den 10. oktober 2024
Lørdag den 16. november 2024
Torsdag den 30. januar 2025
Torsdag den 20. marts 2025
Torsdag den 30. januar 2025
Torsdag den 20. marts 2025

Repræsentantskabsmøder

Torsdag den 13. juni 2024
Torsdag den 5. december 2024

KAB-Huset, Enghavevej 81

(evt. Betty Nansens Plads)

Udvalgsmøder:

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. maj 2024
Udsendt den 31. maj 2024

Boligsocialt udvalg -
Byudviklingsudvalg -
Driftsudvalg – tirsdag den 17. september 2024 og tirsdag den 29. oktober 2024

Områdemøder:

SC Solbjerg Have - Afventer
SC Betty –
SC Stjernen – forårsmøde afventer dato, onsdag d. 27. november 2024

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Mødeevaluering

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Intet at referere.

22. Eventuelt

Jørgen Blond orienterede om Stjernens jubilæumsarrangement samt afholdt afdelingsmøde.