

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022



FREDERIKSBERG
FORENEDE BOLIGSELSKABER

Organisationsbestyrelsesmøde den 24. marts 2022 kl. 17.00 Adolphinegården C.F. Richs Vej 105B

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, chefkonsulent Andreas Røpke, økonomichef Mikkel Boel

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. marts 2022

Udsendt den 5. maj 2022

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 19. januar 2022, den 27. januar 2022 og den 9. marts 2022	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning.....	4
3. Effektiviseringsprocessen, status og videre forløb.....	4
4. Samarbejde med Frederiksberg Kommune om tilvejebringelse af boliger til flygtninge fra Ukraine	5
5. Det psykiske arbejdsmiljø.....	6
6. Ansøgning om trækningsretsmidler; Afdeling Broagerhus.....	7
7. Ansøgning fra Vinstrupgård om tilskud til udskiftning af låsesystem.....	8
8. Ansøgning fra afdeling Finsens Have om tilskud til anskaffelse af motionsredskaber	9
9. Ansøgning fra afdeling Tartuhus om tilskud til anskaffelse af legeredskaber.....	10
10. Udpege af et medlem til bestyrelsen i Ejerlejlighedsforeningen matr. 6 ax, Frederiksberg - Solbjerg Have	10
11. Byggeregnskab for udskiftning af hoveddøre; Afdeling Havremarken.....	11
12. Individuel kollektiv råderet – køkkener – Vandværksgården.....	11
13. Konsekvensrettelser af samdriftsaftalen.....	12
Sager til drøftelse.....	12
14. Årets foreløbige negative afkast i 2022	12
15. Siden sidst og orientering fra formanden.....	13
16. Situationen i Servicecenter Betty.....	14
Sager til orientering.....	14
17. Status på Betty I stueetagen	14
18. Afdeling 31-14 Solbjerg Have. Helhedsplan. 1-års gennemgang. Løse gulvstifter i badeværelsesgulve.....	15
19. Forsikringsstatistik fra Willis 2017-2020	16
20. Planlægning af kommende møder	17
21. Mødeevaluering	17
22. Eventuelt.....	17

Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 19. januar 2022	3
Bilag 2: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. januar 2022	3
Bilag 3: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 9. marts 2022	3
Bilag 4: Besparelspotentiale og huslejereduktion på afdelingsniveau i FFB.....	4
Bilag 5: Oversigt over udviklingen af det gennemsnitlige antal boliger pr. medarbejder i driften	4
Bilag 6: Flygtninge fra Ukraine – boligplacering.....	6
Bilag 7: Oversigt over egen trækningsret	8
Bilag 8: Udviklingen af fremtidige dispositionsfond	9

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

Bilag 9: Revideret byggeregnskab.....	11
Bilag 10: Gældende samdriftsaftale	12
Bilag 11: Forslag til ny samdriftsaftale	12
Bilag:12 Referat af følgegruppemøde 17. februar 2022.....	14
Bilag 13: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2017-2020	16
Bilag 14: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2017-2020.....	16

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 19. januar 2022, den 27. januar 2022 og den 9. marts 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referaterne med den foreslåede ændring til referatet af 27. januar 2022.

Referat af organisationsbestyrelsesmøderne henholdsvis den 19. januar 2022, 27. januar 2022 og 9. marts 2022 er fremsendt til kommentering i First Agenda. Der er alene modtaget bemærkninger til referatet af 27. januar 2022, dagsordenens punkt 4 "Justering af driftsstruktur," hvor det som beslutning er protokollert, at "Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstilling for så vidt angår Servicecenter Betty og vil efter fornyet behandling i driftsudvalget tage stilling til, om ændringen også skal gælde Servicecenter Solbjerg Have og Servicecenter Stjernen". Denne formulering gav efterfølgende anledning til indsigelse og forslag om forskellige alternative formuleringer fra flere medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Under indtryk af, at organisationsbestyrelsen på sit ekstraordinære møde den 9. marts 2022 træf endelig beslutning i spørgsmålet foreslås, at det alene som beslutning under dette punkt protokolleres, at "Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstilling for så vidt angår Servicecenter Betty Nansen".

