

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024



Organisationsbestyrelsesmøde den 25. januar 2024 kl. 17.00 Adolphinegården C.F. Richs Vej 105B

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	
Fra administrationen	Kundechef Pernille Vesterager Neergaard og chefkonsulent Andreas Røpke og studentermødjhjælper Christopher Valeur Vestergaard (under punkt 1)

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

Indholdsfortegnelse

Temadrøftelser.....	3
1. Orientering om status på opdatering af ffb-bolig.dk	3
2. Rammer for organisationsbestyrelsens møder	3
Sager til beslutning.....	4
3. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2023	4
4. Referat af repræsentantskabsmødet den 7. december 2023.....	4
5. Rammer for en eventuel beboerundersøgelse	5
6. Antallet af repræsentantskabsmøder og mødeplan for 2024	6
7. FFB's boligsociale strategi og bemanning	8
8. Sammenlægning af afdelingerne Tartuhus I, II og III (Lukket punkt).....	10
9. Ansøgning om egen trækningsret til udskiftning af tag på Tartuhus	10
10. Tagrenovering på Broagerhus – forhøjelse af udlæg.....	12
11. Genhusning af beboerne fra SAB Bellahøj – anmodning om yderligere støtte til genhusning	13
12. Ansøgning om tilskud fra arbejdskapital	14
13. Tværgående brandeftersyn i FFB.....	15
14. Tilkendegivelse i forhold til eventuelt nybyggeri (Lukket punkt)	16
15. Mærkedagspolitik for ansatte i FFB.....	16
Sager til orientering	18
16. En redegørelse for byggeriet af nyt kvarterhus i Søndermarken (Lukket punkt)	18
17. Siden sidst og orientering fra formanden.....	18
18. Nyt fra administrationen og drift fra kundechefen	18
19. Planlægning af kommende møder	19
20. Mødeevaluering	19
21. Eventuelt.....	19
Bilag	
Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 23. november 2023	4
Bilag 2: Referat af repræsentantskabsmøde den 7. december 2023.....	4
Bilag 3: Skema A	11
Bilag 4: Tartuhus – Tilstand.....	11
Bilag 5: Prisoversigt	11
Bilag 6: Ansøgning fra Skolevænget	15
Bilag 7: Cykelkældre	15

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

Temadrøftelser

1. Orientering om status på opdatering af ffb-bolig.dk

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet præsenteres status på gennemgangen af ffb-bolig.dk. Det er forventningen, at den nye hjemmeside vil være i løbet af februar 2024, men at der derefter løbende arbejdes videre med tekster og billeder.

- *Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*
- *Den nye hjemmeside forventes at erstatte den eksisterende i løbet af februar, men arbejdet vil derefter fortsætte med gennemskrivning af tekster samt justering af struktur og layout.*
- *Af tekniske grunde bliver afdelingssidernes adresser efter modellen ffb-bolig.dk/afdeling i stedet for afdeling.ffb-bolig.dk.*
- *Der arbejdes på at få taget nye afdelingsfotos i løbet af forår-sommer.*
- *Der arbejdes på, at afdelingerne kan tilbydes en fælles løsning ift. booking af fælleslokaler.*

2. Rammer for organisationsbestyrelsens møder

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen vender rammerne for organisationsbestyrelsens møder.

Sagsfremstilling

På baggrund af den uformelle diskussion i slutningen af mødet den 23. november 2023 lægges op til en drøftelse af rammerne for organisationsbestyrelsens møder. Det gælder blandt andet:

- Antallet af møder (i sagen om mødeplan lægges op til at udvide antallet af faste møder fra fem til seks årligt).
- Dagsordens opbygning i temadrøftelser, beslutningssager og orienteringssager/ meddelelser.
- Tid og sted.
- Fortsat spisning under møderne eller spisning efter møderne, som administrationen vil anbefale.
- Praksis for ekstraordinære møder på Teams.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

Organisationsbestyrelsen drøftede rammerne for organisationsbestyrelsens møder. Konklusionerne var:

- *Antallet af faste møder øges, fra fem til seks årligt.*
- *Tid og sted: Der var ønske om nogle af møderne afholdes i KAB-Huset samt at der afholdes møder i forskellige afdelinger.*
- *Der var opbakning til at flytte spisning, til efter møderne.*

Sager til beslutning

3. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2023

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Sagsfremstilling

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2023, der tidligere er fremsendt til kommentering i First Agenda. Der er ikke modtaget bemærkninger til dette.

Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 23. november 2023

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

4. Referat af repræsentantskabsmødet den 7. december 2023

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Sagsfremstilling

Referat af repræsentantskabsmødet den 7. december 2023, er tidligere er lagt på hjemmesiden.

Bilag

Bilag 2: Referat af repræsentantskabsmøde den 7. december 2023

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

5. Rammer for en eventuel beboerundersøgelse

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter behov, rammer og tidsplan for en eventuel beboerundersøgelse.
- at der ikke på nuværende tidspunkt gennemføres en beboerundersøgelse.

Sagsfremstilling

Der har flere gange været ytret ønske om en beboerundersøgelse i FFB, og der lægges derfor op til en overordnet drøftelse af behov, rammer og tidsplan for en eventuel beboerundersøgelse.

FFB har, både gennem beboerdemokratiet og gennem tæt dialog med et stort antal beboere, betydelig viden om behovet for styrkelse af FFB's beboerservice og kommunikation. Denne viden ligger i høj grad til grund for målsætningsprogrammet; Strategiske indsatsområder 2023 – 2024.

Det er således kendt, at der generelt ikke er tilstrækkelig høj beboertilfredshed i FFB og der er planlagt en række initiativer, for at rette op på dette. Disse vil først vil være fuldt indfaset i løbet af 2024.

Konkret arbejdes der blandt andet med:

- Fastlæggelse og beskrivelse af serviceniveauet i beboerservicen.
- Styrkelse af servicekultur og systematik i beboerbetjeningen.
- Evaluering af telefon- og åbningstider på baggrund af statistik for beboerhenvendelser.
- Kampagne i forbindelse med den nye version af beboerappen, hvor det er lettere, at logge ind.
- Opdatering af FFB-bolig.dk.
- Koncept for øget information fra organisationsbestyrelsen til alle beboere.

Der er også store kendte forskelle i beboertilfredsheden mellem afdelingerne, som især afspejler forskelle i økonomi, vedligeholdelsesstandard og beboersammensætning. Administrationen arbejder på et simpelt overbliksskema over situationen i de enkelte afdelinger, som kan præsenteres for organisationsbestyrelsen.

Derudover er der tilgængelig viden fra andre selskabers beboerundersøgelser. Herunder SAB's undersøgelse, særligt på områder, hvor praksis ikke adskiller sig nævneværdigt mellem selskaberne i KAB-Fællesskabet.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. januar 2024

Udsendt den 31. januar 2024

Der lægges op til en drøftelse af hvad der konkret mangler af viden om beboertilfreds-
heden, hvordan denne viden bedst tilvejebringes samt af, hvornår det vil være mest hen-
sigtsmæssigt at gennemføre en eventuel beboerundersøgelse. Hvis det vurderes at være
det rette værktøj.

*Organisationsbestyrelsen drøftede behov, rammer og tidsplan for en eventuel beboerun-
dersøgelse. Det blev besluttet, at der ikke på nuværende tidspunkt gennemføres en be-
boerundersøgelse, men at punktet vendes igen på mødet i november.*

6. Antallet af repræsentantskabsmøder og mødeplan for 2024

Indstilling

Det indstilles:

- at der fremover som udgangspunkt kun afholdes ét årligt repræsentantskabsmøde.
- at der i 2024 afholdes ét ekstraordinært repræsentantskabsmøde, den 5. december 2024 med behandling af forslag til nyt målsætningsprogram for 2025-28.
- at der fra 2025 planlægges med ét årligt uformelt temamøde i december for alle beboervalgte i FFB, som afholdes, hvis der ikke er behov for et formelt repræsentantskabsmøde i december.
- at organisationsbestyrelsen godkender den beskrevne mødeplan for 2024 med de foreløbige hovedpunkter for møderne.

