

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024



Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 29. august 2024 kl. 17.00 i Biblioteket, KAB-Huset

Organisations- bestyrelsen	Jørgen Blond, Tina Agerskov Vallentin, Niels Lau Christensen, Louise Clarke, John Bøgelund Sørensen, Mark Ditlev Watson, Birgitte Rasmussen, Hannibal Immer Silva og Thomas Jean Nielsen
KAB	Kundechef Pernille Vesterager Neergaard, Byggedirektør Rasmus Jessing (punkt 4), Byggechef Karen Holm Schultz (punkt 4), Kundesekretariatschef Rebecca Forsman (punkt 5)
Afbud	Mark Ditlev Watson og Birgitte Rasmussen

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

Indholdsfortegnelse

Selskabet	3
1. Referater af organisationsbestyrelsesmøde den 23. maj 2024 og det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 26. juni 2024	3
2. Referat fra repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024 samt det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2024.	3
3. Rammer for FFB's organisationsbestyrelsesmøder	4
Drøftelser	5
4. Rammen for LAR-projekter i FFB (lukket punkt)	5
5. 360 graders analyse af FFB's kundeforhold til KAB	5
Sager til beslutning	6
6. Kommunikation – Nyhedsbrev og den videre proces for beboerkommunikation	6
7. Ny Helhedsplan for FFB - rammer og tidsplan	9
8. Målsætningsprogram 2025-2028; tidsplan m.v.	12
9. Rammer for og sammensætning af udvalg og følgegrupper i FFB	13
10. Godkendelse af byggeregnskab til 31-36 Adolphinegården	15
11. Afdeling 31001 Broagerhus – Tagudskiftning	17
12. Budgetopfølgning 1. halvår 2024	18
13. Mødeplanlægning 2025	18
Sager til orientering	18
14. Lindehaven (tidl. Betty III) – Reklamation i garantiperioden – Bærende konstruktion i facade	19
15. Udbetaling af tilskud til midlertidig huslejenedsættelse	20
16. Status på aktuelle sager og bordet rundt	21
17. Planlægning af kommende møder	21
18. Eventuelt	22

Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 23. maj 2024	3
Bilag 2: Referat af det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 26. juni 2024	3
Bilag 3: Referat af repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024	3
Bilag 4: Referat af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2024	3
Bilag 4A Notat FFB LAR-Projekter- 27.08.2024	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 4B Stjernen div. aftaler	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 5: Nyhedsbrevsskabelonen til OB	9
Bilag 6: Tidsplan	11
Bilag 7: Udvalgte data	11
Bilag 8: FFB's nuværende målsætningsprogram	13
Bilag 9: Oversigt over følgegrupper	14
Bilag 10: Byggeregnskab pr. 31.01.2021 inkl. revisionsprotokollat af 09.03 2023 Adolphinegården	16
Bilag 11: Endeligt byggeregnskab pr. 01.05.2024 inkl. revisionsprotokollat af 06.06.2024 Adolphinegården	16

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 29. august 2024

Udsendt den 30. august 2024

Bilag 12: Budgetopfølgning pr. 30.06.2024	18
Bilag 13: Oversigt over fremtidig dispositionsfond og arbejdskapital	18

Selskabet

1. Referater af organisationsbestyrelsesmøde den 23. maj 2024 og det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 26. juni 2024

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender referaterne.

Sagsfremstilling

Referaterne af organisationsbestyrelsesmøde den 23. maj 2024 og af det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 26. juni 2024, er tidligere fremsendt til kommentering i First Agenda. Kommentarer til referatet er indarbejdet.

Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 23. maj 2024

Bilag 2: Referat af det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 26. juni 2024

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne.

2. Referat fra repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024 samt det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2024.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender referaterne.

Sagsfremstilling

Referatet af repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024 samt det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2024 er tidligere offentliggjort på FFB's hjemmeside og der har ikke været nogle kommentarer til disse.

Bilag

Bilag 3: Referat af repræsentantskabsmødet den 13. juni 2024

Bilag 4: Referat af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2024

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 29. august 2024

Udsendt den 30. august 2024

3. Rammer for FFB's organisationsbestyrelsesmøder

For at give de bedst mulige rammer for organisationsbestyrelsesmøderne i selskabet, har formandskabet et ønske om at ændre lidt på rammerne for møderne i FFB.

Nedenstående testes som udgangspunkt i 2. halvår 2024, hvorefter det evalueres:

Mødested & tid

- Møderne holdes som udgangspunkt i KAB-huset medmindre der er en konkret drøftelse/sag, som giver anledning til at mødet holdes lokalt.
- Møderne varer fra kl. 17-20.
- Pause holdes efter behov.

Spisning

- Der serveres et let måltid (en sandwich eller en salat) ved mødets begyndelse kl. 17. Som udgangspunkt serveres der ikke varm mad til organisationsbestyrelsesmøder.
- Der serveres vand, kaffe og sodavand, men ikke alkohol, i forbindelse med organisationsbestyrelsesmøder.
- Der serveres kage eller lignende under organisationsbestyrelsesmøder.