Bilag

- Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 19. januar 2022
- Bilag 2: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 27. januar 2022
- Bilag 3: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 9. marts 2022

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne med den foreslåede ændring til referatet af 27. januar 2022.

2. Revisionsprotokol

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

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

3. Effektiviseringsprocessen, status og videre forløb

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen fastlægger de fireårige måltal for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter på den måde, at afdelingernes samlede reelle driftsudgifter i perioden 2023-26 bør holdes i ro.
- At målsætningen herefter revideres en gang årligt.

Sagsfremstilling

FFB lever i dag ikke op til bestemmelserne i driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 6 og § 73, stk. 1 om fireårige måltal for udviklingen af hver afdelings samlede driftsudgifter.

Når det ikke tidligere er sket, så skyldes det, at det er særdeles vanskeligt at opstille sådanne måltal på en rimelig og brugbar måde – og at organisationsbestyrelsen ikke har værktøjer til at sikre, at de efterfølgende bliver overholdt.

KAB's cheføkonom Frans Clemmesen har udarbejdet et notat om udviklingen i FFB's effektivitet, der er vedlagt som bilag. Det viser, at de faktiske afgrænsede driftsudgifter (korrigeret for konto 124) er steget markant mindre end de modelbestemte driftsudgifter – altså den udvikling, som man måtte forvente. Det betyder, at FFB under ét har reduceret besparelspotentialet med ca. 5.000 kr. om året pr. lejemål.

På baggrund af notatet foreslås det, at organisationsbestyrelsen fastlægger de fireårige måltal for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter på den måde, at afdelingernes samlede reelle driftsudgifter i perioden 2023-26 bør holdes i ro.

Organisationsbestyrelsen har tidligere fastlagt den ambition, at det gennemsnitlige antal boliger pr. medarbejder i driften skulle øges fra ca. 72 i 2017 til ca. 87 i 2022. Ambitionen er ikke fuldt indfriet, men antallet er i perioden øget fra ca. 72 til over 85. Det svarer til en stigning på 19 pct. og ligger tæt på målsætningen. Oversigt over udviklingen er vedlagt som bilag.

Bilag

Bilag 4: Besparelspotentiale og huslejerreduktion på afdelingsniveau i FFB

Bilag 5: Oversigt over udviklingen af det gennemsnitlige antal boliger pr. medarbejder i driften.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

Organisationsbestyrelsen besluttede som de fireårige måltal for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter, at afdelingernes samlede reelle driftsudgifter i perioden 2023-26 bør holdes i ro samt at målsætningen herefter revideres en gang årligt.

4. Samarbejde med Frederiksberg Kommune om tilvejebringelse af boliger til flygtninge fra Ukraine

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen giver administrationen mandat til i tæt dialog med Frederiksberg Kommune ekstraordinært at tilvejebringe boliger, som kan sikre botilbud til Ukrainske flygtninge gennem f.eks.:

- At leje et antal boliger til kommunen på en tidsbestemt kontrakt i ind til et halvt år, så den har mulighed for at skaffe et antal flygtninge tag over hovedet, indtil de er blevet boligplaceret
- At stille et ekstra antal boliger til rådighed for kommunen til kommunal anvisning til varig boligplacering

Baggrund

Den igangværende krig i Ukraine har sendt millioner på flugt. Over to millioner personer har forladt landet. Ingen ved, hvor mange der skal modtages i Danmark og hvor længe de bliver her, men det forventes, at det primært drejer sig om kvinder med børn samt ældre mænd og kvinder.

Danmark gør klar til 20.000 tilflyttere fra Ukraine. Frederiksberg Kommunes andel forventes at udgøre ca. 2 %, hvorfor der forberedes på at modtage 400 flygtninge. Men dette tal kan potentielt stige til 1000 eller 2000 flygtninge.

