

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Organisationsbestyrelsesmøde den 16. juni 2011, kl. 16.00 Finsensvej 141

Til stede	Kaj Jørgensen, Poul Erik Hede, Poul Larsen, Hanne Wolf, Laurits Roikum, Andres Røpke, Jens Hansen og Jette Broe,
Afbud fra	Victor Sander
Fra administrationen	Kim Geertsen, Marie Kielberg-Bæk, Lone Skriver og Finn Larsen (under dagsordenens punkt 5.), Flemming Stagis (under dagsordenens punkt 6, 7, 17)

Indholdsfortegnelse

Selskabet	4
1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 17. maj 2011	4
2. Referat af repræsentantskabsmøde den 31. marts 2011	4
3. Bestyrelsens sammensætning	4
4. Revisionsprotokol.....	5
Sager til beslutning.....	5
5. Fællesventelisten Bolignøglen til familieboliger i KAB.....	5
6. Flinholmgård: godkendelse af foreløbigt byggeregnskab.....	6
7. Grønlandsgård: finansiering og det videre forløb	8
8. Styringsdialog	9
9. Beboerkoordinator til større renoveringssager i FfB	10
10. Havremarken/badeværelsesrenovering: aktuel status og godkendelse af byggeregnskab	11
Sager til orientering.....	12
11. Studietur	12
12. Forvaltningsrevision	13

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

13. Orientering om selskabets økonomiske situation	13
14. Helhedsplan for afdeling Tartuhus.....	15
15. Renovering af afdeling Søndermarken - status og tidsplan	16
16. Tryk Bolig projektet.....	17
17. Aktuel status på øvrige sager	18
18. Årsrapport for porteføljevaltning af fælles el-indkøb i 2010	19
19. Årsrapport for fælles indkøb af gas i 2010	20
20. Moms på opnotering.....	21
21. Referater og dagsordener fra organisationsbestyrelser og repræsentantskaber på web	21
22. Beboerklagenævns sager	22
23. Planlægning af kommende møder.....	22
24. Eventuelt.....	23

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Bilag	1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 17. maj 2011	4
Bilag	2: Referat af repræsentantskabsmøde den 31. marts 2011	4
Bilag	3: Bolignøglen	6
Bilag	4: Styringsrapport for almen boligorganisation med egen boligafdeling	9
Bilag	5: Oplysningsskema for afdeling	9
Bilag	5A: Byggeregnskab pr. 31. december 2010 – Renovering af badeværelser.	12
Bilag	6: Oversigt over den forventede udvikling i selskabets dispositionsfond for perio- den 2010 til 2030.	15
Bilag	7: Oversigt over udviklingen i selskabets opsparede midler i Landsbyggefonden for perioden 1. januar 2008 til 31. december 2012.....	15
Bilag	8: Oversigt som viser status pr. 31. maj 2011.....	15
Bilag	9: Statistik for beboerklagenævnsager.	22

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 17. maj 2011

Referat af møde den 17. maj 2011 eftersendes som bilag 1 til godkendelse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender referat af organisationsbestyrelsesmøde den 17. maj 2011.

Kaj Jørgensen ønskede hans bemærkninger, på mødet den 17. maj 2011, refereret for så vidt bekymringer over beboersammensætning i Søndermarken. Kaj Jørgensen gjorde her i forbindelse med dagsordens punkt 5 "Videreførelse af Helhedsplaner" opmærksom på, at de statistiske viste nøgletal (de såkaldte KÅS-tal) er et billede af en afdeling under hårdt pres med behov for i en periode at blive friholdt for yderligere kommunal anvisning, således er f.eks. 57 % af beboerne i Søndermarken af anden etnisk herkomst end dansk og en tilsvarende stor andel af beboerne er på overførselsindkomst.

Kaj Jørgensen indskærpede, at referater fremover udsendes rettidigt.

Organisationsbestyrelsen godkendte med disse bemærkninger referatet fra mødet den 17. maj 2011.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 17. maj 2011

2. Referat af repræsentantskabsmøde den 31. marts 2011

Referat af møde den 31. marts 2011 eftersendes som bilag 2 til godkendelse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender referat af repræsentantskabsmøde den 31. marts 2011.

Bilag 2: Referat af repræsentantskabsmøde den 31. marts 2011

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet fra repræsentantskabsmødet den 31. marts 2011.

3. Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

	På valg
Victor Sander, formand	2012
Kaj Jørgensen, næstformand	2013
Poul Erik Hede, bestyrelsesmedlem	2012
Hanne Wolf Stephensen, bestyrelsesmedlem	2013
Poul Larsen, bestyrelsesmedlem	2012
Laurits Roikum, bestyrelsesmedlem	2012

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Andreas Røpke, bestyrelsesmedlem	2013
Jens Hansen, bestyrelsesmedlem	2013
Jette Broe, bestyrelsesmedlem	2012

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 orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

5. Fællesventelisten Bolignøglen til familieboliger i KAB

./.
En ny samlet fællesventeliste til familieboliger for hele KAB-fællesskabet træder i kraft den 1. januar 2012. Denne nye fællesventeliste, som har fået navnet Bolignøglen, er sidste store skridt i sammenlægningen af AKB og KAB.

KAB's bestyrelse har i foråret 2010 godkendt strukturen i fællesventelisten. Den 11. maj 2011 er fællesventelisten Bolignøglen præsenteret for formænd og næstformænd i boligorganisationerne, og nu præsenteres Bolignøglen for den enkelte boligorganisations bestyrelse.

Som deltager i fællesventelisten vil boligorganisationen opnå fordelene ved en samlet markedsføring af boliger. Samtidig har boligorganisationen mulighed for at vælge supplerende individuel markedsføring i form af en selvstændig udlejningspjece for organisationens boliger. Individuel markedsføring er en tillægsydelse efter medgået tid.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om overgangen til KAB-fællesskabets nye fællesventeliste Bolignøglen til efterretning. Boligorganisationen er med i den nye fællesventeliste og vil som hidtil modtage de ydelser, der er knyttet til deltagelsen i en fællesventeliste.

- at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvilken model for beboerfortrinsret, der fremover skal gælde for de enkelte boligafdelinger i boligorganisationen. KAB anbefaler, at boligorganisationen nøje overvejer fordelene ved at vælge model B eller C enten for hele boligor

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

ganisationen eller for udvalgte boligafdelinger. Hvis der ikke træffes anden beslutning, vil beboerfortrinsretten blive administreret som beskrevet i model A.

Bilag 3: Bolignøglen

Områdechef for Beboerservice Lone Skriver samt gruppeleder Finn Larsen præsenterede den nye fælles venteliste.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om overgangen til KAB-fællesskabets nye fællesventeliste Bolignøglen til efterretning. Andreas Røpke stemte imod indstillingen med følgende begrundelse: "Det er uhensigtsmæssigt fortsat at have den eksterne venteliste knyttet til vores primære leverandør, da det i væsentlig grad begrænser mulighederne for enten at udbyde administrationsopgaven eller blive selvadministrerende. Derfor foreslås i stedet, at FfB får sin egen eksterne venteliste og på sigt arbejder for at skabe en fælles venteliste med andre boligorganisationer, som er åben for alle boligorganisationer uafhængigt af administrationsleverandør."

For så vidt spørgsmålet om begrænsning af beboerfortrinsretten og den enkelte afdelings ret til og mulighed for selvstændigt at træffe beslutning i relation hertil, blev det besluttet, at fremlægge dette til drøftelse på et kommende repræsentantskabsmøde.

6. Flintholmgård: godkendelse af foreløbigt byggeregnskab

I 2005 blev idéen født til, hvorledes man kunne udvikle et redskab til at forene og tiltrække særlige sociale grupper til et byområde. Der blev søgt om midler hos Realdania til at få et sådant værktøj udarbejdet som et forskningsprojekt i samarbejde med Statens Byggeforskningsinstitut. Dette forskningsprojekt blev udarbejdet i løbet af 2006 til 2008.

Det var et ønske, at en international anerkendt arkitekt stod for at udføre et skitseforslag på grundlag af forskningsprojektet. Der blev derfor rettet henvendelse til arkitektfirmaet Herzog

& Partner i München, som takkede ja til opgaven, og i løbet af 2006 og 2007 udarbejdede skitser, der blev anvendt som grundlag til at udbyde byggeriet i totalentreprise.

Der blev udsendt annonce i forsommeren 2007, hvori entreprenører, som ville være interesserede i at give bud på opgaven med at opføre 42 boliger på Flintholm Allé, blev inviteret til at melde sig. Der indkom svar fra 2 entreprenører, henholdsvis MT Højgaard A/S og WR Entreprise A/S.

Ved den efterfølgende licitation indgav WR Entreprise et så mangelfuldt tilbudsmateriale, at tilbuddet ikke kunne bedømmes, mens MT Højgaards materiale var seriøst og gennemarbejdet, hvorfor en totalentreprisekontrakt blev indgået med dette firma.

På baggrund af ovenstående blev der indsendt en skema B-ansøgning i marts 2008 lydende på 40 boliger, alle på 110 m².

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Kommunen ønskede imidlertid en lidt bredere vifte af boliger, ligesom projektet betød ændringer i den foreliggende lokalplan primært med hensyn til bygningshøjde og taghældning.