Sagsfremstilling

Repræsentantskabsmøder

Der er efter de gældende vedtægter allerede i dag kun ét årligt repræsentantskabsmøde i juni måned, men det har alligevel været praksis også, at afholde et repræsentantskabsmøde i december. Dette møde har kun i enkelte tilfælde haft formelt indhold, men har i de fleste tilfælde i praksis haft karakter af et temamøde.

Det er administrationens vurdering, at FFB med fordel kan opdele møderne mere klart i formelle repræsentantskabsmøder og uformelle temamøder, blandt andet så temamøderne kan blive åbne for alle beboervalgte i FFB.

Konkret er det fortsat tanken at afholde et repræsentantskabsmøde i december 2024, da det vil passe med behandlingen af et nyt målsætningsprogram.

Mødeplan for 2024

Administrationen anbefaler at, der fremover planlægges med ét ekstra årligt møde, som for eksempel kan afholdes i forbindelse med et seminar. Dermed vil der som udgangspunkt være tre møder pr. halvår, hvor der i dag kun er to møder i andet halvår.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. januar 2024

Udsendt den 31. januar 2024

I nedenstående forslag til mødeplan er markeret de planlagte hovedpunkter, som et politisk årshjul for organisationsbestyrelsens arbejde. Disse kan løbende ændres efter behov.

21. marts 2024, organisationsbestyrelsesmøde

- Revision af fireårige måltal for udvikling i driftsudgifterne samt status ift. effektivisering
- Revision af samdriftsaftale samt godkendelse af fordelingsnøgler for 2025
- Nye vedtægter
- Godkendelse af proces for nyt målsætningsprogram for 2025-28
- Initiativer til styrkelse af beboerkommunikationen

13. april 2024, åben boligsocial temadag

23. maj 2024, organisationsbestyrelsesmøde

- Regnskaber for 2023
- Selskabets budget for 2025
- Planlægning af repræsentantskabsmøde
- Orientering om den årlige gennemgang af afdelingernes vedligeholdelses- og fornyelsesplaner
- Ansøgninger til arbejdskapitalen fra afdelingsbestyrelser

13. juni 2024, ordinært repræsentantskabsmøde

- Regnskaber for 2023
- Selskabets budget for 2025
- Nye vedtægter
- Valg

29. august 2024, organisationsbestyrelsesmøde

- Opsamling på repræsentantskabsmødet
- Affald, hvidevarer og gas

10. oktober, organisationsbestyrelsesmøde

- Afdelingsbudgetter 2025
- Status på henlæggelsespolitikken
- Målsætningsprogram for 2025-28, behandling af samlet udkast

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. januar 2024

Udsendt den 31. januar 2024

16. (og evt. 17.) november, seminar med organisationsbestyrelsesmøde

- Målsætningsprogram for 2025-28, endeligt forslag
- Evaluering af telefon- og åbningstider
- Ansøgninger til arbejdskapitalen fra afdelingsbestyrelser

5. december 2024, ekstraordinært repræsentantskabsmøde på Betty Nansens Allé 57-61

- Endelig vedtagelse af målsætningsprogram for 2025-28

Organisationsbestyrelsen besluttede:

- *At der fremover, som udgangspunkt, kun afholdes ét årligt repræsentantskabsmøde.*
- *At der i 2024 afholdes et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 5. december 2024 med behandling af forslag til nyt målsætningsprogram for 2025-2028.*
- *At der fra 2025 planlægges med et årligt, uformelt, temamøde i december for alle beboervalgte i FFB.*
- *At organisationsbestyrelsen godkender den beskrevne mødeplan, for 2024, med de foreløbige hovedpunkter for møderne.*
- *At formandskabet tager stilling til om seminaret i november skal være fredag-lørdag, lørdag-søndag eller kun lørdag, samt hvor det skal afholdes.*

7. FFB's boligsociale strategi og bemanning

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orientering om bemanning af det boligsociale område i FFB i 2024 til efterretning.
- at organisationsbestyrelsen tager Frederiksberg Kommunes udmøntning af besparelser på det boligsociale område til efterretning.
- at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at indgå i dialog med Landsbyggefonden og Frederiksberg Kommune om mulige rammer, for en kommende boligsocial indsats.
- at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at afholde en boligsocial temadag 13. april 2024.