Der er i Frederiksberg Kommune fuld gang i en afdækning af, hvordan de ukrainske flygtninge bedst kan hjælpes - herunder hvordan der skaffes boliger.

I første omgang retter kommunen opmærksomheden på ejendomme, som er tæt på indflytningsklare. I den kategori falder kommunens eget plejecenter Kong Frederik IX's hjem, som står tomt, fordi beboerne netop er flyttet til vores nye plejecenter Lindehaven på Betty Nansens Allè.

Der er dog fortsat et stykke vej til 400 og derfor er Frederiksberg Kommune i gang med at afdække kapaciteten i kommunens anvisning til kommunale og almene boliger samt alle andre potentielle boligmuligheder, der kan anvendes i længere tid.

Med ovenstående kapacitet lyder en optimistisk vurdering på, at kommunen med kort varsel med egne initiativer vil kunne skaffe ophold til knap 200 borger fra Ukraine. Der er derfor behov for at alle væsentlige boligaktører i Frederiksberg Kommune melder sig på banen og er klar til ekstraordinært at træde til for at sikre botilbud til de Ukrainske flygtninge, som netop nu ankommer i stærkt stigende antal.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

Til organisationsbestyrelsens orientering får kommunerne med særloven, der behandles af folketinget den 18. marts 2022, samme muligheder for at skaffe boliger til borgere fra Ukraine med opholdstilladelse som til øvrige flygtninge. Det betyder, at kommunen kan skaffe boliger ved at indgå aftale om leje af boliger, der stilles til rådighed for flygtningene. Dette medfører, at kommunen ikke er bundet af at skaffe boliger til en pris som en flygtning med hjemsendelsesydelse kan betale. Der er derfor mulighed for, at kommunen kan leje større og dyrere boliger, end de der sædvanligvis er relevante i relation til den kommunale anvisning. Dette åbner mulighed for ekstraordinær anvisning til en række af FFB's større boliger, som i kombination med tilsvarende supplerende ekstraordinær anvisning til mindre lejemål vil udgøre et vigtigt element i de fælles bestræbelser på at hjælpe de ankomende flygtninge.

Økonomiske konsekvenser

Der vil ingen økonomiske konsekvenser være forbundet med sagen.

Bilag 6: Flygtninge fra Ukraine – boligplacering

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

5. Det psykiske arbejdsmiljø

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender indsatsen for at reducere dårligt arbejdsmiljø og øge medarbejdertrivlsen og bevilliger 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til medfinansiering af projektet.

Sagsfremstilling

Det er ingen hemmelighed, at tonen kan være hård og det kan være svært for selskabets medarbejdere at komme hjem med humøret i behold efter endt arbejdsdag. En arbejdsdag, som kan indeholde mødet med ganske meget kritik, mistillid og vrede.

Såvel kontoransatte, ansatte i driften og boligsociale medarbejdere giver udtryk for dette.

Med afsæt i bevillingen fra Velliv på små 200.000 kr. planlægges på den baggrund nu en indsats, der skal forbedre det psykiske arbejdsmiljø og styrke resiliensen blandt ejendomsfunktionærer, kontoransatte og boligsociale medarbejdere i FFB.

Indsatsens formål er at reducere dårligt arbejdsmiljø og øge medarbejdertrivlsen med det mål:

- At få kortlagt de arbejdssituationer, der står i vejen for et godt arbejdsmiljø og lave aftaler med ledelse om tiltag, der kan mindske dårligt arbejdsmiljø

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

- At forebygge dårlige oplevelser med beboere gennem læring for både medarbejdere, ledelse og organisation om hvordan man kan tilrettelægge arbejdet, så det mindsker dårlige oplevelser med beboere
- At give medarbejdere, ledelse og organisation redskaber til individuelt og i fællesskab at tage hånd om dårlige oplevelser med beboere gennem konflikthåndtering og stresshåndtering
- At forebygge og tage hånd om dårlige oplevelser med beboere gennem supervision (målrette FFB's boligsociale medarbejdere)
- At dele erfaringer med andre boligorganisationer, så læring og særligt stærke fortællinger kommer mange medarbejdere og boligorganisationer til gode.