Efter at have revideret projektet blev der indsendt en revideret skema B-ansøgning i marts 2009. Denne ansøgning blev godkendt i juli 2009, og arbejdet gik i gang på pladsen i august 2009.

Der blev holdt aflevering i oktober 2010, og bebyggelsen var klar til indflytning 1. november 2010. Udearealer er færdiggjort i foråret 2011.

Allerede inden byggeriet blev påbegyndt, var der imidlertid merudgifter i forbindelse med den specielle udformning af huset herunder underetagen i gadehuset. Den samlede overskridelse forbundet hermed beløb sig til ca. 5,5 mio. kr., og er dækket ind gennem tilskud fra henholdsvis Realdania og Frederiksberg forenede Boligselskaber.

Under selve opførelsen af byggeriet blev det endvidere nødvendigt at foretage diverse ændringer og tilkøb, såsom rutexpapir på vægge, grønt (sedum) tag på havehuset, malerbehandling af lofter, bag radiatorer og i fællesrum, ændring af armaturer til terrænbelysning,

rydning af gamle bygningsfundamenter, ændring af kloaktilslutning m.m. Dette beløb sig til ca. 2,4 mio. kr., og er blevet dækket med tilskud fra Realdania.

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Grundudgifter	13.923.732	13.801.700	122.032
Håndværkerudgifter	68.976.306	54.500.000	14.476.306
Omkostninger og gebyrer	8.988.041	15.691.000	-6.702.959
Samlet anskaffelsessum	91.888.079	83.992.700	7.895.379

Ud fra ovenstående regnskab kan nedenstående finansiering opstilles:

Påregnet finansiering	Regnskab	Budget
Lånefinansiering 91%	76.433.357	76.433.357
Grundkapitallån 7 %	5.879.489	5.879.489
Beboerindskud 2 %	1.679.854	1.679.854
Tilskud Realdania	3.800.000	0
Tilskud Realdania rest Magnetboligprojekt forventet	345.379	0
Tilskud Realdania forventet	2.000.000	0
Tilskud FfB forventet	1.750.000	0
	91.888.079	83.992.700

Som det ses af ovenstående, er der behov for at lånefinansiere knapt 76,5 mio. kr. svarende til det i skema B godkendte.

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Der er således ingen lejestigning i forhold til det tidlige udmeldte på 1.009 kr. pr. m² pr. år.

Det indstilles,

at boligorganisationen godkender det foreløbige byggeregnskab.

Projektleder Flemming Stagis gennemgik sagen og hovedtallene i Byggeregnskabet. Organisationsbestyrelsen godkendte på baggrund heraf det foreløbige byggeregnskab.

7. Grønlandsgård: finansiering og det videre forløb

I november 2009 indsendte KAB atter en ansøgning til Landsbyggefonden (LBF) om renovering af Grønlandsgård, indeholdende en indekseret samlet anlægssum og forskellige tilskud til finansieringen.

De forskellige kategorier (støttede og ustøttede arbejder) har forskellige ydelser, men LBF lovede, at en del af de ustøttede arbejder ville blive medfinansieret, men til en højere ydelse. Dette skulle ske ved eventuelt at bringe andre støtteordninger i spil.

Der blev ført diverse drøftelser med LBF, og den 3. marts 2011 blev der atter fremsendt et revideret anlægsbudget, som den 17. maj 2011 mundede ud i et forslag fra LBF til finansiering af sagen.

Som regnestykket ser ud i dag, er der følgende anskaffelsessummer for ombygningen:

Grundudgifter	kr.	0
Håndværkerudgifter	kr.	35.989.000
Omkostninger	kr.	8.562.000
Gebyrer	kr.	421.000
I alt	kr.	44.972.000

Dette kunne finansieres som følger:

	Støttet del	Ustøttet del	Samlet A, B, C
Finansiering			
Direkte lån	1.185.172	801.556	1.986.728
Tilgængelighed	5.168.407	0	5.168.407
Ombygning/Sammenlægning	22.248.488	0	22.248.488
Miljøarbejder	2.390.925	0	2.390.925
Byggeskade	2.677.262	0	2.677.262
Henlæggelser	0	1.500.000	1.500.000
Tilskud fra dispositionsfond	0	2.000.000	2.000.000
LBF egen trækningsret	0	7.000.000	7.000.000
I alt afrundet	33.670.000	11.301.500	44.971.500

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Det vil betyde, at den årlige leje stiger med 325 kr. fra 642 kr. til 967 kr. pr. m². Det skal bemærkes, at der i ovenstående er regnet med et tilskud fra organisationens dispositionsfond på 2.000.000 kr., og at der er regnet med 1,5 mio. kr. fra henlæggelser.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender den udarbejdede finansieringsmodel for en samlet renovering af afdeling Grønlandsgård.