Sagsfremstilling

Der er mange ændringer i og omkring det boligsociale landskab i FFB; Store nedskæringer i det kommunale kernebudget, finansieringen af 'Ved Betty Nansens Plads' er på plads efter mange år, helhedsplanen i Søndermarkskvarteret er i sin sidste fase og der er stor udskiftning i centrale funktioner, senest med rekruttering af ny leder.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

Rekruttering og bemanning

Administrationen orienterer på mødet om status på rekruttering af ny leder samt øvrig bemanning i FFB i 2024.

Udmøntning af besparelser

Frederiksberg Kommune har kort inden jul meldt den endelige udmøntning af besparelsen på det boligsociale område i 2024 ud.

Reduktioner i 2024:

- Nedlæggelse af den bemandede legeplads i Lindevangsparken. Der arbejdes på at lave en aftale med en frivillig organisation om bemanning.
- Faste årlige begivenheder ophører, herunder Street Party og sommeraktiviteter i Lindevangsparken.
- Reduktion i antal medarbejdere, inkl. stillingen som boligsocial vicevært.
- Reduktion i budget for faste aktiviteter, herunder fællesspisning og lektiecafé på Stjernen.

En række aktiviteter fastholdes, herunder kommunens administrative boligsociale netværk, netværket for driftspersonalet, fodboldskole i uge 42 samt kommunens medfinansiering af den boligsociale helhedsplan i Søndermarkskvarteret. Derudover har kommunen ambitioner om at sætte nye aktiviteter i gang i 2024.

Fremtidens boligsociale arbejde i FFB

Den nuværende helhedsplan for Søndermarkskvarteret udløber med udgangen af februar 2026, og er dermed i sin sidste fase, hvor indsatserne skal forankres og hvor strategien for tiden efter 2026 skal planlægges.

Samtidigt er der, efter mange års hårdt arbejde, endelig fundet finansiering til 'Ved Betty Nansens Plads', som forventes at stå færdigt i sommeren 2024.

Det er derfor tiden til, at der tages initiativ til en ny strategi for FFB's samlede boligsociale arbejde fra 2026 frem.

For at sikre en bred inddragelse af beboerdemokratiet i de indledede faser afholdes der en boligsocial temadag den 13. april, hvor afdelingsbestyrelser og aktive beboere inviteres til at drøfte mål og rammer for fremtidens boligsociale arbejde.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser for FFB. Udgifter til temadag afholdes af selskabets konto 502; Møder, kurser og kontingenter.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. januar 2024

Udsendt den 31. januar 2024

- *Organisationsbestyrelsen tog orienteringen, om bemanning på det boligsociale område i FFB i 2024, til efterretning.*
- *Organisationsbestyrelsen tog Frederiksberg Kommunes udmøntning af besparelser, på det boligsociale område, til efterretning.*
- *Organisationsbestyrelsen besluttede at gå i dialog med Landsbyggefonden og Frederiksberg Kommune, om mulige rammer for en kommende boligsocial indsats.*
- *Organisationsbestyrelsen besluttede at afholde en boligsocial temadag 13. april 2024, som bliver åben for alle beboervalgte.*

8. Sammenlægning af afdelingerne Tartuhus I, II og III (Lukket punkt)

9. Ansøgning om egen trækningsret til udskiftning af tag på Tartuhus

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender Landsbyggefondens tilsagn og bevilger 1.045.000 kr. i egen trækningsret.
- at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingen optager et realkreditlån på 9.422.011 kr.
- at organisationsbestyrelsen nedsætter en følgegruppe for projektet.

Sagsfremstilling

Tartuhus har i længere tid haft problemer med vandindtrængen via taget. Rådgivervirksomheden Kim Olsson har konstateret, at tagpaptagets levetid er overskredet.

Afdelingsbestyrelsen for Tartuhus I, II og III har anmodet organisationsbestyrelsen om at godkende, at der er søgt egen trækningsret i Landsbyggefonden til udskiftning af taget på Tartuhus.

Afdelingsbestyrelsen har indstillet Per Hjorth Hansen, Susie Jensen, Keld M. Madsen, Hanne Wolf Stephensen og Henrik Weyhe til organisationsbestyrelsens følgegruppe for projektet.