Projektledelsen forestås af KAB og gennemføres af Public Funk som besidder stor kompetence i at facilitere undervisningsforløb om samarbejde, trivsel ledelse, kommunikation samt at supervisere ledere, medarbejdere og teams.

Forløbet gennemføres i andet halvår af 2022 med afholdelse af tre workshops og to undervisningsgange á 3-4 timer.

Økonomiske konsekvenser

Med bevillingen på små 200.000 kr. fra Velliv vil indsatsen kunne gennemføres med et tilskud fra Arbejdskapitalen på 50.000 kr. som ved udgangen af 2021 udgjorde knap 10,5 mio. kr.

Organisationsbestyrelsen godkendte indsatsen for at reducere dårligt arbejdsmiljø og øge medarbejdertrivslen og bevilligede 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til medfinansiering af projektet.

6. Ansøgning om trækingsretsmidler; Afdeling Broagerhus

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om trækingsretsmidler i forbindelse med kommende udskiftning af afdeling Broagerhus' tag.

Sagsfremstilling

Der er modtaget ønske fra afdeling Broagerhus om ansøgning af trækingsretsmidler i forbindelse med kommende udskiftning af ejendommens tag, som samlet forventes at andrage en udgift på 7,5 mio. kr.

Organisationsbestyrelsen har gennem årene godkendt, at der har kunne søges trækingsretsmidler i Landsbyggefonden til en række forskellige arbejder i afdelingerne. Som fast praksis har organisationsbestyrelsen imødekommet, at der har kunne ansøges om op til 33 procent i tilskud af de samlede udgifter.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

Godkendelserne er dels givet med henblik på at sikre en rolig huslejeudvikling i de enkelte afdelinger og dels med henblik på at sikre en husleje, som er afstemt til selskabets beboeres betalingsevne og huslejeniveauet i øvrigt i FFB's afdelinger.

Til organisationsbestyrelsens orientering er den nuværende gennemsnitlige husleje i afdeling Broagerhus 844,62 kr. pr. m² pr. år (gennemsnit for FFB-afdelinger er i dag på 1.054,74 kr. pr. m² pr. år.), som med kommende tagudskiftning vil stige med 38,31 kr. pr. m² til i alt 882,93 kr. pr. m² (svarende til en stigning på 4,54%).

Hvis ansøgningen om trækningsretsmidler imødekommes vil stigningen "blot" blive på 25,54 kr. pr. m² og medføre en fremtidig husleje på 870,16 kr. pr. m². (svarende til 3,02%).

Som bilag 7 er vedlagt en oversigt, der viser den forventede udvikling i trækningsretsmidler frem til udgang af 2027. Det fremgår af denne, at der med udgangen af 2022 vil være et indestående på 25 mio. kr. voksende til ca. 41,5 mio. kr. ved udgang af 2027.

Økonomiske konsekvenser

Hvis ansøgningen imødekommes, vil adgangen til trækningsretsmidler blive reduceret med 2,5 mio. kr. som pt. udgør 25 mio. kr. stigende til ca. 41,5 mio. kr. ved udgangen 2026.

Bilag 7: Oversigt over egen trækningsret

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der til projektets gennemførelse, kan søges om 2,5 mio. kr. i trækningsret.

7. Ansøgning fra Vinstrupgård om tilskud til udskiftning af låsesystem

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 160.000 kr. fra dispositionsfonden til udskiftning af Vinstrupgårds låsesystem.

Sagsfremstilling

Vinstrupgård har i dag Ruko SmartAir som låsesystem og det giver udfordringer for driften, da systemet ikke er kompatibelt med FFB's fælles Salto-system og i øvrigt ikke er up to date.

Afdelingen står derfor under alle omstændigheder foran en udgift til enten opdatering af det nuværende system eller udskiftning til Salto.