Organisationsbestyrelsen godkendte den udarbejdede finansieringsmodel. På baggrund heraf drøftes sagen videre med afdelingsbestyrelsen med henblik på senere fremlæggelse og godkendelse på et afdelingsmøde.

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 således f.eks. nu forpligtiget til årligt at indkalde boligorganisationerne til et dialogmøde. Et sådan møde forventes indkaldt af Frederiksberg Kommune i løbet af det kommende efterår.

Inden mødet skal boligorganisationen indsende en dokumentationspakke. Dokumentationspakken skal dels indeholde en lang række statiske oplysninger og nøgletal, og dels en vurdering af såvel selskabets som den enkelte afdelings sociale tilstand og situation.

./.
./.
Vedlagt dagsordenen er bilag 4 "Styringsrapport for almen boligorganisation med egen boligafdeling", som anvendes i relation til selskabet, samt bilag 5 "Oplysningsskema for afdeling". Sidstnævnte er de enkelte afdelingsbestyrelser, til organisationsbestyrelsens orientering, blevet anmodet om selv at bidrage til besvarelsen af.

I "Styringsrapporten for almen boligorganisation med egen boligafdeling" er forsøgt givet bud på de væsentligste udfordringer og konkrete initiativer i forhold hertil, som FfB står overfor. Disse bør, sammen med spørgsmål i relation til organisationsbestyrelsens arbejde, drøftes på mødet med henblik på videre kvalificering.

Bilag 4: Styringsrapport for almen boligorganisation med egen boligafdeling

Bilag 5: Oplysningsskema for afdeling

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter indholdet af "Styringsrapporten for almen boligorganisation med egen boligafdeling" samt "Oplysningsskema for afdeling".

Forretningsfører Kim Geertsen gjorde rede for afholdt møde med Frederiksberg Kommune, hvor blandt andet indhold og form i de kommende styringsdialogmøder var blevet drøftet.

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig det præsenterede udkast til indhold af "Styringsrapporten for almen boligorganisation med egen boligafdeling" samt skemaerne for "Oplysningsskema for afdeling".

9. Beboerkoordinator til større renoveringssager i FfB

Der vil i løbet af de kommende år skulle gennemføres en lang række nødvendige renoverings- og moderniseringsarbejder i selskabets afdelinger.

Som det er organisationsbestyrelsen bekendt, udarbejdes der til hvert repræsentantskabsmøde en særlige oversigt over dels mindre sager, som er genstand for særlig opmærksomhed fra driftens side, og dels en oversigt over større renoveringssager, der delvist gennemføres ved hjælp af ekstern finansiering og håndteres af en projektleder i KAB's byggeri- og teknikområde.

Oversigt over de mindre sager omfatter aktuelt 150 forhold. Mange af disse behandles i første omgang på et indledende stadie, hvor problemerne kortlægges og beskrives, og en del vil vise sig ikke at kræve videre initiativer (og udgå derfor af listen).

Langt den største del vil dog forventeligt ende enten som kommende arbejder, der indgår i afdelingernes langtidsbudgetter, eller som mindre renoveringssager, der håndteres af driftschefen, eller som større renoveringssager, der delvist gennemføres ved hjælp af ekstern finansiering og håndteres af en projektleder i KAB's byggeri- og teknikområde

For de største og mest komplicerede sager udarbejdes helhedsplaner. Dette gør sig gældende for afdelingerne Søndermarken, Solbjerg Have, Grønlandsgård og Tartuhus.

Erfaringsmæssigt rummer disse sager meget store udfordringer for så vidt håndtering af beboerkontakt/-koordinering. Udfordringer som sætter afdelingsbestyrelsen, ejendomskontorer og driftschefer under pres.

Af denne årsag anbefales det derfor, at der i forbindelse med renoveringssager, der gennemføres som driftsstøttesager i sammenhæng med skema B, afsættes midler til honorering af en beboerkoordinator.

Beboerkoordinatorens fornemmeste opgave vil være, i tæt samarbejde med følgegruppe, projektleder og driftschefen, at hjælpe processen og ikke mindst afdelingens beboere, helskindet gennem forløbet.