Mødeledelse og ordstyrer

- Formanden er, som udgangspunkt, mødeleder.
- Rollen som ordstyrer går på skift mellem organisationsbestyrelsens øvrige medlemmer.
- Kundechefen udarbejder dagsordenen og beslutningsreferat, efter aftale med formandskabet.

Faste punkter

- Punktet "Status på aktuelle sager og bordet rundt" indsættes som et fast, sidste punkt på dagsordenen. Formålet med punktet er både, at administrationen kan orientere om sager uden for dagsordenen, og at hele organisationsbestyrelsen kan dele nyt og aktuelle sager.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig formandskabets forslag til rammer for organisationsbestyrelsens møder.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

Drøftelser

4. Rammen for LAR-projekter i FFB (lukket punkt)

5. 360 graders analyse af FFB's kundeforhold til KAB

Drøftelse af rammerne og beslutning om rammerne for analyse af samarbejdet mellem FFB og KAB.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender ramme og tidsplan for analysen.
- at organisationsbestyrelsen tager en drøftelse af de overordnede temaer for analysen, og giver kundechefen til opgave at arbejde videre med konkretisering.
- at organisationsbestyrelsen nedsætter en gruppe som, sammen med formandskabet, skal fungere som sparringsforum for videre arbejde med analysen.

Sagsfremstilling

Baggrund

Hvorfor er det vigtigt?

I forlængelse af sommerens repræsentantskabsmøder og en del fornyelse af FFB's organisationsbestyrelse, blev det aftalt, at KAB tager initiativ til en "360 graders undersøgelse" af samarbejdet mellem FFB, som boligorganisation, og KAB, som administrationselskab.

Analysen kommer ovenpå en lang periode, hvor FFB har haft fokus på at udvikling og fornyelse. Der er gennemført en række nybyggerier og helhedsplaner, og med en relativt ny driftsstruktur er strukturen for den daglige drift ændret. Alt sammen med store forandringer for både beboere og driftspersonalet.

Ramme

Hvad skal vi fokusere på?

Det foreslås, at analysen fokuserer på samarbejdet mellem KAB og FFB indenfor følgende af KAB's forretningsområder:

- Byggeri, renoveringer, nybyggerier samt opfølgning.
- Kundecenter og økonomi. Betjening af organisationsbestyrelse og repræsentantskab – politikudvikling, strategi og dialog.
- Udlejning og jura: struktur, kommunikation, rammeaftaler og regler.

Afgrænsning

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

– *hvad kommer vi ikke rundt om med analysen i første omgang?*

FFB's drift er i dag organiseret i tre servicecentre, som betjener alle afdelinger på tværs – suppleret af lokale ejendomskontorer i to afdelinger. Det foreslås, at der i forbindelse med 360 graders analysen - alene - fokuseres på samarbejdet mellem KAB og FFB, som ikke omhandler understøttelse af driften.

I efteråret 2024 er det aftalt med organisationsbestyrelsen, at der skal være en evaluering af de nuværende lokale åbningstider. Denne evaluering forventes præsenteret for organisationsbestyrelsen i efteråret 2024.

Tidsplan

Analysen igangsættes umiddelbart i forlængelse af organisationsbestyrelsesmødet den 29. august 2024.

Analysen løber frem til november 2024, hvor den præsenteres for organisationsbestyrelsen, forventeligt ved det seminar, som er aftalt i starten af november 2024.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser for FFB. Opgaven med at gennemføre analysen forankres i KAB, som en del af den ramme KAB betjener selskaber under.

Det videre forløb

Analysen gennemføres i efteråret 2024.

I forlængelse af analysen revideres den nuværende administrationsaftale mellem KAB og FFB. Det forventes, at analysen vil resultere i en række forslag. Disse konkrete forslag indarbejdes, efter den model 3B og KAB har udviklet, i en strategiaftale som konkret sætter mål for, hvordan der i de kommende år skal arbejdes med indsatser.

Kommunikation

I første omgang informeres FFB's afdelingsbestyrelser gennem FFB's nye digitale nyhedsbrev. Når den endelige analyse er klar aftales det hvordan den præsenteres for beboerdemokratiet.

Organisationsbestyrelsen drøftede rammer, tidsplan og overordnede temaer for analysen, og godkendte indstillingen.

Louise Clarke udgør, sammen med formandskabet, sparringsforum for det videre arbejde.

Sager til beslutning

6. Kommunikation – Nyhedsbrev og den videre proces for beboerkommunikation

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 29. august 2024

Udsendt den 30. august 2024

Organisationsbestyrelsen skal træffe en beslutning om, hvorvidt man ønsker at implementere et nyt format til afsendelse af nyhedsbrev.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender implementeringen af et nyt format til afsendelse af nyhedsbrev fra dags dato.
- at organisationsbestyrelsen afklarer, hvem der skal stå som afsender på nyhedsbrevet, og hvem målgruppen for nyhedsbrevet er.
- at organisationsbestyrelsesmøderne fremover har et kommunikationspunkt på dagsordenen, hvor bestyrelsen vælger 1-2 punkter, der skal laves til en nyhed på hjemmesiden og i nyhedsbrev.

Sagsfremstilling

Baggrund

Som et led i at styrke den kommunikative indsats i FFB's beboerdemokrati har kundese-kretariatet gennem det seneste halve år arbejdet med hjemmeside og nyhedsbrev. Frem til 2023 har FFB's nyhedsbrev været i et pdf-format, som blev udsendt til alle afdelingsbestyrelser 3-4 gange årligt.

