

Referat

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Organisationsbestyrelsesmøde den 17. marts 2011, kl. 17.00 Finsensvej 141

Til stede Victor Sander, Kaj Jørgensen, Poul Erik Hede, Poul Larsen, Jørgen Orla Hansen, Laurits Roikum, Andres Røpke, Jens Hansen og Jette Broe,

Afbud fra

Fra administrationen Rolf Andersson, Marie Kielberg-Bæk, Kim Geertsen

Indholdsfortegnelse

Selskabet	4
1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 16. december 2010	4
2. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 19. januar 2011	4
3. Bestyrelses sammensætning	5
4. Revisionsprotokol	5
Sager til beslutning	5
5. Studietur	5
6. Flintholmgård: Dækning af huslejetab, stiftende afdelingsmøde mv.	6
7. Repræsentantskabsmødet den 31. marts 2011	7
8. Styringsdialog	8
9. Hjemmeside og designlinje	9
10. Selskabets budget for 2012	10
11. Formandsmøder	11
Sager til orientering	12

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

12. Status på det bolig sociale arbejde i Søndermarken	12
13. Den fremtidige boligsociale indsats i Søndermarken	13
14. Den boligsociale indsats i Solbjerg Have og Finsenshave kvarteret.	15
15. Status for With a Little Help from My Friend	17
16. Søndermarken - renovering af afdelingen - status og tidsplan samt nye plejeboliger og tidsplan	18
17. Solbjerg Have; Helhedsplan og skimmelsvamp	20
18. Vinstrupgård	20
19. Vandværksgården; Renovering af garageanlæg	21
20. Tartuhus – Renovering af badeværelser	22
21. Grønlandsgård – Nye badeværelser, sammenlægninger m.m.	22
22. Finsensgård – Renovering af altaner	23
23. Havremarken – renovering af 60 badeværelser	23
24. Finsenshave – flytning af ejendomskontor	25
25. Flinholmgård II: Potentielt byggeri ved Flinholmgård – ungdoms- og familieboliger	27
26. Forvaltningsrevision	27
27. Vejledning i brug af naboskabet.dk	28
28. KAB's energiydelser	29
29. Planlægning af kommende møder	30
30. Beboerklagenævns sager	30
31. Eventuelt	31

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Bilag 1: Referat af 16. december 2010 er vedlagt til godkendelse.	4
Bilag 2: Referat af 19. januar 2011 er vedlagt til godkendelse.	4
Bilag 3: Freiburg fører Tysklands sol-liga (artikel i El energi – energisektorens Nyhedsblad)	6
Bilag 4: Eksempel på studietur arrangeret af Solarcity Copenhagen.....	6
Bilag 5: Artikel i Beboeren	7
Bilag 6: Dagsorden for repræsentantskabsmødet den 31. marts 2011.....	8
Bilag 7: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning.	8
Bilag 8: Skabelon for styringsrapport for almen boligorganisation med egen boligafdeling.....	9
Bilag 10: website layoutet og website logo.....	10
Bilag 10: Budget for selskabet for 2012	11
Bilag 11: Oversigt over dispositionsfonden	11
Bilag 12: Øvrige mulige konsekvenser for den boligsociale indsats.	15
Bilag 13: Notat fra Rambøll; Status på arbejder i Solbjerg Have.....	20
Bilag 14: Flyer omkring indhold i naboskabsundersøgelsen.....	28
Bilag 15: Liste over KAB-administrerede afdelinger, som har fået foretaget naboskabsundersøgelse.....	28
Bilag 16: Statistik for beboerklagenævnssager.	30

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 16. december 2010

Bilag 1: Referat af 16. december 2010 er vedlagt til godkendelse.

Det indstilles,

At organisationsbestyrelsen godkender referat af organisationsbestyrelsesmøde den 16. december 2010

Det blev påpeget, at organisationsbestyrelsesmødet den 15. december 2011 afholdes i KAB og ikke som anført i dagsordenen på Finsensvej.

Organisationsbestyrelsen godkendte med denne præcisering referatet.

2. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 19. januar 2011

Bilag 2: Referat af 19. januar 2011 er vedlagt til godkendelse.

Det indstilles,

At organisationsbestyrelsen godkender referat af organisationsbestyrelsesmøde den 19. januar 2011.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at ændre den protokollerede beslutning under dagsordens punkt 1, fra:

idet organisationsbestyrelsen udtrykte bekymring over konsekvenserne for den daglige betjening af selskabet godkendes, at forretningsførerbetjeningen af AKB Frederiksberg varetages af selskabets nuværende forretningsfører

til:

idet organisationsbestyrelsen udtrykte bekymring over konsekvenserne for den daglige betjening af selskabet blev det med stemmerne 5 for og 3 imod taget til efterretning, at forretningsførerbetjeningen af AKB Frederiksberg varetages af selskabets nuværende forretningsfører.

Det blev i forhold til det protokollerede synspunkt fra Poul Erik Hede bemærket, at der ikke er tale om, at 25% af forretningsførerens tid fremover vil blive anvendt på at varetage forretningsføreransvaret for AKB Frederiksberg, men at opgaven vil blive løftet indenfor de 25%, som KAB hidtil har stillet FfB vederlagsfrit til rådighed.

Organisationsbestyrelsen godkendte med denne præcisering og tilføjelse referatet.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

3. Bestyrelses sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning

	På valg	
Victor Sander, formand	2012	
Kaj Jørgensen, næstformand	2011	
Poul Erik Hede, bestyrelsesmedlem	2012	
Jørgen Orla Hansen, bestyrelsesmedlem	2011	
Poul Larsen, bestyrelsesmedlem	2012	
Laurits Roikum, bestyrelsesmedlem	2012	
Andreas Røpke, bestyrelsesmedlem	2011	
Jens Hansen, bestyrelsesmedlem	2013	Kommunalt udpeget
Jette Broe, bestyrelsesmedlem	2013	Kommunalt udpeget

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Revisionsprotokol

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

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning

5. Studietur

Freiburg regnes i dag som Europas center for udvikling af solceller. Byen har igennem en længere periode satset på solceller som udviklingsstrategi, og et berømt forskningscenter for solceller "Fraunhofer Institut" er lokaliseret i byen.

Freiburg indgår i den verdensomspændende organisation, ISCI, der beskæftiger sig med vedvarende energi i en bymæssig kontekst. Organisationen er et partnerskab mellem de involverede byer og aktører inden for klimaforskning, vedvarende energi og urban design.

Yderligere info: www.solarregion.freiburg.de

Yderligere info: www.isci-cities.org

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Selskabets formand, Victor Sander, ønsker på organisationsbestyrelsesmødet en drøftelse af en mulig studietur for organisationsbestyrelsen hertil.

Formålet med en sådan tur vil være at søge inspiration til at inddrage aspektet vedværende energi i forbindelse med kommende renoveringer, modernisering og nybyggerier.

En studietur vil potentielt kunne arrangeres af KAB (som tilkøbsydelse), af FfB selv eller af f.eks. Solar City Copenhagen. Sidstnævnte indgår i ISCI, og er stiftet af en række offentlige og private aktører på solenergiområde med det formål at gøre København og Øresundsregionen til et demonstrations- og udviklingsområde for solenergianlæg og energioptimeret byggeri.

Som eksempel på en studietur arrangeret af Solar City Copenhagen vedlægges, som bilag 3 program for studietur til München i juni 2010.

Yderligere info: www.solarciyt copenhagen.dk

Det er på nuværende tidspunkt svært at give et mere præcist bud på udgifterne forbundet med en eventuel studietur, men med kraftig ”skelen” til andre studieture anslås et beløb på 6 – 10.000 kr. pr. deltager afhængigt af turen varighed og indhold..

Bilag 3: Freiburg fører Tysklands sol-liga (artikel i El energi – energisektorens Nyhedsblad)

Bilag 4: Eksempel på studietur arrangeret af Solarcity Copenhagen

Det indstilles,

At organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuel studietur for organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede, at der søges om en studietur til Freiburg arrangeret, og bemyndigede formandskabet og forretningsfører til at fremkommende med oplæg hertil.