Beboerkoordinatoren vil stå i krydsfeltet mellem byggeherrerådgiver, byggerådgiver, følgegruppe, ejendomskontor, entreprenør, og afdelingsbestyrelse. Opgaven vil blandt andet omfatte:

- Koordinering af byggeprocessen i relation mellem beboere og entreprenører
- Behandle klager fra beboere i forbindelse med byggeprocessen
- Udarbejde løbende information til beboerne om alle enkeltheder i afdelingens helhedsplan både skriftlig og elektronisk

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

- Deltage i møder med beboergrupper, afdelingsbestyrelse, rådgivere og medarbejdere på ejendomskontoret

Den rette person vil antageligt have følgende profil:

- Kendskab til beboerprocesser ved renoveringsopgaver
- Solid byggeteknisk indsigt
- God til at kommunikere i skrift og tale
- Åben, udadvendt og vant til at være i skudlinien
- Gode samarbejdsevner og kan omgås mange forskellige typer mennesker
- Erfaring med at arbejde i en politisk styret organisation
- Kan arbejde selvstændigt og målrettet

I relation til den kommende renovering af afdeling Søndermarken vurderes en åremålsansættelse (3 år) på nedsat tid, fra primo 2012, at være relevant.

Formelt vil det være organisationsbestyrelsen, som i første omgang afholder udgiften og indestår for denne, såfremt en given sag måtte vise sig mod forventning ikke at blive gennemført.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender, at en beboerkoordinator søges ansat i forbindelse med renoveringer gennemført efter regler om driftsstøtte.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der til den konkrete sag søges en beboerkoordinator ansat.

10. Havremarken/badeværelsesrenovering: aktuel status og godkendelse af byggeregnskab

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 totalrådgiver. 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. KAB har i samarbejde med lokalkontoret

gennemført to spørgeskemaundersøgelser for at kontrollere omfang og art af resterende mangler, der nu er samlet i en opdateret mangelliste. Listen er gennemgået med rådgiver, og mangler der skal udbedres straks er udpeget sammen med KAB og lokalkontoret. Rådgiver følger op over for entreprenøren. Der er aftalt deltagelse af lokalkontoret i forbindelse med mangelretning hos to beboere.

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Herudover er der to forhold, som fortsat forsøges udredt og udbedret:

Det er konstateret, at der skyller fækalier fra andre boliger ud i toiletterne. Lave temperaturer i køkken/bad/gang på grund af nyt ventilationsanlæg.

Efter forhandlinger med sagens rådgiver og entreprenør er det, såfremt der ikke er præsenteret et konstruktivt forslag til en lovlig udbedring af forholdene inden sommerferien for så vidt angår toiletterne, besluttet, at lade Teknologisk Institut udarbejde et økonomisk overslag for udbedring af fejlene, samt lade en advokat udarbejde et juridisk responsum for vurdering af en eventuel syns- og skønssag. KAB vil på dette grundlag forelægge FfB sine anbefalinger.

For så vidt angår ventilationsanlægget er, ligeledes efter forhandling sagens rådgiverens og entreprenørens, konkrete aktionspunkter aftalt til udførelse indenfor de kommende 14 dage.

Økonomi

./ Der er udarbejdet byggeregnskab (vedlagt som bilag 5A) som i udkast er godkendt af følgegruppen og efterfølgende godkendt af revision.

Byggeregnskabet vil efter organisationsbestyrelsens godkendelse, blive sendt til Frederiksberg kommune med en orientering om de udestående byggetekniske problemer.

Bilag 5A: Byggeregnskab pr. 31. december 2010 – Renovering af badeværelser.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender byggeregnskabet og, at der indhentes bistand fra såvel advokat samt Teknologisk Institut.

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til byggeregnskab og noterede sig en udgift på anslået op til 30.000 kr. forbundet med ekstern advokat bistand samt Teknologisk Instituts involvering.

Sager til orientering

11. Studietur

På organisationsbestyrelsesmødet den 17. maj 2011 blev det besluttet, at søge en studietur for organisationsbestyrelsen til Freiburg og Zürich afholdt i perioden 11. til 15. september 2011. Det blev på samme møde besluttet, at stille to pladser til rådighed for formandskabet for Bologselskabet for Handicappede på Frederiksberg.

Nedenstående 12 personer har nu tilmeldt sig studieturen:

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Victor Sander (formand FfB)
Kaj Jørgensen (næstformand FfB)
Poul Larsen (FfB)
Laurits Roikum (FfB)
Andres Røpke (FfB)
Jens Hansen (FfB)
Hanne Wolf Stephensen (FfB)
Steen Endersen (formand Boligselskabet for Handicappede på Frederiksberg)
Ejvind Wilms (næstformand Boligselskabet for Handicappede på Frederiksberg)
Henrik Sorel (driftschef)
Gert Schou Jørgensen (driftschef)
Kim Geertsen (forretningsfører)

Det indstilles,

at boligorganisationen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Forvaltningsrevision

Det primære sigte med forvaltningsrevision, i regi af selskabet, er at tilvejebringe et ledelsesværktøj, som skal give bestyrelserne bedre mulighed for at sikre, at boligorganisationen og de enkelte afdelinger drives på en effektiv, produktiv og sparsommelig måde.