Nyhedsbrevet giver en platform for vidensdeling ved at sikre, at abonnenterne løbende 'får serveret' de gode historier i deres indbakke, ligesom de bliver informeret om relevante kurser og andet.

Et nyhedsbrev kan hjælpe med at etablere en større sammenhæng på tværs af selskabet ved at skabe en platform, hvor beboerdemokratiet og driftens arbejde kommunikeres ud og synliggøres på tværs af selskabet. Det vil understøtte oplevelsen af, at FFB er et stort fællesskab.

Ideelt vil et nyt nyhedsbrev kunne bidrage til engagement og lyst til at bidrage til vidensdeling (igennem inspiration fra de andre i fællesskabet). Nyhedsbrev vil blive udsendt 5-6 gange årligt.

Ny ramme og format for nyhedsbrev

Nyhedsbrevet vil være et konkret tiltag til at skabe større sammenhængskraft mellem beboerne, beboerdemokraterne og organisationsbestyrelsen ved løbende at holde beboerdemokraterne og beboere orienterede om, hvad organisationsbestyrelsen arbejder på. Dette skal ses i forlængelse af organisationsbestyrelsen's ønske om at styrke kommunikationen mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne, samt at styrke organisationsbestyrelsen's politiske aftryk på selskabets kommunikation.

- Det kan løses ved, at nyhedsbreve fra FFB fremover laves og udsendes via platformen Mailchimp. Dermed vil; Nyhedsbrevet se mere professionelt ud, ligesom arbejdet med nyhedsbrevet bliver både nemmere og hurtigere.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 29. august 2024

Udsendt den 30. august 2024

- Nyhedsbrevet bliver mere dynamisk, og får flere funktioner, heriblandt sikre modtagere mulighed for at afmelde sig nyhedsbrevet, en funktion, man som afsender skal sikre.
- FFB's visuelle identitet bliver styrket ved at sikre en sammenhæng til logo og hjemmeside, da nyhedsbrevet indeholder selskabets primære og sekundære farver.
- Der genereres mere trafik ind på den nye hjemmeside og sikrer, at målgruppen løbende bliver eksponeret for nyheder og videndelingssporet.
- Platformen indeholder data, der viser hvilket indhold, der bliver læst og dermed giver indblik i, hvad der optager beboerne og de beboervalgte. På den måde kan kommunikationen gradvist forbedres.

Nyhedsbrevets afsender og målgruppen for nyhedsbrevet

Nyhedsbrevet har tidligere været sendt på vegne af formanden i organisationsbestyrelsen. Det vil øge fællesskabsfølelsen, hvis det er hele organisationsbestyrelsen, der er afsender på nyhedsbrevet. Det åbner ligeledes muligheden for, at nyhedsbrevet kan rette fokus på enkelte medlemmer i bestyrelsen og deres oplevelser som medlem.

Det skal afklares, hvem der fremover skal have mulighed for at modtage nyhedsbrevet. På nuværende tidspunkt er det organisations- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der modtager nyhedsbrevet. Det er dog også muligt at sende til suppleanter i afdelingsbestyrelserne, afgående afdelingsbestyrelsesmedlemmer, beboere og interesserede borgere. De vil kunne afmelde sig nyhedsbrevet igen.

Forslaget er, at organisationsbestyrelsen fremover står som afsender af nyhedsbrevet fra mailen ffb@kab-bolig.dk, samt at de førnævnte grupper alle skal have mulighed for at modtage nyhedsbrevet.

Kommunikationspunkt på dagsordenen

For at kunne formidle hvad organisationsbestyrelsen arbejder på og har besluttet, vil der fremover være et dagsordenspunkt på organisationsbestyrelsen's møder omhandlende kommunikation. Her kan organisationsbestyrelsen drøfte og beslutte, hvilke punkter fra organisationsbestyrelsesmødet, som de ønsker at formidle videre som en nyhed på hjemmeside og nyhedsbrev. Det vil give organisationsbestyrelsen yderligere ejerskab over selskabets kommunikation, ligesom de udvalgte punkter til nyhedsbrevet i højere grad kan bruges strategisk.

Administrationen anbefaler, at der kommer et kommunikationspunkt på dagsordenen fremover, hvor 1-2 punkter fra organisationsbestyrelsesmødet bliver valgt til at skulle blive formidlet videre som nyheder.

Økonomiske konsekvenser

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

Der er tegnet et abonnement på Mailchimp, hvor FFB kan sende nyhedsbrevet ud til op til 500 modtagere om måneden. Abonnementet har en økonomisk udgift på 172,80 kr. om måneden.

Det videre forløb

En skabelon for nyhedsbrevet er allerede blevet udarbejdet som vist i bilag 5. Skabelonen blev sendt ud til organisationsbestyrelsen i juli, hvor tilbagemeldingen har været positiv.

Det næste skridt bliver, at der laves nye nyheder til nyhedsbrevet, hvorefter det sendes ud i september.