I forbindelse med beslutningerne om den fælles driftsorganisation tilbage i 2017 opfordrede organisationsbestyrelsen til, at driften på vegne af afdelingerne ansøgte

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

organisationsbestyrelsen om tilskud til løsninger, som kunne understøtte arbejdet på tværs af afdelingerne i den fælles driftsorganisation.

Der søges således, efter ønske fra driften, om et tilskud fra dispositionsfonden på halvdel af den samlede udgift på 320.000 kr., så afdelingen kompenseres for at udskifte et system, som ikke er fuldt udtjent, men hvor en udskiftning vil være nyttig for den samlede drift.

Økonomiske konsekvenser

Hvis ansøgningen imødekommes, vil dispositionsfonden blive reduceret med 160.000 kr., som udgangen af 2021 udgjorde 14,2 mio. kr. stigende til 25,6 mio. ved udgangen af 2027 (den disponible del).

Bilag 8: Udviklingen af fremtidige dispositionsfond

Organisationsbestyrelsen bevilgede 160.000 kr. fra dispositionsfonden til udskiftning af Vinstrupgårds låsesystem.

8. Ansøgning fra afdeling Finsens Have om tilskud til anskaffelse af motionsredskaber

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuelt tilskud til afdeling Finsens Have til anskaffelse af motionsredskaber.

Sagsfremstilling

Der er fra afdelingsbestyrelsen i afdeling Finsenshave modtaget ansøgning om tilskud på 15.000 kr. til indkøb af motionsredskaber til afdelingens motionsrum.

Afdelingsbestyrelsen oplyser, at de i afdelings kælder har et fælles motionsrum, som man for 200 kr. årligt kan benytte. De nuværende motionsredskaber er alle udtjente og der søges derfor om et tilskud på 15.000 kr. til nyanskaffelser.

Afdelingsbestyrelsen anfører, at "Det ville fremme både det mentale, sociale og sundhedsmæssige aspekt i vores boligforening og vi møder hinanden på en god social måde, både unge og gamle. En rigtig god måde at lære sine naboer at kende på kryds og tværs for mere og bedre sammenhold".

Økonomiske konsekvenser

Hvis ansøgningen imødekommes, reduceres selskabets arbejdskapital med 15.000 kr.

Organisationsbestyrelsen bevilligede et tilskud på 15.000 kr. til afdeling Finsenshave til anskaffelse af motionsredskaber.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

9. Ansøgning fra afdeling Tartuhus om tilskud til anskaffelse af legeredskaber

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuelt tilskud til afdeling Tartuhus anskaffelse af legeredskaber.

Sagsfremstilling

Der er fra afdelingsbestyrelsen i afdeling Tartuhus modtaget en ansøgning om tilskud på 50.000 kr. til anskaffelse af legeredskaber til afdelingens nylagte legeplads efter endt renovering.

Afdelingsbestyrelsen oplyser, at "Der er flyttet en del børnefamilier ind i de nye lejligheder og også nogle i de bestående lejligheder. Da vores renovering er endt ud med meget store ekstraregninger og der ikke var penge til meget andet end græs og frø til vilde blomster halter legemuligheder en del bagefter. Derfor er vi på knæ for at få et tilskud fra FFB. Vi har foreløbig kigget på en rutsjebane og en enkelt "karrusel".

Økonomiske konsekvenser

Hvis ansøgningen imødekommes, reduceres selskabets arbejdskapital med 50.000 kr.

Organisationsbestyrelsen bevilligede et tilskud på 50.000 kr. til afdeling Tartuhus til anskaffelse af legeredskaber.

10. Udpege af et medlem til bestyrelsen i Ejerlejlighedsforeningen matr. 6 ax, Frederiksberg - Solbjerg Have

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen udpeger et nyt medlem til bestyrelsen i Ejerlejlighedsforeningen matr. 6 ax. Frederiksberg - Solbjerg Have.