På organisationsbestyrelsesmødet den 16. december 2010 drøftedes forvaltningsrevision og det blev her besluttet, at gøre "Boligorganisationen og dens midler" til genstand for forvaltningsrevision. Som et senere/efterfølgende emne pegede organisationsbestyrelsen på "bestyrelsesarbejdet".

Til belysningen af "Boligorganisationen og dens midler" vil administrationen udarbejde analyser af de økonomiske og administrative relationer mellem selskabet, lokalkontoret og KAB, som vil kunne danne basis for en strategisk drøftelse af ønsker og forventninger til den fremtidige betjening af selskabet (jfr. styringsrapport for almen boligorganisation med egen boligafdeling).

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Orientering om selskabets økonomiske situation

Arbejdskapitalen:

Selskabets arbejdskapital androg pr 2010/2011 i alt 6.225.365 kr., hvoraf de 5.891.604 kr. var til fri disposition.

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Dispositionsfonden:

- ./.
- Som bilag 6 vedlægges en oversigt over den forventede udvikling i selskabets dispositionsfond for perioden 2010/2011 til 2030. Oversigten er udarbejdet med afsæt i den godkendte finansieringsaftale med Landsbyggefonden vedrørende reovering af Søndermarken, Solbjerg Have og Grønlandsgård.

Det fremgår af oversigten, at

- der i perioden ydes afdeling Søndermarken et samlet tilskud på ca. 100 mio. kr.
- der i perioden ydes selskabet et driftstøttelån fra Landsbyggefonden på samlet 12,6 mio. kr.
- der fra 2013 og frem til 2030 vil ske en tilvækst på ca. 8,5 mio. kr. (fra 4.599.325 kr. til 13.086.776 kr.).

Trækningsretsmidler:

- ./.
- Som bilag 7 vedlægges oversigt over udviklingen i selskabets opsparede midler i Landsbyggefonden for perioden 1. januar 2008 til 31. december 2012. Det fremgår af oversigten, at der under forudsætning af uændrede vilkår for den angivne 5-års periode, vil ske en tilvækst på ca. 20.000.000 kr., således at der pr. 4. kvartal 2012 kan disponeres over 43.720.000 kr. til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder.

Budgetkontrol pr. 1. juni 2011

I sammenhæng med beslutning om at omlægge selskabets regnskabsår, således at det pr. 1. januar 2012 følger kalenderåret, blev det besluttet, at forlænge det vedtagne budget for 2010/2011 med 3 måneder, som således hermed dækker en periode på i alt 15 måneder.

- ./.
- Som bilag 8 vedlægges en oversigt som viser status pr. 31. maj 2011 (altså efter 8 af de i alt 15 måneder).

Det skal i forhold til dette bemærkes:

Konto 511/512: Der må forventes en budgetoverskridelse på 1,14 mio. kr., således at den samlede udgift vil beløbe sig til ca. 2,85 mio. kr. mod de 1,71 mio. kr., der er budgetteret. Det skyldes, som oplyst på organisationsbestyrelsesmødet den 19. januar 2011, at tilkøbet af personale ikke har været opkrævet korrekt i tidligere år.

Som det er bestyrelsen bekendt, blev der reguleret for dette, i forhold til tidligere år, i regnskabet for 2009/2010, og fremadrettet taget højde for de faktiske udgifter med vedtagelse af budgettet for 2012.

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Konto 502: Mødeudgifter, kontingenter m.v. er høj, da der har været et overforbrug på kurser på ca. 30 %, men det kan dækkes af det samlede mindre forbrug til mødeudgifter m.v. Derudover vil der komme udgifter til en studietur på denne post. Der er afsat 75.000 kr. i budgettet hertil.

Konto 532: Renteudgiften til afdelingerne er pt. mindre end budgetteret. Dette skyldes, at der indtil videre kun er blevet udbetalt 1% i rente af afdelingernes indestående. På grund af kursændringer er det svært at forudsige, hvor stor afdelingernes forrentning vil blive for regnskabsåret, men forventningen er omkring 3% i afkast.

Konto 533/604: Der er her udgiftsført betalinger til LBF vedrørende udamortiserede lån. Der er en tilsvarende indtægt fra afdelingerne på konto 604.

Konto 603-1000-2000 og 603-3000:

Her registreres renteindtægterne vedrørende obligationer og aftalekonti samt udlodning fra investeringsforeningerne. Det skal dog siges, at forrentningen fra bank mm. er lavere end budgetterede. Til gengæld er udlodningen fra investeringsforeningerne på nuværende tidspunkt ca. 1,9 mio. større end budgetteret.