Økonomiske konsekvenser

Renoveringsprojektet forventes at medføre en huslejekonsekvens for afdelingens beboere. Med udgangspunkt i renoveringsbudgettet vil en finansiering ved 100 pct. lånoptagning uden egen trækningsret blive ca. 6,42 pct.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

Afdelingerne har ikke henlagte midler til renoveringsprojektet. Afdelingen søger trækingsretsmidler for 10 pct. af den samlede anskaffelsessum. Det resterende beløb skal finansieres gennem lånoptagelse.

Budget – Med egen trækingsret

Håndværkerudgifter, buffer uforudset, ekstra ordinær stigning løn og materialer	8.930.541 kr.
Rådgivning	440.000 kr.
KAB, byggesagsbehandling.	345.300 kr.
Administration, renter, bidrag, forsikring etc.	646.500 kr.
Bidrag til Byggeskadefonden	104.670 kr.
Samlet anskaffelsessum	10.467.011 kr.

Finansiering

Realkreditlån	9.422.011 kr.
Egen trækingsret (hvis bevilliges)	1.045.000 kr.
I alt	10.467.011 kr.
Huslejekonsekvens 30-årigt lån	5,76%

Det videre forløb

Hvis det korrigerede tilsagn fra Landsbyggefonden, samt finansieringen kan godkendes af organisationsbestyrelsen, vil det blive forelagt til godkendelse på et afdelingsmøde. Herefter vil der blive udarbejdet en ansøgning til Frederiksberg Kommune.

Det forventes, at renoveringsprojektet kan gå i gang og udføres i 2024.

Bilag

Bilag 3: Skema A

Bilag 4: Tartuhus – Tilstand

Bilag 5: Prisoversigt

- *Organisationsbestyrelsen godkendte Landsbyggefondens tilsagn og bevilgede 1.045.000 kr. i egen trækingsret.*
- *Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdelingen optager et realkreditlån på 9.422.011 kr.*
- *Organisationsbestyrelsen nedsatte en følgegruppe for projektet bestående af Niels Lau Christensen, Per Hjorth Hansen, Sussie Jensen, Keld M. Madsen, Laurits Roikum, Hanne Wolf Stephensen, Mark Ditlev Watson og Henrik Weyhe.*

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

10. Tagreovering på Broagerhus – forhøjelse af udlæg

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen forhøjer det bevilgede risikovillige udlæg på 200.000 kr. fra dispositionsfonden til 300.000 kr.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har senest behandlet sagen den 3. juli 2023, hvor der blandt andet blev bevilget et risikovilligt udlæg på 200.000 kr. fra dispositionsfonden.

Forud for opstart af sagen har en ekstern rådgiver udarbejdet en tilstandsvurdering, som underbygger at vedligeholdelse ikke længere er rentabelt, men at der bør gennemføres en tagudskiftning.

Sagen omfatter udskiftning af tagbeklædningen samt de nødvendige følgearbejder, herunder opretning med forstærkning af tagkonstruktionen og udskiftning af depotrum i tagetagen.

Der er i organisationsbestyrelsens følgegruppe for sagen ønske om, at mulighederne for integration af solceller i det nye tag undersøges. På den baggrund lægges op til at mulighederne undersøges, og at projektet udbydes med optioner, som kan tilvælges, hvis det er økonomisk muligt.

I afdelingen foregår også en ældre sag om etablering af lokal afledning af regnvand, LAR, og der arbejdes med at koordinere sagerne.

Det videre forløb

Byggesagen er nu ved at komme godt fra start. Der er afholdt et opstartsmøde med deltagelse af de nye rådgivere fra Aart, det tidligere Mangor & Nagel.

På nuværende tidspunkt er rådgiverne i gang med det undersøgende arbejde i fase 1. I følgegruppen er der ønske om at, få udarbejdet en rentabilitetsrapport, om et muligt solcelleprojekt, i forbindelse med byggesagen. Der lægges op til, at rapporten kan drøftes i følgegruppen og at solcelleprojektet ikke vil blive forelagt til afstemning på et afdelingsmøde, hvis det viser sig ikke at være rentabelt.