Sagsfremstilling

I henhold til § 10 i Ejerlejlighedsforeningens vedtægter består bestyrelsen af tre medlemmer. Frederiksberg Kommunalbestyrelse og Frederiksberg Forenede Boligselskaber udpeger hvert et medlem til bestyrelsen, mens det sidste medlem vælges af generalforsamlingen.

Da organisationsbestyrelsens udpegede medlem har trukket sig (Jens Jørgen Bille) skal et nyt medlem udpeges.

Til organisationsbestyrelsens orientering har Kommunalbestyrelsen, i kølvandet på Kommunalvalget i november 2021, udpeget Hanne Illum til medlem af ejerforeningens bestyrelse mens det tredje medlem – som vælges på ejerforeningens repræsentantskabsmøde – forventes at blive formanden af afdeling Solbjerg Have, Mikkel Blondin.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Organisationsbestyrelsen udpegede Tina Agerskov Vallentin som nyt medlem til bestyrelsen i Ejerlejlighedsforeningen matr. 6 ax. Frederiksberg - Solbjerg Have.

11. Byggeregnskab for udskiftning af hoveddøre; Afdeling Havremarken

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Sagsfremstilling

Efter organisationsbestyrelsens bevilling af dispositionsfondsmidler til sagens gennemførelse er byggeregnskab for den gennemførte udskiftning af hoveddøre i afdeling Havremarken nu udarbejdet.

Byggeregnskabet udviser en overskridelse på ca. 400.000 kr. som hovedsageligt er afledt af ekstraudgift til låse.

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen bevilligede 660.00 kr. på sit møde den 27. januar 2022 til sagens gennemførelse.

Bilag 9: Revideret byggeregnskab

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

12. Individuel kollektiv råderet – køkkener – Vandværksgården

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingens ønske om at gøre brug af individuel kollektiv råderet i forbindelse med udskiftning af køkkener.

Sagsfremstilling

Afdelingsmødet besluttede 1/3-2022 at tilslutte sig bestyrelsens oplæg om mulighed for individuel kollektiv råderet – køkkener. Afdelingen består af 56 lejemaal, hvoraf størstedelen fremstår med de oprindelige køkkener fra 1957-58, som er temmelig nedslidte. Der er på forhånd lavet en rundspørge, hvor 15-20 lejere tilkendegav, at de ønskede at benytte denne mulighed.

Afdelingsmødet godkendte en låneramme på 2 millioner kr. Rammen for det enkelte lejemaal er 75.000 kr., hvilket vil medføre en huslejestigning på ca. kr. 479/måned over en 15-årig afdragsperiode. Afdelingsmødet besluttede desuden, at flyttekøkkener kunne

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

medtages under samme vilkår. Der er desuden afsat midler i langtidsplanlægningen til opgradering af afdelingsrelaterede bygningsdele i forbindelse med køkkenrenoveringen; 150.000 kr. årligt over en 5-årig periode.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for afdelingen.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingens ønske om at gøre brug af individuel kollektiv råderet i forbindelse med udskiftning af køkkener.

13. Konsekvensrettelser af samdriftsaftalen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den tilrettede samdriftsaftale.

Sagsfremstilling

På baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning om en justeret ledelsesstruktur på servicecentrene, er der behov for at konsekvensrette samdriftsaftalen med de rigtige titler, så den ikke misforstås.

Samtidig lægges op til at slette formuleringen om fordelingen af udgifterne til Finsensvej 141. Efter flytningen af Servicecenter Solbjerg Have til Finsensvej 141 er formuleringen ikke længere aktuel.

Der er ikke lagt op til andre ændringer i aftalen.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for afdelingen.

Bilag

Bilag 10: Gældende samdriftsaftale

Bilag 11: Forslag til ny samdriftsaftale

Organisationsbestyrelsen godkendte den tilrettede samdriftsaftale.