605/512 Byggesagshonorar nybyggeri: honoraret vedrørende Flintholmgård er blevet nedskrevet med 800.000 kr. Dette har dog ingen indflydelse på for selskabets resultat, da nedsættelse tilfalder afdelingen/byggeregnskabet.

Bilag 6: Oversigt over den forventede udvikling i selskabets dispositionsfond for perioden 2010 til 2030.

Bilag 7: Oversigt over udviklingen i selskabets opsparede midler i Landsbyggefonden for perioden 1. januar 2008 til 31. december 2012.

Bilag 8: Oversigt som viser status pr. 31. maj 2011.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Helhedsplan for afdeling Tartuhus

I nærværende sag er der udarbejdet et projekt for en omfattende badeværelsesrenovering. Den tekniske rådgiver havde budgetteret sagen alt for lavt i forhold til det licitationsresultat, der nu er bekendt. Følgegruppen har vurderet, at det nuværende projekt ikke kan tilpasses den af afdelingsmødet godkendte økonomi, hvorfor arkitekt Jan Seifert er blevet bedt om at standse det videre arbejde.

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Det betyder, at vi har et projekt, som vi ikke ved kan anvendes, en økonomi med en afledt huslejekonsekvens, der ikke kan accepteres og dertil et muligt ønske om yderligere arbejder i afdelingen fremover, som ville blive umuliggjort ved at gennemføre badeværelsessagen i sin nuværende - eller selv i en svært modificeret udgave.

På baggrund af ovenstående har bestyrelsen overvejet en anden strategi – nemlig at undersøge om sagen kan kunne have sin berettigelse i form af en Landsbyggefondstøttet renoveringssag. Det er en helt anden strategi, som dels tager noget tid at undersøge, men som også ville kunne betyde, at afdelingen kan få gennemført flere arbejder med en betydelig mindre huslejekonsekvens, end hvis arbejderne skulle gennemføres "enkeltvis" og ved primært egenfinansiering.

For at komme i betragtning til at opnå de fordelagtige lån en støttet sag vil omfatte, skal der udarbejdes en såkaldt "Helhedsplan" for afdelingen.

Denne plan består af 2 dele. Den ene del omfatter alt det tekniske, og den anden del omfatter en række administrative oplysninger. Hertil kommer, at der skal foretages en vurdering af, om området samtidig har behov for en "social opretning".

Fonden vil på baggrund af de samlede oplysninger foretage en vurdering af, hvor nødvendige alle de beskrevne arbejder er, hvilket huslejeniveau afdelingen p.t. befinder i, og hvor store stigninger afdelingen vil kunne bære uden at komme i udlejningsproblemer. Ud af dette kommer forhåbentlig en foreløbig udmelding om støtte og en gunstig finansieringsplan, hvor lejevåvirkningen er realistisk.

Behandlingen i Fonden kan tage nogen tid. Men med den nuværende situation i Fonden taget i betragtning, vil det være gunstigt, at få en helhedsplan sendt ind i løbet af 2011. Arbejderne vil i givet fald forventeligt kunne gennemføres i 2012 og 2013.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Renovering af afdeling Søndermarken - status og tidsplan

På det seneste bestyrelsesmøde den 17. marts 2011 blev bestyrelsen orienteret om omfang og finansiering af helhedsplanen i Søndermarken, den overordnede tidsplan for helhedsplanens gennemførelse og Frederiksberg kommunes ønsker om opførelse af plejeboliger ud mod Roskildevej.

Den 23. marts 2011 blev helhedsplanen fremlagt og godkendt af et ekstraordinært afdelingsmøde i Søndermarken.

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Den 30. marts 2011 blev skema A-ansøgningen fremsendt til Frederiksberg kommune, der har behandlet ansøgningen i By- og Miljøudvalget den 23. maj 2011. Ansøgningen forventes at blive godkendt i kommunalbestyrelsen den 20. juni 2011.

Da driftssikkerheden af de eksisterende elevatorer er meget usikker, er JJW med bistand af Moe og Brødsgaard blevet igangsat med at forestå afhjælpningsforanstaltninger af 4 elevatorer, som således bliver funktionsdygtige og i stand til at være driftsikre og betjene beboerne. De øvrige 5 elevatorer bliver en option i udbuddet om afværgeforanstaltningerne til igangsættelse i forbindelse med helhedsplanens gennemførelse.