Bilag 5: Nyhedsbrevsskabelonen til OB.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, herunder;

- *At nyhedsbrevet afsendes fra ffb@kab-bolig.dk, med organisationsbestyrelsen som afsender.*
- *At nyhedsbrevets primære målgruppe er FFB's beboerdemokrati.*

Organisationsbestyrelsen gav desuden administrationen mandat til at udvide antallet af mulige modtagere på nyhedsbrevet, hvis der skulle vise sig interesse fra mere end 500.

Organisationsbestyrelsen bad administrationen om at sikre at driftsorganisationen i efteråret 2024 sørger for, at der informeres bredt til alle beboere, at det er muligt at tilmelde sig nyhedsbrevet.

Punktet vedr. kommunikation vil fremover være fast på organisationsbestyrelsens møder.

7. Ny Helhedsplan for FFB - rammer og tidsplan

En første drøftelse af rammer og tidsplan for en ny boligsocial helhedsplan på tværs af selskabet.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen giver det boligsociale team og administrationen mandat til at arbejde videre med ansøgning til Landsbyggefonden om prækvalifikation til en ny helhedsplan i FFB.
- at organisationsbestyrelsen tager tidsplanen for ansøgning om en ny boligsocial helhedsplan til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 29. august 2024

Udsendt den 30. august 2024

- at organisationsbestyrelsen beslutter, at den videre dialog om en ansøgning om prækvalifikation af ny boligsocial helhedsplan tages i det boligsociale udvalg og med de relevante afdelingsbestyrelser.

Sagsfremstilling

Baggrund

FFB's nuværende 4-årige boligsociale helhedsplan i Søndermarkskvarteret udløber i februar 2026. Den igangværende boligsociale helhedsplan blev vedtaget på afdelingsmøder i 2021.

De boligsociale helhedsplanen er støttet af Landsbyggefonden, og har en række overordnede formål og målgrupper, indenfor rammerne af de gældende boligforlig. Helhedsplanen i Søndermarkskvarteret har som hovedformål at sikre:

- At familier får støtte til at give deres børn de bedst mulige vilkår for et godt liv.
- At unge i boligområdet motiveres til uddannelse og arbejde.
- At udsatte og kriminalitetstruede unge hjælpes til at tage ansvar for egen livsbane.
- At styrke en social kultur, der giver beboerne lyst til at engagere sig og deltage aktivt i lokale sammenhænge.

Aktiviteterne i den boligsociale helhedsplan er udviklet i tæt samarbejde med Frederiksberg Kommune, herunder lokale institutioner og andre aktører i civilsamfundet. De boligsociale udfordringer monitoreres løbende ud fra de tilgængelige data fra Landsbyggefonden og Frederiksberg Kommune.

En ny helhedsplan

Landsbyggefonden har tilkendegivet, at data indikerer at der er basis for at FFB ansøger Landsbyggefonden om en ny boligsocial helhedsplan, til at efterfølge den igangværende. Ligeså har Frederiksberg kommune, på administrativt niveau tilkendegivet interesse i at deltage i en ny helhedsplan.

Landsbyggefonden lægger vægt på at en kommende boligsocial helhedsplan også skal omfatte Stjernen, som er den eneste boligafdeling på Frederiksberg som pt. er på forebyggelseslisten. En kommende boligsocial helhedsplan vil således have en større volumen og geografisk spredning. Selvom spredning af indsatsen også har sine udfordringer, viser erfaringer fra andre kommuner, at det kommunale engagement i den boligsociale helhedsplan stiger med andelen af boliger der er omfattet af den boligsociale helhedsplan.

Derfor vil det også være oplagt at afsøge mulighederne for at Solbjerg Have, som FFB's 3. største afdeling, også kan indgå i en kommende helhedsplan. Hvis Solbjerg Have bliver omfattet af en kommende boligsocial helhedsplan, vil det sandsynligvis ikke medføre

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 29. august 2024

Udsendt den 30. august 2024

ekstra midler fra Landsbyggefonden, men bidrage til en mere sammenhængende boligsocial indsats på Frederiksberg også i forhold til de boligsociale opgaver der ikke ligger indenfor den boligsociale helhedsplan.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har på nuværende tidspunkt igen økonomiske konsekvenser for FFB. Den økonomiske ramme for en ny helhedsplan vil blive forelagt organisationsbestyrelsen, når den er kendt.

Som udgangspunkt er rammerne for finansiering af en helhedsplan at Landsbyggefonden finansierer 75%, kommunen 12,5% og boligorganisationen/boligafdelingerne 12,5%. I den igangværende boligsociale helhedsplan er fordelingen, at Landsbyggefonden finansierer 66%, kommunen 18% og boligorganisationen/boligafdelingerne 16%.

Både kommunens og FFB's/afdelingernes medfinansiering kan bestå af kontant, medarbejdertimer og lokaler.

Det videre forløb

Næste skridt mod en prækvalifikationsansøgning om en ny helhedsplan er, at FFB's boligsociale team og administrationen går i dialog med afdelingsbestyrelser i de relevante afdelinger om proces og indhold for en ny helhedsplan.

En prækvalifikationsansøgning er en kort ansøgning på ca. 5 sider, der beskriver de overordnede boligsociale vilkår, problemstillinger og ressourcer på baggrund af kvalitativ og hovedsageligt kvantitative data. Ansøgningen giver et overordnet bud på helhedsplannens formål, målgrupper, organisering og økonomi.