Sager til drøftelse

14. Årets foreløbige negative afkast i 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter orienteringen om årets foreløbige negative afkast i 2022 til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

Sagsfremstilling

På sidste organisationsbestyrelsesmøde orienterede KAB's økonomidirektør, Mikkel Boel, om den aktuelle rentesituation for FFB i 2021. På mødet vil der blive givet en dags-aktuel status på udviklingen heri – med udgangspunkt i Ruslands invasion af Ukraine.

FFB har, som resten af KAB-fællesskabet, truffet beslutning om at investere boligafdelingernes opsparede/henlagte midler til kommende vedligeholdelsesarbejder.

Investeringerne sker alene i danske stats- og realkreditobligationer for at overholde "Bekendtgørelse om drift af almene boliger". Beslutningen er desuden truffet for at opnå forrentning af de opsparede midler, fremfor alternativet, der vil være negative renter i banken og en udgift for at have indestående på konto i banken.

Afkastet for 2021 var grundet Corona og stigende inflation specielt i USA – medvirkende til et negativt afkast på gennemsnitligt 2,3 %. Trenden fra 2021 eskalerede i de første par måneder af 2022, hvor vi ultimo februar var på et negativt afkast på 2,95 %.

Uanset at midlerne er investeret i danske obligationer, er vi meget afhængige af, hvad der sker på de europæiske og amerikanske rentemarkeder.

Ruslands invasion af Ukraine kom som en stor overraskelse for finansmarkederne og derfor har det hen over de seneste dage ikke været entydigt hvilket vej rentemarkedet skal. Den umiddelbare forventning er, at krig og specielt en langvarig krig er ensbetydende med recession og dermed faldende rente med ECB (Europæiske centralbank) i spidsen – hvilket er positivt for KAB's afkast.

Økonomiske konsekvenser

Der er i afdelingernes budgetter for 2022 budgetteret med en forventet forretning af afdelingernes investerede midler på 0,44 %. I det omfang årsresultat for 2022, i lighed med 2021, måtte ende med en mindre – eller negativ – forretning af afdelingernes midler vil dette påvirke de enkelte afdelingers årsresultat.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om årets foreløbige negative afkast i 2022 til efterretning.

15. Siden sidst og orientering fra formanden

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

Intet at referere.

16. Situationen i Servicecenter Betty

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet orienteres om status på genopretningen af Servicecenter Betty, derunder personalesituationen samt afslutningen af helhedsplanerne i Søndermarken og Tartuhus samt nybyggeriet af Lindehaven.

Intet at referere.

Sager til orientering

17. Status på Betty I stueetagen

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Der er god fremdrift på stueetagen, hvor målet er at etablere et multifunktionelt kultur/spise/aktivitetshus, som skal danne den fysiske ramme om aktivitets- og inklusionskabende lokale sociale fællesskaber på tværs af socioøkonomiske vilkår/skel.

På det første møde i den nedsatte følgegruppe blev der givet mandat til indgåelse af de nødvendige aftaler for sagens videre fremdrift og følgegruppen tilsluttede sig den anslåede anlægs- og driftsøkonomi samt finansieringsstrategien for realiseringen af projektet.

For så vidt driftsøkonomien sigtes der med indgåelsen af erhvervslejeaftaler, der vil sikre afdelingen en fremtidig årlige lejeindtægt, som forudsat i afdelingens budget dækker det kommende lejetab i forbindelse med at det nuværende Servicecenter flyttes til det nye Kvartershus i Søndermarken.

Økonomiske konsekvenser

Ingen (udover tidligere beskrevne og vedtaget)

Bilag

Bilag:12 Referat af følgegruppemøde 17. februar 2022.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

18. Afdeling 31-14 Solbjerg Have. Helhedsplan. 1-års gennemgang. Løse gulvstifter i badeværelsesgulve

Indledning

Der foregår pt. 1-års gennemgang af hele byggesagen, iht. byggeriets regler. I foråret 2021 blev der konstateret fejl på flere badeværelsesgulve, som nu undersøges og udbedres. Der er kun fundet mindre fejl og mangler ved den resterende 1-års gennemgang.