6. Flintholmgård: Dækning af huslejetab, stiftende afdelingsmøde mv.

Det er forventningen at afdelingen vil være fuldt indflyttet med udgangen af andet kvartal.

Der er pr. dags dato (den 7. marts 2011) forsat i alt 6 boliger, som endnu ikke er udlejet. Af disse foreligger der dog reservation på 3 boliger. Der er således reelt i dag 3 ledige boliger tilbage.

Perioden fra afdelingens ibrugtagelse og frem til den fulde udlejning (forventet 1. juli 2011), estimeres at medføre et samlet huslejetab på i alt 1.2 mio. kr. (lejetab til dato 1.078 mio. kr.), som vil skulle dækkes af selskabets dispositionsfond.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Der er siden afdelingens ibrugtagelse den 1. november 2010 afholdt to velkomstmøder (henholdsvis 13. januar og 8 marts 2011) med fokus på de store og små problemer, som de nye beboere har oplevet i forbindelse med indflytning.

Et formelt afdelingsmøde med valg nye bestyrelse finder sted den 5. april 2011.

Byggeriet er blevet godt modtaget og er genstand for stor interesse (i det kommende nummer af Beboeren, som udkommer ultimo marts måned bringes en artikel – se vedlagt bilag 5).

Bilag 5: Artikel i Beboeren

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender/notere sig at et beløb på forventeligt 1,2 mio. kr. anvendes af dispositionsfondens midler til dækning af huslejetab for afdeling Flintholm.

Organisationsbestyrelsen noterede sig det forventede samlede huslejetab, som dækkes via selskabets dispositionsfond.

Formanden, Victor Sander, opfordrede den samlede organisationsbestyrelsen til at deltage i afdelingsmødet den 5. april 2011.

7. Repræsentantskabsmødet den 31. marts 2011

Dumme fejl betød desværre, at repræsentantskabsmødet dels endte med at blive indkaldt til torsdag den 31. marts og ikke som ellers fastsat i organisationsbestyrelsens tidligere dagsorden tirsdag den 29. marts og dels, at indkaldelsen blev udsendt med dagsordenen for det tilsvarende møde sidste år. Meget, meget beklageligt. En korrekt dagsorden blev sendt dagen efter (vedlagt som bilag 6) således, at et forhåbentligt kommende godt repræsentantskabsmøde kan gennemføres i god ro og orden.

Efter selskabets nye vedtægter § 10, stk. 1 og 2 består organisationsbestyrelsen af 7 medlemmer valgt blandt beboerne i FfB's afdelinger samt 2 medlemmer valgt af repræsentantskabet blandt personer med særlig viden om boligforhold.

Det skal i den forbindelse, på nærværende møde, afklares, hvor vidt den gældende valgperiode for organisationsbestyrelsens nuværende to kommunalt udpegede medlemmer følges således, at implementering af denne vedtagelse først vil ske med virkning fra 2014. Ønskes vedtagelsen implementeret med virkning fra repræsentantskabsmødet den 31. marts 2011 vil det skulle fremgå at den endelige dagsordenen, som udsendes én uge før mødet.

Som bilag 7 er vedlagt udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning. Beretning indeholder, tilsvarende sidste år, et bilag indeholdende oversigten over de mange store og små renoveringer, moderniseringer, udskiftninger og nyopførelser m.v., som enten pågår eller er under opsejling i selskabets afdelinger.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Listen/oversigten over de mindre sager omfatter omkring 150 forhold, som pt. er genstand for særlig opmærksom fra driftens side. Mange af disse er endnu kun på et indledende stade, hvor problemerne kortlægges og beskrives. En del af disse vil vise sig ikke at kræve videre initiativer (og udgår derfor igen af listen), mens langt den største del forventeligt ender enten som kommende arbejder, der indgår i afdelingernes langtidsbudgetter (håndteres af driftschef Gert Jørgensen), eller som mindre renoveringssager (håndteres af driftschef Henrik Sorel).

Endelig vil enkelte få (eller have) karakter af større renoveringssager, der delvist gennemføres ved hjælp af ekstern finansiering og håndteres af en projektleder i KAB's byggeri- og teknikområde. Disse projekter fremgår af en særskilt oversigt.

Bilag 6: Dagsorden for repræsentantskabsmødet den 31. marts 2011.

Bilag 7: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter indholdet af beretningen til fremlæggelse på det kommende repræsentantskabsmøde samt afklare tidspunkt for implementeringen af selskabets nye vedtægter for så vidt valg til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig med enkelte ændringer og præciseringen det udarbejdede udkast til beretning. Beretningen oplæses ikke på repræsentantskabsmødet, men suppleres med indlæg om henholdsvis forvaltningsrevision v/Louise Hjulmand og status omkring afdeling Flintholmgård v/Kim Geertsen

I forhold til den fremsendte foreløbige dagsorden for mødet blev følgende vedtaget;

- *Nyt punkt indsættes, " Valg af to medlemmer til organisationsbestyrelsen med særlig viden om boligforhold (jfr. § 10, stk. 1 ad 2 i selskabets vedtægter). Det blev i forlængelse heraf, på et efterfølgende møde uden deltagelse af administrationen og de nuværende kommunalt udpegede medlemmer besluttet, at " De nuværende repræsentantskabsvalgte medlemmer af organisationsbestyrelsen anbefaler repræsentantskabet, at Jens Hansen vælges for 2 år og Jette Broe vælges for ét år.*
- *Dagsordenen punkt 14 (valg af et medlem til BL's repræsentantskab) og punkt 15 (valg af personlig suppleant - nuværende suppleant er Laurits Roikum) udgår.*

8. Styringsdialog

Ved årsskiftet trådte styringsreformen for den almene boligsektor i kraft. Reformen berører en række områder herunder forholdet mellem boligorganisationer og kommuner.

Fremover er kommunerne forpligtiget til årligt at indkalde boligorganisationerne til et dialogmøde. Inden mødet skal boligorganisationen indsende en dokumentationspakke

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Dokumentationspakken skal dels indeholde en lang række statiske oplysninger og nøgletal og dels indeholde en vurdering af såvel selskabets som den enkelte afdelings sociale tilstand og situation.

Vedlagte bilag 8 "Skabelon for styringsrapport for almen boligorganisation med egen boligafdeling" anvendes i relation til selskabet.

Skabelonen i relation til de enkelte afdelinger "Skabelon for oplysningsskema for afdeling" er de enkelte afdelingsbestyrelser, til organisationsbestyrelsens orientering, blevet anmodet om selv at bidrage til besvarelsen af.

For så vidt selskabet og udfyldelsen af "Skabelon for styringsrapport for almen boligorganisation med egen boligafdeling" anbefales en særskilt drøftelse af de relevante spørgsmål på et ekstraordinært tema-organisationsbestyrelsesmøde til afholdelse inden udgang af april måned.

På et sådan møde vil oplysningsskemaerne for de enkelte afdelinger endvidere kunne præsenteres.

Bilag 8: Skabelon for styringsrapport for almen boligorganisation med egen boligafdeling

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om den videre proces.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede, at der inden udgangen af april måned 2011 afholdes et ekstraordinært tema-organisationsbestyrelsesmøde med en særskilt drøftelse af de relevante spørgsmål i forhold til det kommende styringsdialogmøde med Frederiksberg Kommune.

9. Hjemmeside og designlinje

Hjemmeside

Der foreligger fra Raffinaderiet Advertising, til organisationsbestyrelsens godkendelse, nu website layoutet og website logo (bilag 9).

Når sidelayou er godkendt vil Dynamicweb efterfølgende opbygge selve sitet, hvorefter billeder og tekster efterfølgende skal lægges ind.