Parallelt hermed arbejder det boligsociale team og administrationen på en prækvalifikationsansøgning til Landsbyggefonden, samt dialog med Frederiksberg Kommune om organisering af en evt. kommende helhedsplan.

Efter en prækvalifikation udarbejdes den boligsociale helhedsplan med inddragelse af det boligsociale udvalg, afdelingsbestyrelser, beboere, Frederiksberg Kommune og andre relevante parter.

Kommunikation

Indtil prækvalifikation er kommunikation om en evt. ny helhedsplan målrettet organisationsbestyrelse og relevante afdelingsbestyrelser.

Arbejdet med en ny helhedsplan vil løbende blive drøftet med det boligsociale udvalg, og organisationsbestyrelsen vil blive informeret. I forbindelse med at der indsendes prækvalifikationsansøgning kan der evt. skrives en nyhed i nyhedsbrev og på FFB's hjemmeside.

Bilag

Bilag 6: Tidsplan

Bilag 7: Udvalgte data

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 29. august 2024

Udsendt den 30. august 2024

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, og bad om at få en gennemgang af boligsociale indsatser i og omkring FFB's afdelinger i forbindelse med et kommende organisationsbestyrelsesmøde.

8. Målsætningsprogram 2025-2028; tidsplan m.v.

FFB's målsætningsprogram sætter rammen for det strategiske arbejde i selskabet. Organisationsbestyrelsen skal beslutte om det nuværende program skal forlænges frem til sommeren 2025.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen beslutter at forlænge det nuværende målsætningsprogram frem til sommeren 2025.

Sagsfremstilling

FFB's målsætningsprogram sætter rammerne for det løbende strategiske arbejde på tværs af selskabet – både i de beboerdemokratiske, i administrationen og på tværs af driftsfællesskabet.

Det nuværende målsætningsprogram blev vedtaget i december 2022, og er som udgangspunkt gældende til og med udgangen af 2024. Organisationsbestyrelsen traf i januar 2023 beslutning om antallet af repræsentantskabsmøder og mødeplan for 2024, herunder om en tidsplan for udarbejdelse af et nyt målsætningsprogram. Der var med planen lagt op til at et nyt målsætningsprogram skulle godkendes på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i december 2024.

I forlængelse af det, at der på sommer-repræsentantskabet er blevet valgt nyt formandskab for FFB og at organisationsbestyrelsen har fået en række nye medlemmer, har formandskabet et ønske om at det nuværende målsætningsprogram forlænges med ½ år, for at give den nye bestyrelse tid til at drøfte og sætte rammerne, i samarbejde med både afdelinger og driftsorganisationen.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser. Eventuelle udgifter til udarbejdelse af et nyt målsætningsprogram (møder med afdelingsbestyrelser o.l.) vil blive afholdt af det beløb selskabet har afsat hertil.

Det videre forløb

Administrationen udarbejder, i samarbejde med formandskabet, en tids- og procesplan for udarbejdelse af et nyt målsætningsprogram. Sagen forventes behandlet ultimo 2024/ primo 2025.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

Kommunikation

En plan for kommunikation og inddragelse forelægges bestyrelsen sammen med tidsplan for nyt målsætningsprogram.

Bilag

Bilag 8: FFB's nuværende målsætningsprogram

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, og forlængede det nuværende målsætningsprogram til sommer 2025.

9. Rammer for og sammensætning af udvalg og følgegrupper i FFB

Organisationsbestyrelsen skal beslutte hvilke udvalg bestyrelsen ønsker, hvem der kan deltage i udvalgene, samt udpege medlemmer til alle aktive følgegrupper.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- at det nuværende Byudviklingsudvalg nedlægges, så FFB har to faste udvalg i den kommende periode; Driftsudvalg & Boligsocialtudvalg.
- at Driftsudvalg og Boligsocialtudvalg fremover er åbne for alle beboere i FFB.
- at formandskaberne for FFB's afdelingsbestyrelser indkaldes til møder 2-4 gange årligt (ERFA møder for formænd). Formands-ERFA møder betjenes ikke af administrationen og driften, men kan vælge at invitere repræsentanter herfra til at holde oplæg e.l.
- at udpege et til to medlemmer af organisationsbestyrelsen til alle selskabets aktive følgegrupper.

Sagsfremstilling

Udvalg og ERFA-gruppe for formænd

FFB har i det seneste år haft tre udvalg under selskabets bestyrelse; Boligsocialtudvalg, Driftsudvalg samt Byudviklingsudvalg.

Formålet med organisationsbestyrelsens udvalg er at kvalificere og forberede drøftelserne i organisationsbestyrelsen om vigtige sager, rammer og temaer på tværs af FFB.

I det seneste år har der været tre udvalg; Driftsudvalg, Boligsocialt udvalg samt Byudviklingsudvalg. Drifts- og Boligsocialt udvalg har i den seneste periode været åbne for alle beboervalgte i FFB, mens Byudviklingsudvalget har været et lukket bestyrelsesudvalg, med det formål at følge nybyggerier og byudviklingsprojekter.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

Fremover foreslås det at drifts- og boligsocialtudvalg er åbne for alle beboere i FFB, for at give alle aktive adgang til at deltage i drøftelserne, og så foreslås byudviklingsudvalget nedlagt, og drøftelserne om nybyggeri og byudvikling i stedet forankret i organisationsbestyrelsen.