Økonomi

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen forhøjer det bevilgede risikovillige udlæg på 200.000 kr. fra dispositionsfonden til 300.000 kr. Udlægget er til gennemførelse af fase 1 i byggesagen samt til udarbejdelse af en rentabilitetsrapport i forhold til et potentielt solcelleprojekt.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

Det forventes, at de samlede omkostninger til udarbejdelsen af rentabilitetsrapporten udgør ca. 85.000 kr. af de 300.000 kr. Såfremt byggesagen bliver gennemført, vil det risikovillige udlæg blive finansieret i byggesagens samlede økonomi.

Organisationsbestyrelsen besluttede at forhøje det bevilgede risikovillige udlæg på 200.000 kr. fra dispositionsfonden til 300.000 kr.

11. Genhusning af beboerne fra SAB Bellahøj – anmodning om yderligere støtte til genhusning

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender, at støtte SAB med yderligere 15 boliger til permanent genhusning af familie fra SAB Bellahøj.

Sagsfremstilling

Samvirkende Boligselskaber er i gang med at genhuse beboerne i tre huse på Bellahøj tidligere end forventet.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber anmodes om yderligere støtte til permanent genhusning af op til 15 familier i deres afdelinger.

Københavns Kommune har i januar 2023 udstedt et påbud om at 159 familier i de tre højeste huse i byggeafsnit II på Bellahøj skal genhuses senest 30. juni 2024.

FFB har tidligere givet tilsagn om støtte med i alt 18 boliger til permanent genhusning. De boliger er nu anvendt.

Der udestår 84 familier, i de tre huse, som skal genhuses senest 30. juni 2024. Der er en del familier der ønsker at flytte til Frederiksberg Kommune. Derfor henvender SAB sig igen.

For at leve op til genhusningsforpligtelsen, er genudlejningen af SAB's boliger stoppet pr. 1. oktober 2022 med henblik på at få de nødvendige antal boliger til genhusning. Der mangler dog boliger med det rette antal værelser i de boliger, der opsiges, i SAB.

Renoveringen af SAB Bellahøj I og II, der indeholder de nødvendige forstærkninger, forventes igangsat ultimo fjerde kvartal 2025 og afsluttes medio 2030.

SAB har på baggrund af påbuddet besluttet, at beboerne genhuses permanent, med løfte om, at de kan vende tilbage til deres nuværende bolig, når den er renoveret.

Hvis anmodningen imødekommes, vil der ved anvisningen til Frederiksberg Forenede Boligselskabers boliger blive taget hensyn til dels, at anvisningen ikke påvirker beboersammensætningen i forkert retning i de afdelinger der i forvejen har det svært, dels at der

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

som hovedregel ikke anvises i de afdelinger der er mest attraktive for selskabets beboere via oprykningssretten.

Jf. almenboliglovens § 51. stk. 7 kan almene boligorganisationer indgå aftale om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse jf. § 86, stk. 1-3 i almenlejeloven.

Det videre forløb

Hvis anmodningen imødekommes, vil forløbet fortsætte som hidtil, hvor Frederiksberg Forenede Boligselskabers afdelinger medtages iblandt de afdelinger, som beboerne fra SAB Bellahøj kan ønske at flytte til, i forbindelse med deres genhusning.

Kommunikation

På KAB's og på Frederiksberg Forenede Boligselskabers hjemmeside gøres der opmærksom på, at Frederiksberg Forenede Boligselskaber støtter med genhusning og det derfor kan tage lidt længere tid, før de boligsøgende fra såvel ekstern som intern venteliste, kommer i betragtning til en bolig.

John Bøgelund Sørensen deltog ikke i sagens behandling. Organisationsbestyrelsen godkendte at støtte SAB med yderligere 12 boliger til permanent genhusning af familie fra SAB Bellahøj, så der i alt er bevilget 30 boliger. Dette kommunikeres ud på både FFB's og KAB's hjemmesider.

12. Ansøgning om tilskud fra arbejdskapital

Indstilling

Det indstilles:

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

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har løbende drøftet, og senest på møde 24. november 2023, truffet beslutning om at afdelingernes henvendelse/ansøgninger om økonomisk støttet til arrangementer mm. behandles to gange årligt – på møderne hhv. i maj og i november.