Desuagtet, at en del tekst og informationer utvivlsomt vil kunne (gen)anvendes fra selskabets nuværende hjemmeside, vil der forventeligt skulle anvendes ressourcer på at formulere nye tekster til en del sider. Fra den nedsatte arbejdsgruppe har Andreas Røpke tilbudt at medvirke i dette arbejde.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

For så vidt billedmateriale ligger KAB inde med nogle, men det bør overvejes at supplere med nye fotos, f.eks. kunne lofftoto af de enkelte afdelinger være en mulige.

Yderligere info: www.luftfotodanmark.dk

Hjemmesiden forventes – efter test og introduktion – overdraget til lokalkontorets håndtering umiddelbart med udgangen af april måned, hvorefter arbejdet med at indholdsudfylde de enkelte sider vil blive påbegyndt.

Der vil i forbindelse med ibrugtagelsen og den videre "drift" af hjemmesiden melde sig en række spørgsmål, som det løbende vil være hensigtsmæssigt at kunne drøfte og afklare.

Organisationsbestyrelsen bifaldt i den sammenhæng på sit møde den 16. september 2010, at den nedsatte arbejdsgruppe påtager sig denne opgave i den videre proces.

Designlinje

Sammenhængende med FfB's hjemmeside løftes over på en Dynamicweb "platform", er det tidligere besluttet, at der samtidigt skal en justering/tilpasning af FfB's designlinje i øvrigt således, at selskabets logo & design vil kunne anvendes i andre sammenhænge (brevpapir, girokort mv.).

Med beslutning om at fastholde nuværende logo (i moderat tilpasset/justeret udgave) samt godkendelse af website layoutet og website logo vil selskabets nuværende designmanual derfor blive juster/tilpasset i overensstemmelse hermed.

Bilag 10: website layoutet og website logo

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender website layoutet og website logo og drøfter den videre proces.

Organisationsbestyrelsen godkendte website layoutet og website logo.

10. Selskabets budget for 2012

Budgettet for 2012 medfører i forhold til indeværende budget en stigning i nettoadministrationsbidraget (som er det beløb afdelingerne skal betale pr. lejemål efter fradrag for det tilskud selskabet yder pr. lejemål) på 545 kr. Fra nuværende 5.075 kr. til 5.620 kr.

I budgettet for 2012 slår den lovbestemte moms på boligadministration for første gang igennem i fuldt omfang, således er der i budgettet for 2012 nu beregnet moms på alle såkaldte valgfri tilkøbsydelse.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Der er i budgettet endvidere indregnet en forventet 3 % prisstigning i af de forskellige ydelser, som leveres af KAB.

Budgettet baserer sig på en indlåns-/udlånsrente på 3,11% med en indkalkuleret budgetreserve på 190.000 kr.

Vedlagt budgettet er en oversigt over dispositionsfonde. Det fremgår, at der med udgangen af indeværende regnskabsår forventes disponible midler på ca. 4½ mio. kr.

Bilag 10: Budget for selskabet for 2012

Bilag 11: Oversigt over dispositionsfonden

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om selskabets budget for 2012 som efterfølgende fremlægges på repræsentantskabsmødet den 31. marts 2011.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget for 2012, som efterfølgende fremlægges på repræsentantskabsmødet den 31. marts 2011.

11. Formandsmøder

Afstedkommet af de hidtil to afholdte formandsmøder finder administrationen det formålstjenstligt, at organisationsbestyrelsen præciserer deltagerkreds, formalia og procedure i forbindelse med disse.

Dette med henblik på at sikre optimal betjening og eventuel opfølgning i kølvandet på formandsmøderne.

Det indstilles,

At organisationsbestyrelsen drøfter deltagerkreds, formalier og procedure i forbindelse med formandsmøderne.

Formandsmøderne afholdes uden egentlig dagsorden, og der tages ikke referat fra disse. Deltagerkredsen er de enkelte afdelingsformænd og, som udgangspunkt, selskabets formandskab.

Der er tale om uformelle møder, hvorfra formandskabet viderebringer synspunkter til administrationen, som kræver handling og opfølgning. Formanden, Victor Sander, oplyste således, at der i forlængelse af formandsmøderne afholdes møder mellem formandskabet, de to driftschefer og forretningsfører.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Sager til orientering

12. Status på det bolig sociale arbejde i Søndermarken

Kvarterhuset danner den fysiske ramme om samarbejdet på det boligsociale indsatsområde mellem afdeling Søndermarken/FfB og Frederiksberg Kommune.

Det er i Kvarterhuset Frederiksberg Kommunes aktiviteter i forbindelse med områdefornyelsen og den særlige integrationsindsats har sin base, og det er her selskabets boligsociale indsats med udgangspunkt i helhedsplanen er forankret.

Tilstedeværelsen af de to kommunale projekter betyder, at Frederiksberg Kommune ikke blot har medvirket men også forpligtiget sig til opgaveløsning, gennemførelse af aktiviteter, projektforsløb m.v., som den boligsociale helhedsplan ikke alene vil have kunnet løfte.

Der er tale om en meget succesfuld indsats gennem de seneste år. Et væld af beboerstyrede aktiviteter udspringer således af den fælles indsats og giver huset liv i form af blandt andet; Projekt bydelmøder, pensionistnetværk, kvindecafé, dans for piger, motion for ældre, motion for kvinder, lektiecafe for børn og unge.

I forhold til børn og unge er Kvarterhuset særlig vigtig, da den voksenkontakt, som de her oplever, giver mulighed for sparring om livets store og små spørgsmål i øvrigt. For de unge danner Kvarterhuset samtidig en positiv ramme for "mødet" med kommunen.

Som udgangspunkt bliver der kun startet aktiviteter op, som har beboernes støtte. Beboerne har således selv været involveret i mobiliseringen af andre beboere til aktiviteterne. Mændene som gruppe er også langsomt begyndt at synliggøre sig i huset gennem opstart af aktiviteter for mænd.

Generelt set er det gået rigtig godt, om end der er forskel på at mobilisere deltagere til eksempelvis en eid-fest for kvinder end til et møde. Erfaringerne fra 2010 viser også, at aktiviteterne nødvendigvis må udvikle sig i et tempo, som modsvarer beboernes engagement og lyst til at deltage.

Udover de beboerstyrede aktiviteter, som udvikler sig, har der også været en række andre aktiviteter såsom motion for ældre. Der er med succes gennemført 2 forløb af 12 gange, og det er lykkedes (fra start 2011) at forankre aktiviteten hos Pensionistidræt.

Hvad angår børn og unge er lektiecaféens succes fortsat. Der er mange brugere, og der er et stort behov for dens ydelser. Dog er der en gruppe af de børn og unge, som kommer i lektiecaféen, som skal "holdes til ilden", hvad angår det at lave lektier. Med et gennemsnit på 15 børn/unge pr. gang. mandag og onsdag er der en gennemstrømning på mellem 100-120 på en almindelig måned.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Hvad angår øvrige børn og unge-aktiviteter, er der også en stor opbakning og deltagelse. De har i høj grad lyst til den voksenkontakt, de får i Kvarterhuset, som handler om mere end muligheden for at deltage i aktiviteter men også støtte og mulighed for sparring om alt, hvad der rører sig for de unge.

Udover aktiviteterne for børn og unge i Kvarterhuset bruger børne- og ungemedarbejderen Mohammed også en stor del af sin tid på at lave individuelt opsøgende arbejde med henblik på at få de unge i uddannelse eller arbejde. Indsatsen har indtil videre været en succes, om end noget tidskrævende.

Fokuspunkter for 2011

Fortsat netværksskabende aktiviteter for beboerne, hvor de selv tager del i planlægning og gennemførelse af aktiviteterne med henblik på en processuel forankring af aktiviteterne hos beboerne. Kvinderne skal fortsat støttes i den proces, hvorimod aktiviteter for mænd stadig er under opbygning.

Udbygge relationer til børn, unge og deres forældre med henblik på at styrke kendskabet til fritids- og kulturlivet samt inddrage forældrene i børn og unges sociale liv.