Sagsfremstilling

Badeværelsesgulve. 7 beboere har i foråret 2021 anmeldt, at gulvstifterne går løs på deres badeværelsesgulve. Disse 7 badeværelsesgulve er der igangsat udbedring af. I efteråret 2022, blev der indsamlet beboertilbage meldinger, hvormed det er konstateret at der yderligere er ca. 24 badeværelser med den samme udfordring. Der er samtidig konstateret revnede mørtelfuger under ca. 64 dørtrin. Det skal pointeres, at antallet sagens kan variere, da antallet alene beror på beboertilbage meldinger og ikke alle beboere har meldt tilbage.

Badeværelsesgulvene er reklameret mod bygherrerådgiveren og entreprenøren, som en generel fejl.

Der er iværksat en proces for den nødvendige eftergang og for at afklare årsagen til den manglende vedhæftning.

Der er flere teorier i spil om årsagen og for at sikre at FFB's rettigheder og krav bliver tilgodeset over for rådgiver og hovedentreprenøren, er der tilknyttet teknisk kompetence fra ingeniørfirmaet MOE som teknisk sparingspart. MOE fremlægger et teknisk notat i marts 2022.

Byggeskadefonden har iværksat sit eftersyn og eftersynsrapportens bemærkninger indgår i den samlede reklamation for fejl og mangler.

Udover løse gulvstifter, som må anses for det alvorligste problem, drejer det sig for eksempel om mangler ved revnede mørtel-fuger og afvanding på tagpap. Det skønnes at være overkommelige mangler.

Økonomiske konsekvenser

Problemerne med badeværelsesgulvene har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser for afdeling Solbjerg Have.

Der er foretaget rettidig reklamation mod byggesagens bygherre-rådgiver og hovedentreprenøren. De første 7 badeværelser er under udbedring og finansieres af entreprenøren, med delvis finansiering via byggesagen, da der indgår beboertoiletvogne, som ikke er entreprenørens ansvar.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

Det videre forløb

Der afventes pt. en redegørelse fra ingeniørfirmaet MOE, hvor årsagen til de løse gulvstifter forventes afklaret. Samtidig forventes det, at ansvarsfordelingen kan afklares i forhold til bygherrerådgiveren og hovedentreprenøren. Redegørelsen forventes i starten af marts 2022.

Efterfølgende skal det afklares, hvad der skal ske med de 24 badeværelsesgulve, som beboerne har anmeldt i december 2022.

Det er for tidligt at spå om udfaldet og løsning på nuværende tidspunkt. Det vil også senere blive afklaret, hvor stort det samlede omfang er, eller om det kan begrænses til de nuværende 31 badeværelsesgulve.

Kommunikation

Driftsafdelingen bliver løbende orienteret om udviklingen og afklaringen af badeværelsesgulvene.

Beboere og organisationsbestyrelsen vil blive orienteret, når der er fundet en årsag og løsning på problemerne med badeværelsesgulvene, forventeligt i foråret 2022.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bør tage indstillingen til efterretning og afventer den videre afklaring af badeværelsesgulvene.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Forsikringsstatistik fra Willis 2017-2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet, af den 4-årige forsikringsstatistik fremgår boligorganisationens forsikrings-skader i relation til bygningsforsikringen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Bilag

Bilag 13: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2017-2020

Bilag 14: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2017-2020

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. marts 2022
Udsendt den 5. maj 2022

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Planlægning af kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder: **Adolphfinegården C.F. Richs Vej 105 B**
Tirsdag den 24. maj 2022
Torsdag den 15. september 2022
Torsdag den 24. november 2022

Repræsentantskabsmøder: **KAB-Huset, Enghavevej 81**
Torsdag den 9. juni 2022
Onsdag den 7. december 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Mødeevaluering

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Intet af referere.

22. Eventuelt

Under punktet blev der blandt andet orienteret om at arbejde med mulig opsætning af el ladestandere i afdeling Stjernen.