Grundet en teknisk fejl med ansøgningskemaet traf organisationsbestyrelsen på møde i november 2023 beslutning om lave en ekstra behandling i januar 2024, af evt. ansøgninger som ikke var nået frem til behandling på november mødet.

Der er fremsendt en ansøgning fra Skolevænget som fremlægges på nærværende møde.

Økonomiske konsekvenser

Disponible midler i arbejdskapitalen er forud for nærværende 9.238.822 kr.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

Det videre forløb

Administrationen meddeler organisationsbestyrelsens beslutning, og sikrer videre dialog.

Bilag

Bilag 6: Ansøgning fra Skolevænget

Bilag 7: Cykelkældre

Organisationsbestyrelsen godkendte ansøgningen om tilskud fra arbejdskapitalen, fra afdelingsbestyrelsen i Skolevænget.

13. Tværgående brandeftersyn i FFB

Digitalt styringsværktøj til lovpligtig egenkontrol

Beslutning om et nyt digitalt værktøj til egenkontrol af bl.a. brandtilsyn på tværs af FFB

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at der findes en fælles løsning til at sikre, gennemføre og registrere lovpligtig egenkontrol i alle FFB's ejendomme.

Sagsfremstilling

Den 1. januar 2022 trådte en ny brandsynsbekendtgørelse i kraft, som bl.a. sætter rammerne for brandsikkerhed i en lang række bygningstyper, også i den almen sektor. Den nye bekendtgørelse stiller bl.a. større krav til den løbende egenkontrol, og hvordan denne skal dokumenteres.

Det er et stort ønske fra den samlede driftsorganisation at der findes en samlet, letanvendelig, løsning, som kan anvendes på alle ejendomme.

Derfor foreslås det, at FFB indgår en aftale med en leverandør om indkøb af et digitalt hjælpeværktøj, der skal sikre den lovpligtige kontrol og vedligeholdelsen af brandsikkerheden, samt dokumentationen overfor myndighederne.

Værktøjet fungerer ved at, der oprettes kontrolpunkter (QR-koder) i bygningerne, og så sikres det via en app, at kontrollen bliver gennemført og registreres i logbøger/logske-maer, som dokumentation overfor myndighederne. Der er tale om et system som vil sikre, at brandkontrollen gennemføres i henhold til lovgivningen og som på sigt, også kan anvendes til andre overvågnings- og kontrol opgaver på tværs af ejendommene i FFB.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

Økonomiske konsekvenser

Samlet årlig omkostning 45.000 kr. i abonnementsafgift. Løsningen dækker alle afdelinger.

Fra 2025 kan udgiften indgå som en del af budgettet, til da foreslås midlerne bevilget fra arbejdskapitalen.

Det videre forløb

Hvis OB godkender indstillingen, vil driften indgå abonnementsaftale med Dansk Brand og Sikringsteknisk institut, og sikre implementering i servicecentre og oprettelse af egenkontrol-punkterne i samtlige bygninger.

Kommunikation

Opgaven opstartes af Peter Guldager og forankres efterfølgende i det tværgående "Team Egenkontrol/brandeftersyn", dog har de lokale driftschefer fortsat ansvar for at sikre kontrollen af ejendomme i de lokale servicecentre.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at FFB indgår aftale med en leverandør om indkøb af et digitalt hjælpeværktøj, som skal understøtte gennemførelse og registrering af den lovpligtige egenkontrol i alle FFB's afdelinger. Organisationsbestyrelsen traf beslutning om at bevilge midlerne fra arbejdskapitalen for 2024, mens udgiften fra 2025 skal indgå i selskabets budget.

14. Tilkendegivelse i forhold til eventuelt nybyggeri (Lukket punkt)

15. Mærkedagspolitik for ansatte i FFB

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender en fælles mærkedagspolitik for alle ansatte i selskabet.

Sagsfremstilling

FFB har i mange år haft en mærkedagspolitik for ansatte i selskabet, som sætter rammerne for hvordan og hvornår jubilæer og store livsbegivenheder markeres.