Styrke det individuelle arbejde ift. unge med særligt behov for dette.

Landsbyggefonden er søgt om et 1 års forlængelse af Helhedsplanen (som ellers udløber medio 2011). Dette med sigte på i 2012 at kunne søge om og opnå tilsagn om tilskud til en nye 4-årig indsats. For så vidt den kommunale medfinansiering på 225.000 kr. afventes svar fra Frederiksberg Kommune.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Den fremtidige boligsociale indsat i Søndermarken

Afdelingsbestyrelsen i afdeling Søndermarken har på det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 19. januar 2011 besluttet, at ønske/kræve en indgået lejeaftale for "Kvaterhuset" med Frederiksberg Kommune ophævet "for enhver pris".

Lejeaftale er indgået i 2008 på baggrund af forhandlinger mellem afdelingen, selskabet og Frederiksberg Kommune og underskrevet af FfB's formandskab og administration ved forretningsfører. Lejeaftalen er fra udlejers side uopsigelig i 10 år.

Afdelingsbestyrelsen ønsker i dag Kvarterhuset alene forbeholdt afdeling Søndermarkens egne aktiviteter og beboere.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Afdelingsbestyrelsen ser/oplever ikke forankringen af de kommunale boligsociale indsatser i Kvarterhuset og de fælles beboerrettede initiativer, som udspringer heraf, som et væsentligt aktiv for afdelingen og afdelings beboere.

Organisationsbestyrelsen besluttede på den baggrund, på sit møde den 19. januar 2010, at bede administrationen om, at tage de fornødne skridt med henblik på en ophævelse af lejeaftalen.

Mulige økonomiske konsekvenser

Hel eller delvis tilbagebetaling af tilskud

Muligheden for et tæt samarbejde og synergi mellem den kommunale og FfB's boligsociale indsats var en væsentligt årsag til, at Frederiksberg Kommune i 2008 valgte at bidrage med 1,1 mio. kr. i forbindelse med renoveringen af Kvarterhuset.

De samlede udgifter til denne renovering beløb sig til i alt ca. 2.6 mio. kr., som udover tilskuddet fra Frederiksberg Kommune, tilvejebragtes via Landsbygefonden (trækningsretsmidler ca. 1 mio. kr.) samt et tre-årigt afdragsfrit lån fra selskabet til afdelingen på i alt 515.000 kr.

Muligheden for at søge trækningsretsmidler samt det afdragsfrie lån blev givet til afdelingen, blandt andet med henblik på at tilvejebringe gode fysiske rammer for den boligsociale indsats i Søndermarken.

Hvorvidt Frederiksberg Kommune vil kræve tilskuddet på de 1,1 mio. kr. tilbagebetalt helt eller delvist i forbindelse med en ophævelse af lejeaftalen vides pt. ikke.

Huslejetab samt øgede driftsudgifter

Frederiksberg Kommune afholder i dag halvdelen af driftsudgifterne for Kvarterhuset (ca. 178.000 kr. årligt) og betaler en årlig husleje på ca. 100.000 kr.

Der er i den nuværende Helhedsplan, hverken midler til eller mulighed for at overtage og afholde disse driftsudgifter eller betale leje. Afdeling Søndermarken vil derfor i forbindelse med lejeaftalens ophævelse lide et samlet årligt "tab" på ca. 278.000 kr.

Såfremt den allerede søgte forlængelse opnås for den nuværende Helhedsplan og for projektet With a Little Help (således at disse ikke udløber pr. juni 2011), vil de to indsatsområder derfor potentielt skulle forankres andet steds (med mindre afdeling Søndermarken er sindet at stille lokalerne i Kvarterhuset vederlagsfrit til rådighed).

Fremtidig medfinansiering

Frederiksberg Kommune bidrager aktuelt med 225.000 kr. årligt som medfinansiering af den nuværende boligsociale Helhedsplan. Frederiksberg kommune står således for den obligato-

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

riske 25 % egenfinansiering af de samlede udgifter, som kræves for at opnå støtte fra Landsbyggefonden.

Der er næppe tvivl om, at et ensidigt ønske/krav om opsigelse af lejeaftalen af Frederiksberg Kommune, reelt vil blive oplevet som et aftalebrud uanset, at der i praksis søges en "aftale", hvor Frederiksberg Kommune frivilligt vælger at udtræde af aftalen.

I det omfang ophævelse af lejeaftalen får negativ betydning for Frederiksbergs Kommunes villighed til også fremover at bidrage med den nødvendig 25 % egenfinansiering, vil udgiften i stedet skulle afholdes af afdelingen eller selskabet.

Øvrige konsekvenser

For så vidt øvrige mulige konsekvenser for eksempel, at der ikke opnås den ansøgte forlængelse henvises til bilag 12.

Bilag 12: Øvrige mulige konsekvenser for den boligsociale indsats.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Kaj Sørensen fandt den citerede formulering "for en hver pris" for uheldig/unuanceret.

Der var på den baggrund enighed om at afsnittet, hvor dette citatet også optræder i udkastet til bestyrelsens beretning til repræsentantskabet reformuleres.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

14. Den boligsociale indsats i Solbjerg Have og Finsenshave kvarteret.

Den primære målgruppe for indsatsen er børn, unge og deres forældre, socialt sårbare beboergrupper, alle beboere i Solbjerg Have og Finsenshave kvarteret

Det første halvår var der fokus på have-skønhedskonkurrencen, Nethood, Street Party og Street Photo, som blev afviklet med større begivenheder i sensommeren. Der har desværre ikke været den nødvendige opbakning til Nethood fra beboernes side. Der er derfor ingen aktiviteter i Nethood regi i Solbjerg Have.

Sommeren var præget af de lokale arrangementer og udflugterne. I efteråret var fodboldskolen dominerende i en uge. Derudover blev der i november og december arrangeret en række julearrangementer for både børn og voksne. I løbet af det sidste halvår var der en højere rate af kriminalitet relateret til stjalne knallerter. Der er blandt andet nogle drenge fra Solbjerg Have, som har opbevaret stjalne knallerter og reservedele. Som en løsning på problemet med de unge knallertglade drenge, er den boligsociale medarbejder, Claus, indgået i et samarbejde

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

om at få et knallertværksted op at stå i samarbejde med politi og lokal klub. Der arbejdes pt. på en fondsansøgning om midler til drift af et værksted.

I november og december tog en beboergruppe initiativ til at opstarte et beboerblad. Sammen med andre boligsociale projekter og en række beboere, har der været afholdt en workshop med henblik på at få ideer og værktøjer til at lave et beboerblad. Planen er, at der skal være 4 udgivelser i løbet af 2011.

Der har løbende været fokus på følgende områder:

- **Netværksdannelse:** Invitation til at beboere danner nye netværk og sociale aktiviteter. Det er f.eks. beboerblad og beboerpuljeudvalg i Solbjerg Have.
- **Netværksstabilisering:** De frivillige får støtte i planlægningen og gennemførelse af aktiviteter i forventningen om, at de i fremtiden selv står for mobilisering af frivillige og brugere og aktivitetsafholdelsen. Det er f.eks. Nethood og Haveskønhedskonkurrence i Solbjerg Have.
- **Netværksstøtte:** De frivillige får økonomisk støtte således, at aktiviteten ikke dør ud. F.eks. Banko.
- **Anerkendelse:** En række grupper er selvkørende, og bliver glade når de opsøges med kaffe, kage og anerkendelse. Eksempelvis onsdagscafeen og Madam Kluns i Finsenshave.
- **Brugermobilisering:** En række frivillige mangler brugere. Især Nethood, men til dels pigecafe og lektiecafe.
- **Opsøgende arbejde:** En række unge er ude i begyndende kriminel løbebane. Det opsøgende arbejde består i en række lokale sociale aktiviteter: fodbold, hockey, drageflyvning, grillaften, åbent hus, en række julearrangementer, kontakt med natteravnene, gadepiloterne, SSP, politi og forældre.
- **Opbygning af positive relationer:** Bonbonlandstur, biograftur, go-kart, fodboldskole, adventsaften og en række udflugter for voksne.
- **Drift, overdragelse og forankring:** Morgennetværk Finsenshave kvarteret (januar - juni).