Igennem de seneste år har der været en række møder på tværs af formænd i FFB (ERFA møder). Disse møder foreslås fastholdt, for at sikre et forum hvor beboerdemokratiet i FFB kan mødes på tværs af afdelinger. ERFA-møderne er som udgangspunkt uden deltagelse af driften og administrationen, men kan efter ønske inviteres hhv. til at deltage med konkrete oplæg.

Følgegrupper

Organisationsbestyrelsen besluttede den 14. september 2023, at det fremover tilstræbes, at følgegrupperne består af 1-2 medlemmer af organisationsbestyrelsen samt 3-4 medlemmer af den lokale afdelingsbestyrelse. Vedlagte liste viser aktive følgegrupper i FFB, samt deltagere.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser for FFB. Udgifter til forplejning m.v. afholdes af de midler selskabet har afsat hertil i budget.

Det videre forløb

Mødeplan for hhv. drift – og boligsocialtudvalg fastlægges i forlængelse af organisationsbestyrelsens mødekalender.

Kommunikation

Mødedatoer vil fremover fremgå af FFB's hjemmeside.

Bilag 9: Oversigt over følgegrupper

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen. Datoer for møder i Drifts- samt det Boligsocialeudvalg samt ERFA-gruppe for formænd vil fremover fremgå af hjemmesiden.

Organisationsbestyrelsen gennemgik listen over aktive følgegrupper, og udpegede følgende nye organisationsbestyrelsesmedlemmer til aktive følgegrupper;

- *Finsenshave - Nyt tag og isolering af gavle; Hannibal Immer Silva og Louise Clarke*
- *Finsensgård - Renovering af tag og vinduer; Hannibal Immer Silva og Thomas Jean Nielsen.*

Administrationen opdaterer den samlede liste over følgegrupper, og udsender denne med det endelige referat.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

10. Godkendelse af byggeregnskab til 31-36 Adolphinegården

Der er gennemført en nybyggerisag omfattende 24 mindre familieboliger på C.F. Richs vej. Afdelingen har skæringsdato 31. januar 2021 og dermed afsluttet for år tilbage.

Der er nu udarbejdet regnskab og reservationsopgørelse, og disse er revisorgodkendt. Vi beder nu organisationsbestyrelsen om formelt at godkende disse regnskaber så sagerne endeligt kan afsluttes.

Sideløbende med bestyrelsens behandling og forventelige godkendelse, er sagen også sendt til behandling hos Frederiksberg Kommune.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender det, udarbejdede byggeregnskab for sag 31036-001 pr. 31. januar 2021 inkl. revisionsprotokollat af 9. marts 2023, med et samlet beløb af 59.671.679 kr.
- at organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab af 1. maj 2024 med revisionsprotokollat af 6. juni 2024, med forbrug af reserverede beløb på 310.377 kr. og en samlet anskaffelsessum på 59.671.679 kr. (altså ingen afvigelser fra det oprindelige regnskab)

Sagsfremstilling

Det er som bekendt en ældre sag omhandlende opførelse af 24 små familieboliger i en delegeret aftale med den private udvikler som opførte ungdomsboliger samt p-kælder på området.

Sagen er godkendt i organisationsbestyrelsen tilbage i november 2016, og de fysiske arbejder er gennemført i 2018/2019.

Sagen er afsluttet med byggeregnskab pr. januar 2021. Revisorpåtegningen er afgivet i marts 2023.

De afsatte poster i byggeregnskabet er afsluttet i reservationsopgørelsen udarbejdet pr. maj 2024 og revisorgodkendt i juni 2024.

Byggeregnskab pr. januar 2021:

Kr. inkl. moms	Regnskab	Budget	Afvigelse
Grundudgifter	17.015.135	17.000.000	15.135
Håndværkerudg.	36.764.060	36.200.000	564.060
Omk. og gebyrer	5.892.484	7.093.701	-1.201.217
Samlet anlægssum	59.671.679	60.293.701	-622.022

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

I anlægssummen indgår afsatte (endnu ikke udbetalte beløb) på 310.377 kr.

Samlet set er der altså konstateret mindreforbrug på sagen i størrelsesordenen 622.022 kr. Årsagen er et lille merforbrug på håndværkerudgifterne samt mindreforbrug på poster for rente- og låneomkostninger.

Finansiering:

Kr. inkl. moms	Regnskab	Budget
Realkreditlån	52.511.078	53.058.457
Kommunal grundkapital	5.967.168	6.029.370
Beboerindskud	1.193.434	1.205.874
Samlet	59.671.679	60.293.701

Endeligt byggeregnskab pr. 1. maj 2024

I byggeregnskabet er der indeholdt afsatte poster på 310.377 kr. som der skal redegøres for i det endelige regnskab.

Kr. inkl. moms.	Regnskab
Anskaffelsessum i regnskab	59.671.679
Indregnede afsætningsbeløb	-310.377
Forbrugte afsætningsbeløb	310.377
Endelig anlægsudgift	59.671.679

Der er således ingen ændringer i finansieringen ift. det oprindelige byggeregnskab.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for FFB eller afdelingen.