Der er imidlertid stadig enkelte afdelinger, som har en "egen" mærkedagspolitik, og grundet en række udskiftninger i driftsledelse de senere år, er der desuden ikke en fast praksis for at markere og fejre jubilæer og store livsbegivenheder.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

For at sikre en ensartethed for alle ansatte foreslås det, at organisationsbestyrelsen vedtager nedenstående mærkedagspolitik:

1.1 Jubilæer

10 år	gave til en værdi af ca.	kr. 1.000
20 år	gave til en værdi af ca.	kr. 1.500
25 år	gratiale	kr. 12.000
30 år	gave til en værdi af ca.	kr. 2.000
40 år	gratiale	kr. 15.000
50 år	gratiale	kr. 25.000

Ved 25-års jubilæum gives desuden en uges ferie med løn

1.2 Fødselsdage

50 år	gave til en værdi af ca.	kr. 1.500
60 år	gave til en værdi af ca.	kr. 2.000
70 år	gave til en værdi af ca.	kr. 2.000

1.3 Andre lejligheder

Bryllup	gave til en værdi af ca.	kr. ingen
En elevtid	gave til en værdi af ca.	kr. 2.500
Fratræden ved pension/efterløn	gave til en værdi	kr. 3.000

1.4 Principper for receptioner

Ved 25-års jubilæum og ved fratræden på grund af efterløn eller pension eller efter eget ønske og efter 3 års anciennitet, tilbydes medarbejderen en reception for maksimalt kr. 4.000

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til jubilæer og lignende afholdes fra den fordelingsnøgle, hvor den konkrete medarbejder er ansat.

Det videre forløb

Driftssekretærer og driftschefer aftaler, hvordan opgaven forankres fremover.

Organisationsbestyrelsen godkendte den fælles mærkedagspolitik for alle ansatte i selskabet som beskrevet i sagsfremstillingen. I forhold til receptioner slettes "eller efter eget ønske", og der tilføjes en gave til en værdi af ca. 1.000 kr. ved 40-års fødselsdage.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

Sager til orientering

16. En redegørelse for byggeriet af nyt kvarterhus i Søndermarken (Lukket punkt)

17. 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:

- *Arrangementet på Stjernen i anledning af den nye udlejningsaftale med Frederiksberg Kommune.*
- *Byvandringen i forbindelse med Frederiksbergs Kommunes høring i forhold til ny bystrategi.*
- *Arbejdet med ESG i KAB-Fællesskabet.*
- *Udfordringerne i forhold til AI, data med videre.*

18. 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:

- *Postkassetjek: Igangsættes i uge 5-6 2024 i en testafdeling i Servicecenter Betty og en i Servicecenter Solbjerg Have. Derefter en plan for de øvrige. Servicecenter Stjernen afventer. Undtaget er boliger med fuld kommunal anvisning, Delehusene m.v.*
- *Skilte: Driftschefer / serviceledere præsenterer afdelingsbestyrelserne for udkast til nye skilte, og arbejdsgruppen bestående af Laurits Roikum og Tina Agerskov Vallentin tager stilling til eventuelle bemærkningerne fra afdelingsbestyrelserne.*
- *Det justerede logo: Det bliver en version med grønt hus på arbejdstøjet.*
- *Servicefordelingsnøglerne for 2025 drøftes med afdelingsbestyrelserne forud for organisationsbestyrelsesmødet i marts 2024, hvor de forelægges.*

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 25. januar 2024
Udsendt den 31. januar 2024

- *Info om reception i samarbejde med Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning i Solbjerg Have den 26. januar 2024.*

19. Planlægning af kommende møder

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder **Adolphinegården C.F. Richs Vej 105B**

Torsdag den 21. marts 2024

Torsdag den 23. maj 2024

Torsdag den 29. august 2024

Torsdag den 10. oktober 2024 (hvis forslaget godkendes)

Lørdag den 16. november 2024

Torsdag den 30. januar 2025

Repræsentantskabsmøder **KAB-Huset, Enghavevej 81**

Torsdag den 13. juni 2024

Torsdag den 5. december 2024

Udvalgsmøder:

Boligsocialt udvalg -

Byudviklingsudvalg -

Driftsudvalg - tirsdag den 6. februar 2024

Områdemøder:

SC Solbjerg Have -

SC Betty – onsdag d. 15. maj 2024

SC Stjernen –

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Mødeevaluering

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Intet at referere.

21. Eventuelt

Intet at referere.