Fokuspunkter 2011

- Netværksdannelse og stabilisering: Beboerblad
- Uddannelse af ejendomsfunktionærer
- Etablering af knallertværksted
- Forankring: Pigeklub og Madam Kluns

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager beslutningen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

15. Status for With a Little Help from My Friend

Den primære målgruppe for projektet er alle arbejdsparate voksne i Søndermarks kvarteret og Solbjerg Have.

Det har vist sig, at målgruppen, der oprindeligt var tænkt ind i projektet, forholdsvis hurtigt og via de gængse instanser for arbejdsledige, selv finder arbejde. Det har så til gengæld betydet, at den målgruppe, projektet kommer i kontakt med, er en gruppe, der trods personlige ressourcer, alligevel har vanskeligt ved at komme i arbejde/uddannelse, idet de i udstrakt grad slås med andre problemstillinger, som kræver en mere helhedsorienteret tilgang til målgruppen. Disse beboere står overfor daglige livsudfordringer, som tydeliggør helt andre behov i forhold til en mentor. Målgruppen er således personer med individuelle problemer og deraf følgende behov for individuelle løsninger - løsninger, som tilgodeser "det hele menneske".

Der har derfor i langt højere grad vist sig at være behov for en kontaktperson/mentor, som formår at skabe en tæt relation til de ledige, og som sammen med de ledige kan guide dem og støtte dem i at få skabt et overblik over deres samlede situation, såvel arbejdsmæssigt som i fritiden. Projektlederen, Nicholas Parsons, har varetaget denne rolle over for deltagerne, mens han samtidig står for udvikling og erfaringsopsamling af projektet.

Ud af de 15 personer, som har haft et længere kontaktforsløb, er 6 kommet i arbejde og er stadig i arbejde, og 5 er startet med en uddannelse, hvor 4 af dem stadig er i gang. Blandt de andre, er en tæt på at få en førtidspension, og en anden har fået støtte til at beholde sit job.

Fokuspunkter for 2011

- Deltagerne når deres mål
- Evaluering
- Forankring strategi/ansøgninger til at forlænge projekt.

Forlængelse af projektet

Projektet skulle egentlig stoppe 1. marts 2011, men i første omgang har vi haft mulighed for at forlænge projektet indtil udgangen af juni måned 2011. Derudover bliver der gjort en stor indsats for at forlænge projektet yderligere. Der er søgt midler hos SATS puljen til en 3-årig periode (svar forventes i april), og derudover er Trygfonden samt Rockwoolfonden søgt pr. 1. marts 2011.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

16. Søndermarken - renovering af afdelingen - status og tidsplan samt nye plejeboliger og tidsplan

På det seneste bestyrelsesmøde den 16. december 2011 blev bestyrelsen orienteret om omfang og finansiering af helhedsplanen i Søndermarken, som bestyrelsen besluttede at medfinansiere over en vifte af finansieringskilder.

Helhedsplanen

Status

Omfanget drejer sig om en støttet byggeskaderenovering til ca. 180 mio. kr. af:

- Facaderenovering og efterisolering
- Tagudskiftning
- Etablering af ventilation
- Skimmelsvamp-renovering
- Miljøarbejder i udeområder
- Nødvendige følgearbejder

samt ustøttede forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder til ca. 65 mio. kr., som anvendes til:

- Renovering af el-installationer i kældrene
- Renovering af belysning i opgange
- Udskiftning af brugsvandrør og faldstammer
- Kloakrenovering
- Opgradering af varmecentraler
- Nødvendige følgearbejder

Det videre forløb

Godkendelse af helhedsplan.

Der er udarbejdet forslag om gennemførelse af helhedsplanen, som forventes fremlagt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 23. marts 2011. I forlængelse af afdelingsmødets godkendelse af helhedsplanen fremsendes Skema A-ansøgning til Frederiksberg Kommune.

Inddragelse af JJW til teknisk rådgivning i forbindelse med projektering, udbud og tilsyn med byggesagen forventes igangsat umiddelbart efter en godkendelse af Skema A.

Tidsplanen for helhedsplanen

Godkendelse af helhedsplan på et afdelingsmøde	2. kv. 2011
Fremsendelse af Skema A til Frederiksberg Kommune og LBF	2. kv. 2011
Forventet godkendelse af Skema A	august 2011
Igangsættelse af projektering med JJW	august 2011
Prækvalifikation af entreprenører	april 2012
Udbud af byggearbejder	september 2012
Licitation	november 2012
Godkendelse af licitationsresultat	december 2012

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Skema B-ansøgning	dec./jan. 2013
Skema B-godkendelse	februar 2013
Byggestart	april/maj 2013
Aflevering	april/maj 2015

Plejeboliger

Frederiksberg Kommune har i samarbejde med OK-fonden iværksat et konkurrenceprojekt for etablering af 60 plejeboliger, som placeres på området mellem de eksisterende garager (som fjernes) og Roskildevej. Det er oplyst, at byggeriet bliver i 8 etager med begrønning af facader og altaner samt, at taget forventes indrettet til taghave til glæde for plejeboligerne og udsigten fra Søndermarken. Samtidig indgår friarealerne omkring plejeboligerne og langs banen i konkurrenceprojektet til inspiration for den endelige udformning og indretning af friarealerne i forbindelse med Søndermarkens helhedsplan og gennemførelse af den grønne sti.

Afdelingsbestyrelsen har udarbejdet et katalog over bemærkninger og forslag til gennemførelse af plejeboligerne.

OK-fonden indarbejder Søndermarkens ønsker i konkurrenceprojektet og under hensyn til den gældende Lokalplan for området. Et stort ønske er en ny tunnelgennemføring ud for Helge Rodes Allé, som vil binde områderne omkring Søndermarken, plejeboligerne, det lille butikstov og Nordens Plads sammen.

I forbindelse med inddragelse af friarealer til plejeboligbyggeriet har Frederiksberg Kommune åbnet mulighed for, at der indledes forhandlinger med FfB om overdragelse af det resterende areal på ca. 4.000 m² til Søndermarken.

Tidsplan for plejeboligerne

Programfase	februar 2011
Totalentreprisekonkurrence	marts – juni 2011
Skema B-godkendelse	oktober 2011
Projektering slut	marts 2012
Byggeperiode	april 2012 – aug. 2013
Indflytning	september 2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

17. Solbjerg Have; Helhedsplan og skimmelsvamp

Som oplyst på organisationsbestyrelsesmødet den 16. december 2010 blev den udarbejdede Helhedsplan for en samlet renovering af bebyggelsen fremsendt til Landsbyggefonden i november 2010.

Der er et stort og påtrængende behov for en samlet renovering af afdelingen. En renovering, som dels både vil og kan afhjælpe de bygningskader og andre bygningsrelaterede problemer, som der i dag er i lejlighederne, og dels kan bringe den samlede bebyggelse op på nutidens og fremtidens forventede niveau.

Da der er tale om en meget bekostelig renovering (anslået til 376 mio. kr.), som ikke lader sig realisere uden støtte fra blandt andet Landsbyggefonden, hvor sagen ligger i dag til nærmere drøftelse og afklaring.

Under indtryk af alarmerende accelererende skimmelsvamp-problemer i afdelingen vil der fra administrationens side blive gjort en indsats for at fremskønne behandling af denne sag.

En undersøgelse foretaget af Rambøll, på foranledning af driftschef Henrik Sorel, i lejemål i boliger, hvor der var mistanke om skimmelsvamp-problemer, har således nødvendiggjort en særlig indsats i forhold til 11 boliger.

Skaderne og de afledte problemer er opstået på grund af henholdsvis nedsivning af vand og utætte afløb.