Det videre forløb

Med godkendelsen i organisationsbestyrelsen i FFB skal sagen endeligt godkendes i Frederiksberg kommune.

Bilag

Bilag 10: Byggeregnskab pr. 31.01.2021 inkl. revisionsprotokollat af 09.03 2023 Adolphinegården

Bilag 11: Endeligt byggeregnskab pr. 01.05.2024 inkl. revisionsprotokollat af 06.06.2024 Adolphinegården

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige byggeregnskab for Adolphinegården.

11. Afdeling 31001 Broagerhus – Tagudskiftning

Organisationsbestyrelsen har ved et organisationsbestyrelsesmøde den 3. juli 2023 godkendt opstart af byggesag og risikovilligt udlæg på 200.000 kr.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender, at det tidligere godkendte risikovillige udlæg på 200.000 kr., forhøjes til 500.000 kr., da det har vist sig ikke at være tilstrækkeligt, grundet omfanget af forundersøgelser for at skabe et troværdigt budget/grundlag.

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

Sagsfremstilling

Til orientering er der sket et projektlederskifte på byggesagen. Det skyldes, at den tidligere projektleder Mathilde Lykke Schwarz-Nielsen er overgået på fuld tid til et internt digitaliseringsprojekt i KAB. Byggesagen er derfor overdraget til projektleder Christine Pelle.

Ved tidligere organisationsbestyrelsesmøde i juni 2023 besluttede organisationsbestyrelsen, at der ydes afdelingen et risikovilligt udlæg på 200.000 kr. fra dispositionsfonden til yderligere undersøgelser og opstart af byggesagen.

Det tidligere godkendte risikovillige udlæg på 200.000 kr. til de indledende rådgiverarbejder, har dog vist sig ikke at være tilstrækkelige. Der er derfor et behov for at forhøje det risikovillige udlæg med 300.000 kr., så det i alt udgør 500.000 kr. til brug for de arbejder, der er nødvendige i den indledende fase (fase 1) for at skabe et troværdigt budget/grundlag for afstemning om projektet.

Efterfølgende vil rådgiverhonoraret være i henhold til rammeaftalerne på 8,1 %, hvilket ikke er en høj honorarprocent.

Det videre forløb

Næste skridt i sagen er at få indgået/underskrevet en endelig rådgiveraftale med AART tidligere Mangor & Nagel.

Inden den kan underskrives, er der dog behov for godkendelse af forhøjet risikovilligt udlæg. Herefter opstartes 1. fase af byggesagen, hvori opgaven defineres, de nødvendige undersøgelser og registreringer udføres for både arkitekt, konstruktionsingeniør og el-ingeniør samt projektets økonomi budgetteres.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, og forhøjede rammen for risikovilligt tillæg til 500.000 kr.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

12. Budgetopfølgning 1. halvår 2024

Organisationsbestyrelsen forelægges opfølgning på budget.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager status på budget 2024 til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen traf på møde 3. juni 2023 beslutning om at tilkøbe en årlig revision af selskabets budget. På dette møde forelægges derfor revision af budget 2024 pr. 30. juni.

Bilag

Bilag 12: Budgetopfølgning pr. 30.06.2024

Bilag 13: Oversigt over fremtidig dispositionsfond og arbejdskapital

Organisationsbestyrelsen tog status på budget 2024 til efterretning uden kommentarer.

13. Mødeplanlægning 2025

Indstilling

Det indstilles

- At organisationsbestyrelsen beslutter at fastlægge de nedenstående mødedatoer.

Organisationsbestyrelsesmøder

KAB-Huset, Enghavevej 81

Torsdag d. 15. maj 2025

Torsdag d. 28. august 2025

Torsdag d. 9. oktober 2025

Lørdag og søndag d. 15. og 16. november 2025 (seminar og organisationsbestyrelsesmøde)

Repræsentantskabsmøde 2025

Torsdag d. 12. juni 2025

Organisationsbestyrelsen godkendte forslag til nye mødedatoer i 2025.

Administrationen udarbejder en samlet plan over møde fra oktober 2024 til og med december 2025 og udsender denne med det endelige referat.

Sager til orientering

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

14. Lindehaven (tidl. Betty III) – Reklamation i garantiperioden – Bærende konstruktion i facade

Stade for behandling af sager i Byggeskadefonden.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Sagsfremstilling

Orientering om byggeskader

Byggeskade 1 – Byggeskader på facader:

I oktober 2023 blev der konstateret løse facadeplader i træfacaderne, og der blev iværksat øjeblikkelig sikring af facader.

I november 2023 blev der reklameret omkring dette til de relevante parter i byggesagen. Skaderne blev samtidig anmeldt til Byggeskadefonden, og i januar 2024 har Byggeskadefondens eftersynsfirma foretaget destruktive undersøgelser.

Vi har den 27. maj 2024 modtaget brev fra Byggeskadefonden, der meddeler, at de har anerkendt skaden, og at de har givet tilsagn om fuld dækning – dvs. dækning af 95 % af udgifterne, hvor bygherre skal selv afholde 5 % i selvrisiko.