Til belysning af problemets omfang og karakter vedlægges som bilag 13 notatet fra Rambøll "status – Solbjerg Have".

Bilag 13: Notat fra Rambøll; Status på arbejder i Solbjerg Have.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Vinstrupgård

Renoveringen af afdelingens badeværelser (undtaget ungdomsboligerne) samt ventilationsanlæg nærmere sig, efter et turbulent forløb, sin afslutning. Den nedsatte følgegruppe har i forløbet fundet rådgivers indsats utilfredsstillende og mangelgennemgang samt afleveringsforretning for lemfældig.

Administration påtænker, sammen med afdelingsbestyrelsen, en bredere drøftelse om afdelingens økonomi med fokus på, hvordan huslejudviklingen i de kommende bedst muligt

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

kan holdes i ro. Det skal overvejes om kommende nødvendige renoveringer kan "pakkes sammen" i én samlet sag, hvortil der kan søges om en kombination af driftsstøtte og huslejestøtte.

Der vil i givet fald relativt hurtigt skulle udarbejdes og indsendes en foreløbig projektbeskrivelse (omfang 2 - 4 sider), som beskriver og opridser hovedproblemstillingen (højt huslejniveau uden mulighed for at bære yderligere stigninger i forbindelse med kommende nødvendige renoveringer, stort akkumuleret underskud etc.). Den foreløbige projektansøgning vil

skulle indsendes til Landsbyggefonden med henblik på at opnå en prækvalificering til at udarbejde en egentlig helhedsplan for afdelingen, som der kan søges på baggrund af.

Det skal som første skridt afklares, hvilke arbejder/renoveringer/forbedringer der kan/skal tages med og løs hånd få sat et estimat på de anslåede udgifter i forbindelse hermed. Med dette som grundlag, vil den nævnte foreløbige projektbeskrivelse blive udarbejdet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager beslutningen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Vandværksgården; Renovering af garageanlæg

Der har været afholdt 10 følgegruppemøder og til at begynde med, ønskede man en gennemgribende renovering af bebyggelsens to garageanlæg, der er i dårlig stand. Det viste sig efterhånden, at en totalrenovering ville blive meget dyr og medføre en årlig huslejestigning pr. m² på ca. 175 kr. på trods af, at der bevilges 3 mio. kr. i egen trækingsret. Det skal bemærkes, at den årlige husleje i dag er ca. 610 kr. pr. m².

Dette fandt afdelingsbestyrelsen var for højt, hvorfor der efterfølgende skete en reduktion i arbejdets omfang, således at det garageanlæg, der er mest medtaget, blot nedrives og ikke genopføres, eller alternativt repareres dette anlæg nødtørfigt, så levetiden forlænges 5-7 år.

Det andet garageanlæg er i så dårlig stand, at en totalrenovering ikke kan udskydes. Det er derfor besluttet, at afholde ekstraordinært afdelingsmøde, hvor det lægges ud til beboerne, om man ønsker den ene eller den anden løsning.

Huslejestigningen for nedrivning af det ene garageanlæg og totalrenovering af det andet er budgetteret til en årlig huslejestigning pr. m² på ca. 113 kr. Den anden løsning med kosmetisk reparation af det ene anlæg og totalrenovering af det andet er budgetteret til en årlig huslejestigning pr. m² på ca. 67 kr. Her må det dog påregnes, at henlæggelser sættes op, så der kan ske en renovering/nedrivning af det udsatte garageanlæg eller, at der optages et nyt realkreditlån til denne renovering.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Der er p.t. ved at blive udarbejdet indkaldelse til det ekstraordinære møde, og når indkaldelsen er godkendt af følgegruppen, forventes det, at beboermødet afholdes i løbet af april.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Tartuhus – Renovering af badeværelser

I Tartuhus har der igennem et par år været arbejdet med et projekt om renovering af afdelingens badeværelser. Der er blevet opstillet et budget og udarbejdet et projekt, som er blevet udbudt til 5 entreprenører. Desværre ligger alle indkommende bud betydeligt over det budgettede. Der pågår på den baggrund pt. overvejsler om, hvorvidt licitationen skal annulleres og projektet ændres og genudbydes.

Den nedsatte følgegruppe har givet udtryk for utilfredshed, frustration og utryghed over projektet, som det har udviklet sig. Følgegruppen føler sig ikke tilstrækkeligt med i forløbet og oplever, at der er taget beslutninger som de enten ikke har været en del af og/eller forstået konsekvenserne af.

Det er på den baggrund besluttet, at der indsættes ny projektleder på opgaven, som følges tæt af driftsleder Henrik Sorel og forretningsfører Kim Geertsen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Grønlandsgård – Nye badeværelser, sammenlægninger m.m.

Grønlandsgården, som snart har været i spil i 10 år, er nu nået så langt, at et revideret projekt med en økonomien afstemt efter Landsbygefondens ønsker er indsendt ultimo 2010. Der er endnu ingen reaktion fra fonden

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

22. Finsensgård – Renovering af altaner

Der er nyligt blevet udarbejdet projektmateriale til renovering af afdelingens altaner. Projektmateriale skal forelægges for afdelingsbestyrelsen og derefter fremlægges til godkendelse på et afdelingsmøde. Arbejdet forventes at kunne påbegyndes i august 2011.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Havremarken – renovering af 60 badeværelser

Den nedsatte følgegruppe udtrykte medio 2010 utilfredshed, frustration og utryghed over projektet, som det havde udviklet sig. Følgegruppen følte sig ikke tilstrækkeligt med i forløbet og oplevede, at der er taget beslutninger som de enten ikke har været en del af og/eller forstået konsekvenserne af.

Det blev på den baggrund besluttet, at indsætte ny projektleder på opgaven som følges tæt af driftsleder Henrik Sorel.

Projektresumé

Baggrunden for dette projekt er Havremarkens ønske om renovering af badeværelser, hvoraf dette projekt på 60 badeværelser omfatter 1/3 af afdelingens boliger. Projektet er igangsat i slutningen af 2008 og udbudt i 2009. Projektet er udført i hovedentreprise med Hald & Halberg og med arkitekt Jan Seifert som rådgiver. I forbindelse med nedbrydning er der blevet konstateret asbest i etagedæk-konstruktionen, hvorfor alle beboere har været genhuset under arbejdets udførelse, hvilket ikke var planlagt. Projektet er afleveret i november 2010 og ibrugtaget løbende opgang for opgang.

Status

I forbindelse med aflevering er der udført mangelgennemgang med teknikere, entreprenør samt repræsentanter fra KAB i samtlige boliger. Mangelretning pågår fortsat, da der er enkelte beboere, der indberetter fejl og mangler, som rådgiver og entreprenør følger op på.

Der er dog 2 generelle forhold, som fortsat forsøges udredt og rettet:

- 11 beboere har konstateret, at der skyller fækallier fra andre boliger ud i deres toiletter.
- Der klages over lave temperaturer i køkken/bad/gang pga. nyt ventilationsanlæg.

Toiletter:

Ved afleveringsforretningen havde enkelte beboere anmeldt, at der skyllede fækallier ud i deres nye toiletter. Det blev aftalt, at entreprenør og rådgiver skulle foretage TV-inspektion af

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

faldstammer og kloak i den berørte opgang. TV-inspektionen viste, at der var et mindre brud på en udvendig kloakstreng, der er blevet udbedret og ikke kan være årsag til problemet.

På afdelingsmøde i Havremarken 20. januar 2011 blev der nu indmeldt mange flere klager over de nye toiletter, og KAB har 21. januar 2011 sendt en mail og efterfølgende reklamation til rådgiver og entreprenør pga. det nu konstaterede generelle omfang og bedt om en redegørelse og forslag til løsning af problemet.

Entreprenør og rådgiver har herefter arbejdet på at udrede årsagen og har bl.a. udført diverse undersøgelser samt 2 prøveinstallationer af løsninger, som er blevet testet af beboerne.

KAB har modtaget notat med 3 løsningsforslag dateret 10. februar 2011. KAB har sendt notatet til Teknologisk Instituts Rørcenter for en uvildig vurdering, hvor de foreslåede løsninger umiddelbart blev afvist.

På den baggrund vil KAB nu lade det relevante projektmateriale samt TV-inspektion fra 1 opgang granske af Rørcentret for at få undersøgt, hvor problemet stammer fra, og hvordan det kan løses korrekt, så krav til den tekniske løsnings levetid er svarende til den øvrige installation, og at drift- og vedligeholdelse ikke vil påføre bygherren ekstra udgifter.

Ventilation:

Projektet er udført med mekanisk ventilation i henholdsvis køkken og bad i henhold til Bygningsreglement BR95. Ved ibrugtagning blev der klaget af flere beboere, der oplevede meget

lave temperaturniveauer i boligerne, samt træk gener. Da der ofte gives dispensation fra kravene til luftskifte af myndighederne, blev der igangsat en dispensationsansøgning af rådgiveren. Ventilationsanlægget blev samtidig indstillet til det lavere luftskifte, og der kunne stort

set holdes en rimelig temperatur i boligerne, selvom der hverken er varmekilder i køkken, gang eller bad.

Frederiksberg Kommune har 11. februar 2011 imidlertid afvist at give dispensation til et reduceret luftskifte med den begrundelse, at luftskiftet på hhv. 15 l/s og 20 l/s i baderum og køkken har til hensigt at forhindre angreb af skimmel i boligerne.

Boligerne har ikke varmekilder i køkken, gang eller bad, og det har i projektførelsen været undersøgt om der skulle indeholdes varmekilder, først i form af gulvvarme i de nye badeværelser og siden i form af en radiator i køkken, i projektet. Gulvvarme blev fjernet som en besparelse i forbindelse med et for højt licitationsresultat, og ekstra udgift til radiator har ikke kunnet godkendes af følgegruppen.

Projektet vil af ovennævnte årsager blive sendt til granskning hos uvildig rådgiver f. eks Teknologisk Institut for at få afklaret om:

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

- Ventilationsprojekt er hensigtsmæssigt og korrekt projekteret og udført
- Vil etablering af en radiator i køkken afhjælpe problemet helt eller delvist.

På baggrund af resultatet vil KAB i samarbejde med følgegruppen tage stilling til det videre forløb.

Der foreligger, til organisationsbestyrelsens orientering, et tilbud på 300.000 kr. på etablering af radiator i køkken, som kunne finansieres ved udvidelse af det eksisterende byggelån. Dette vil påvirke den varslede huslejestigning i minimal grad (0,36 øre) forudsat, at budget kan forhøjes på eksisterende vilkår.

Øvrigt

KAB har klargjort udkast til byggeregnskab til forelæggelse og godkendelse af følgegruppen. Byggeregnskabet skal efterfølgende sendes til revision og kan herefter fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Frederiksberg Kommune har udstedt ibrugtagningstilladelse af 21. januar 2011.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Andreas Røpke gentog hans tidligere fremsatte kritik af KAB's indsats og håndtering af renoverings-sagen, som han fandt uacceptabel.

Der udspandt sig i forlængelse heraf en bredere drøftelse vedrørende kvaliteten, forventningerne, ansvarets og rollefordeling i forhold til renoveringssager håndteret af KAB. Som udløber heraf påtog administrationen sig at arrangere et særligt temamøde herom for relevante personer i FfB.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning og noterede sig, at byggedirektør Rolf Andersson's tilkendegivelse om at gå nærmere ind i den konkrete sag.

24. Finsenshave – flytning af ejendomskontor

Organisationsbestyrelsen har på møder i 2008 bevilliget midler over selskabets dispositionsfond til at gennemføre en flytning af ejendomskontoret/mandskabsrummet i Finsenshave.

Arbejderne indebærer at kiosken, som har til huse i nablejemålet til FfB's administrationslokaler, får ny placering i gavl-lejemålet på hjørnet af Finsensvej og Sønderjyllands Allé. På

denne måde sikres det, at det nye ejendomskontor får mulighed for i det daglige, at være i direkte forbindelse til FfB's administration.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Det nye ejendomskontor kommer dels til at fungere som ejendomskontor, hvor beboerne i det daglige kan henvende sig, samt dels som personalestue for ejendomsfunktionærerne og er således derfor indrettet med både arbejdspladser, frokoststue, minikøkken samt bade- og omklædningsfaciliteter for både mænd og kvinder. Der vil desuden blive etableret adgang ind til FfB's tilstødende administrationslokale, og kælderrummet vil blive forberedt til på sigt at kunne indrettes til arkiv.

Projektet er budgetteret til ca. 900.000 kr., hvilket finansieres dels af selskabet (ca. 300.000 kr.), og dels af trækingsretsmidler i Landsbyggefonden (ca. 600.000 kr.). Der er opnået tilsagn fra Landsbyggefonden på maksimalt 645.020 kr. Projektet er tilknyttet en totalrådgiver i form af arkitektfirmaet Public arkitekter, og udbuddet af hovedentreprisen blev ved licitationen i december 2010 vundet af tømrerfirmaet Fl. Hvid & Sønner, som startede byggearbejderne op den 10. januar 2011.

Arbejdets stade

Kiosken er for længst kommet på plads i sine nye omgivelser, og indretningen af ejendomskontoret er tæt på være afsluttet. Pt. er man i gang med at færdiggøre de sidste overflader.

De fysiske arbejder har i opstarten været hårdt ramt af en hel del uforudsete arbejder, herunder blandt andet asbestlofter, som skulle fjernes, udskiftning af tærede faldstammer og brugsvandsinstallationer, omplacering af ventilation i forhold til forventet placering samt etablering af nyt køkken, da det viste sig, at det eksisterende ikke kunne genbruges.

De mange ekstraarbejder har betydet, at der foreløbigt er forbrugt ca. 40.000 kr. mere til uforudsete udgifter end forventet. Dette opvejes dog af, at projektet via licitationsresultatet viste sig at være ca. 120.000 kr. billigere end oprindeligt budgetteret.

Arbejderne blev afsluttet primo marts 2011, og der pågår i øjeblikket – og sammen med totalrådgiveren - planlægning af indretning af lokalet samt indkøb af en del nyt inventar. Dette forventes at komme på plads i løbet af marts måned 2011 således, at det nye ejendomskontor/mandskabsrum er fuldt indrettet og fuldt i brug 1. april 2011.

Projektet forventes at overholde budgettet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

25. Flintholmgård II: Potentielt byggeri ved Flintholmgård – ungdoms- og familieboliger

På henholdsvis det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde og ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 16. november 2011 besluttedes det at takke ned til Frederiksberg Kommunes tilbud om at stå som byg- og driftsherre for det beskrevne projekt.

Efterfølgende har AKB, Frederiksberg på anmodning fra Frederiksberg Kommune, på et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde og efterfølgende ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 14. december 2011 besluttet, at påtage sig opgaven som byg- og driftsherre samt de økonomiske forpligtigelser, der er forbundet hermed. Dette betyder, at omkostningen, til bl.a. arkitekthonorar for udarbejdelse af skitseforslag, som FfB's organisationsbestyrelse den 28. oktober 2010 bevilgede op til 225.000 kr. til dækning af, er overtaget af AKB, Frederiksberg, og således aldrig betalt af FfB.

Efterfølgende har AKB, Frederiksberg aktiveret den indsendte Skema A-ansøgning på projektet og fået denne godkendt af Frederiksberg Kommune den 21. december 2011. Projektet forventes således gennemført med byggestart foråret 2012 efter nedrivning af de eksisterende bygninger på grundene.