Anerkendelsesbrevet giver imidlertid anledning til nogle uklarheder, som KAB havde møde med Byggeskadefonden om i juni 2024.

Indstilling til organisationsbestyrelsen om igangsætning af sagen afventer derfor svar fra Byggeskadefonden.

Byggeskade 2 – Statisk konstruktion for skydedøre i facade:

I maj 2024 blev der konstateret mangler i den statiske facadekonstruktion, som er bærende for skydedørspartier.

Der blev iværksat øjeblikkelig sikring af dørpartier samt montering af midlertidige døre. Der blev straks reklameret omkring dette til relevante parter i byggesagen, og samtidig er skaderne anmeldt til Byggeskadefonden ved skadeanmeldelse 22. maj 2024. KAB afventer svar fra Byggeskadefonden.

Øvrige garantiarbejder:

Mangler i boliger, bl.a. forstrækning af konstruktion for hængetoiletter er afsluttet.

Facadearbejder, som ikke dækkes af Byggeskadefonden, udføres samtidig med Byggeskadefondens arbejder.

Ombygning af medicinrum og indgangsparti er afsluttet.

Økonomiske konsekvenser

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

Økonomi i forhold til Byggeskader kendes først når endeligt anerkendelsesbrev er modtaget.

Øvrige arbejder:

KAB er i dialog med driften og kommunen om eventuelle besparelser i de planlagte arbejder, da oprindeligt budget ikke kan overholdes på nogle punkter samt, at der er opstået nogle uforudsete udgifter.

Det videre forløb

Dialogen med Byggeskadefonden fortsætter, og indstilling om igangsætning af byggeskadesag 1 vil blive fremsendt til organisationsbestyrelsen, når endelig anerkendelse fra Byggeskadefonden foreligger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Udbetaling af tilskud til midlertidig huslejenedsættelse

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager indstillingen til efterretning

Sagsfremstilling

Folketinget har bestemt ved lov, at Landsbyggefonden skal prioritere 350 mio. kr. af de midler, der er overført til landsdispositions-fonden til midlertidig huslejenedsættelse til lejere i almene boliger.

Landsbyggefonden foretager udbetaling af inflationshjælp til særligt hårdt ramte boligafdelinger ud fra en række angivne kriterier. Det er alle beboere i de angivne afdelinger, som får midlertidig huslejenedsættelse. Landsbyggefonden har taget udgangspunkt i beløb indberettet til Huslejeregistret pr. 1. juni 2024 og inflationshjælpen skal fratrækkes opkrævningen i september 2024. Der er tale om et engangsbetalt beløb, som svarer til huslejen i juni 2024, eksklusivt forbrug mv. Beløbet modregnes i september, hvor beboerne dog skal være opmærksomme på at betale differencen, hvis der har været en huslejestigning siden juni, samt forbrug, bi-lejemål m.m.

Alle berørte beboere har fået et fysisk brev tilsendt i udgangen af juni. Det er kun de beboere som har kontraktmæssig råderet over boligen pr. 1. september 2024, som får kompensationen - uagtet om de boede der den 1. juni 2024. Der vil derfor være fraflyttere, som ikke får inflationshjælpen – og indflyttere som får den.

Der er i FFB modtaget følgende beløb;

31-15 Solbjerg Have II – kr. 197.075,00

31-21 Thielebo Ældreboliger – kr. 163.424,00

31-23 Brevduebanen – kr. 778.952,00

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

KAB skal indenfor 2 år aflægge revisorpåtegnet regnskab til Landsbyggefonden og der kan i den forbindelse blive en ekstraomkostning til afdelingen.

Yderligere oplysninger vedrørende inflationshjælpen kan fås på Landsbyggefondens hjemmeside. Endvidere er inflationshjælpen nærmere beskrevet på www.kab-bolig.dk under punktet "beboer".

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Status på aktuelle sager og bordet rundt

Indstilling:

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under dette punkt orienterer formandskab og kundechef.

Punkter fra formanden;

- *Stor ros til det aktive beboerdemokrati i FFB for stort fremmøde til gå-hjem-møde 27. august 2024.*
- *Alle er inviterede til åbningsfest af ved Betty Nansens Plads 5. september 2024.*

17. Planlægning af kommende møder

Følgende møder er planlagt og godkendt ved organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder **KAB-Huset, Enghavevej 81**

Torsdag den 10. oktober 2024

Lørdag den 9. november og søndag d. 10. november 2024 (inkl. seminar)

Torsdag den 30. januar 2025

Torsdag den 20. marts 2025

Repræsentantskabsmøder

Torsdag den 5. december 2024

(evt. Betty Nansens Plads)

Andre møder

Roller og ansvar i beboerdemokratiet – 27. august 2024

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 29. august 2024
Udsendt den 30. august 2024

Indvielsesfest Betty 5. september 2024

Udvalgsmøder:

Boligsocialt udvalg – 19. august 2024

Byudviklingsudvalg -

Driftsudvalg – tirsdag den 17. september 2024 og tirsdag den 29. oktober 2024

Områdemøder:

SC Vest -

SC Syd – onsdag d. 13. november 2024

SC Nord – onsdag d. 27. november 2024

Punktet blev behandlet sammen med punkt 13.

18. Eventuelt

Intet at referere