Idet det godkendte projekt er identisk med det projekt som FfB tog stilling til, er organisationsbestyrelsen bekendt med, at gennemførelsen af projektet kræver, at der tinglyses adgangsrret til 10 parkeringspladser til familieboligerne Flintholm Allé 8 over grunden Flintholm Allé 6 (FfB's Flintholmgård). Udkast til nødvendig deklaration herom og nødvendigt aftalegrundlag vedrørende den fremtidige fælles drift af adgangsveje er under udarbejdelse i administrationen med henblik på snarlig forelæggelse for organisationsbestyrelsen.

Projektet indeholder dispensationer fra eksisterende lokalplan vedrørende etagehøjder og parkering, og disse dispensationer forventes snarest sendt i naboorientering af Frederiksberg Kommune.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Forvaltningsrevision

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 16. december 2011 at gøre "boligorganisationen og dens midler" til genstand for forvaltningsrevision. Som et senere/efterfølgende emne pegede organisationsbestyrelsen på "bestyrelsesarbejdet" og det blev besluttet at administrationen på et senere møde skulle fremkomme med konkrete oplæg hertil.

Et sådan oplæg forventes, til organisationsbestyrelsens orientering, at foreligge til organisationsbestyrelsens kommende møde i juni måned.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Vejledning i brug af naboskabet.dk

Der er gennemført flere hundrede naboskabsundersøgelser siden lanceringen af 2. generation af naboskabet.dk i 2008. Heriblandt har lidt over 40 boligafdelinger i KAB-fællesskabet fået gennemført en naboskabsundersøgelse med assistance fra KAB. 10 af undersøgelserne blev gennemført på vegne af Københavns Kommune som et led i evalueringen af den fleksible udlejningsordning.

KAB har samlet op på erfaringerne med at benytte naboskabet.dk og har udarbejdet en vejledning, som beskriver, hvordan en naboskabsundersøgelse gennemføres samt giver gode råd til at tilrettelægge processen. Der er vedlagt en flyer bilag 14, som fortæller mere om indholdet i en naboskabsundersøgelse.

Hvad er undersøgelserne blevet brugt til?

Der kan være mange formål med at gennemføre en naboskabsundersøgelse. Her er et par af de ting, som boligområderne har fået ud af arbejdet:

- Resultaterne anvendes som et konkret grundlag for samarbejdet mellem afdelingsbestyrelsen, driften og den eventuelle boligsociale indsats.
- Resultaterne bruges i arbejdet med fremtidssikring af afdelingen.
- Resultaterne bliver brugt til at fortælle den positive historie om området og sætte fokus på områdets styrker.
- Undersøgelsen anvendes i samarbejdet med kommunen som et led i styringsdialogen.
- Flere områder har fået en større forståelse af forskellige gruppers særlige ønsker og behov og bruger det til at prioritere og fokusere i deres daglige arbejde.

KAB yder fortsat konsulentbistand til gennemførelse af undersøgelser til nedsat pris. Prisen for konsulentbistand er 11.000 kr. ekskl. moms i 2011. Sparring og hotline til jeres egen undersøgelse koster 2.750 kr. ekskl. moms.

Bilag 14: Flyer omkring indhold i naboskabsundersøgelsen.

Bilag 15: Liste over KAB-administrerede afdelinger, som har fået foretaget naboskabsundersøgelse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. KAB's energiydelser

I forbindelse med overgangen til de nye produktpakker er også KAB's energiydelser gennemgået og justeret, så der nu leveres ens energiydelser til hele KAB-fællesskabet. Der er helt grundlæggende tale om de samme ydelser som tidligere, men ydelsernes indhold og prissætning er gjort mere gennemskuelig for både afdelinger og KAB-personale.

Energiydelse og priser blev godkendt med det nye ydelseskatalog/prisblad for 2011 af KAB's repræsentantskab i november 2011, og sigtet med justeringen har været:

- at ydelserne er klart definerede og at kunderne ved, hvad der leveres.
- at ydelserne giver afdelingerne den tryghed og sikkerhed, der generelt er målsætningen med KAB's forvaltningsmodeller.
- at prisstrukturen er gennemskuelig og administrerbar.
- at der fremover gælder ens vilkår for alle kunder.

Forbrugsregnskaber

Prisstrukturen og ydelsesindhold er det samme som hidtil, men der er taget højde for, at ydelsen skal kunne tilpasses såvel en lokal driftsmodel, hvor en del opgaver udføres på ejendomskontoret (Pakke L) og en central driftsmodel, hvor flere opgaver udføres i Energiområdet i KAB (Pakke C). Selve forbrugsregnskabsydelsen (grundregnskabet) er lovpligtig og derfor en obligatorisk ydelse, men der er tillige mulighed for forskellige tilkøb til Pakke L, samt for tilkøb af yderligere fordelingsregnskaber m.v.

Energi- og varmekonsulentydelse og Ressourceadministration

Energi- og varmekonsulentydelsen (EVK-ydelsen) svarer i sit indhold den tidligere ydelse Varmeteknisk tilsyn, dog med enkelte justeringer. F.eks. får afdelingen med 2 årlige besøg af varmekonsulenten, samt mulighed for et årligt akut-besøg pr. varmecentral/boilerrum. Der er også, som noget nyt, etableret et fælles telefonnummer til energi- og varmekonsulenterne, som de ansvarlige for anlæggene kan benytte løbende. Energi- og varmekonsulenterne vil altså fortsat have deres gang i afdelingerne. Men i modsætning til tidligere, hvor der var kontakt direkte med afdelingsbestyrelsen, vil kontakt og rådgivning fremover være rettet mod driftschef/ejendomsleder og det lokale personale. Hvis afdelingen trækker på Energi- og varmekonsulenterne ud over, hvad der indgår i grundydelsen, vil det medføre merbetaling.

Med ydelsen Ressourceadministration får afdelingen (afdelingsbestyrelsen) løbende information om ressourceforbruget i afdelingen i form af rapporter trukket fra KABAS. Produktet vil i sin nye form indeholde et større sortiment af mulige rapporter end tidligere, hvoraf nogle vil være yderligere tilkøb til RA-ydelsen. Derudover ligner ydelsen den hidtidige KAB-ydelse "Ressourceadministration".

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Den hidtidige prisstruktur for EVK-ydelsen (pris pr. m² hedeblade) var uigennemskuelig og svær at administrere. Det samme gælder priserne for Ressourceadministration, der tidligere var opgjort pr. måler. Priserne for begge ydelser er derfor ændret, så der nu er et fast grund

beløb pr. afdeling, samt et bidrag pr. lejemålsenhed. Samlet set er ændringen indtægtsneutral for KAB, men den vil medføre små forskydninger i mellem afdelingernes betaling for ydelserne.

Det nærmere indhold af ydelserne fremgår af Ydelseskatalog 2011 – Almene boligorganisationer, nemlig ydelse 07.05 (forbrugsregnskaber) og 08.20.09 og 08.20.10 (EVK-ydelse og Ressourceadministration).

Det indstilles,
at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:

Torsdag april 2011	Finsensvej
Torsdag 16. juni 2011	Finsensvej
Torsdag 15. september 2011	Finsensvej
Torsdag 15. december 2011	KAB

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag 31. marts 2011	KAB (godkendelse af regnskab)
Torsdag 13. oktober 2011	KAB

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Beboerklagenævnssager

Se vedlagte bilag 16.

Bilag 16: Statistik for beboerklagenævnssager.

Referat

KAB

Møde den 17. marts 2011

Udsendt den 29. marts 2011

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

31. Eventuelt

Kim Geertsen orienterede om forløbet og status på sagen om manglende indfasning af aftalt huslejestigning for institutionslejemålene i afdeling Tartuhus. For så vidt institutionernes betaling for el orienterede Kim Geertsen om, at dette er varslet og trådt i kraft.

Poul Larsen oplyste, at funktionærerne tilknyttet Solbjerg Have overfor bestyrelsen havde udtrykt ønske om, at der etableres et særligt korps, som overlades ansvaret for at udføre fraflytningssyn.

Organisationsbestyrelsen noterede sig dette, men fandt i øvrigt ikke anledning til initiativer på området.