Tidsplanen for helhedsplanen

Forventet godkendelse af Skema A	juni 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
Skema B-ansøgning	december 2012/januar 2013
Skema B-godkendelse	februar 2013
Byggestart	april/maj 2013
Aflevering	april/maj 2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Tryk Bolig projektet

Tryk Bolig projektet har nu været i gang i ca. et år og er et treårigt projekt. Projektets mål er at sikre tryk boligområder ved at forebygge og begrænse utryghedsskabende hændelser –

særligt brand, vold, indbrud, hærværk og klimamæssige hændelser - i almene boligområder. Det gøres blandt andet ved at give medarbejderne i de almene boligafdelinger og boligadministrationerne redskaber til at forebygge og begrænse nogle af disse hændelser, blandt andet gennem påvirkning af beboernes adfærd.

Den stigende skadesfrekvens skaber utryghed og er også med til at præge forsikringspræmierne. Forsikringssselskaberne har varslet store præmiestigninger, blandt andet på grund af de beskrevne hændelser.

I projektet udvikles en vifte af værktøjer, der skal tilpasses og integreres i den daglige drift og organisation.

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Tilbagemeldinger på afprøvede værktøjer i driften har indtil nu været positive. Flere af værktøjerne bliver nu implementeret i boligafdelingerne.

Tryghedsgennemgange

Et af de nye værktøjer er tryghedsgennemgange. I 2011 vil der blive foretaget 87 tryghedsgennemgange i KAB administrerede almene afdelinger. Alle boligorganisationer vil få mindst en gennemgang, de store selskaber vil få flere. Gennemgangene udføres af medarbejdere i Willis og afsluttes med en rapport, som bliver præsenteret for afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse. Tryghedsgennemgangene er et vigtigt værktøj til at holde skaderne nede på et så minimalt niveau som muligt.

Det er derfor af yderste vigtighed, at afdelingerne følger anbefalingerne i rapporterne.

Situationsplaner over afdelinger

Et andet værktøj er situationsplaner over afdelingerne til beredskabet.

Situationsplanerne af afdelingerne er et værktøj, som kan minimere tiden for beredskabets indsats, og i yderste fald redde menneskeliv, når skaden er sket. Beredskabet vil være i besiddelse af planerne enten elektronisk eller i papirform, så de allerede på vejen til skadesstedet kan orientere sig om adgangsveje, brandkammer, tekniske installationer og andet, som har betydning for en hurtig indsats.

I løbet af 2011 vil driftschefer, ejendomsledere, driftsledere og ejendomslederassistenter komme på kursus i brug af de udviklede værktøjer samt den videre formidling til afdelingsbestyrelser, beboere og medarbejdere.

Projektet er støttet af TrygFonden og foregår i samarbejde med KAB's forsikringsmægler Willis samt Boligforeningen Højstrup i Odense og Boligforeningen ØsterBo i Vejle.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Aktuel status på øvrige sager

Vandværksgården – Renovering af garageanlæg

Vandværksgården ligger midlertidigt stille, da afdelingsbestyrelsen finder, at projektet er blevet for dyrt. Dette trods adskillige besparelser siden de første møder, hvor ambitionerne var på et meget højt plan.

Det er på den baggrund under overvejelser, om projektet kan udskydes nogle få år således, at der vil kunne opspares/henlægges yderligere midler til sagen. Det påregnes, at ansøge om delvis dækning til projektet i form af egen trækingsret på 2 mio. kr. af den forventede anlægssum på 6,8 mio. kr.

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Finsensgård – Renovering af altaner

Der blev afholdt licitation den 14. april 2011, hvor billigste tilbud blev afgivet af Kim Siestø A/S, lydende på 2.740.000 kr. inkl. moms. Efter teknikerne har gennemgået tilbuddet og tilrettet det i forhold til diverse rådighedsbeløb, er den samlede tilbudssum 2.884.500 kr. inkl. moms og uforudsete udgifter.

Det oprindelige budget for håndværkerudgifterne lå 8.500 kr. højere, hvorfor det oprindelige og af afdelingsmødet den 3. februar 2010 godkendte budget overholdes, hvilket blev orienteret om på afdelingsmødet den 16. maj 2011.

Byggetilladelse er modtaget, og arbejdet er igangsat og forventes afsluttet medio oktober 2011.

Solbjerg Have

I efteråret 2010 indsendtes helhedsplanens håndværksdel til Landsbyggefonden (LBF) for at få påbegyndt drøftelser af omfang og finansiering med LBF. Fonden meddelte i januar 2011, at man forventede at foretage en besigtigelse af bebyggelsen i maj/juni 2011.

Ultimo april 2011 blev fonden kontaktet for at høre, om man kunne udmelde en nærmere dato for besigtigelsen, og det blev her oplyst, at besigtigelsen nu er udsat til september/oktober 2011.

Det indstilles,

at boligorganisationen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Årsrapport for porteføljeforvaltning af fælles el-indkøb i 2010

På vegne af de boligorganisationer, der i 1. halvår 2008 tilsluttede sig fælles el-indkøb, indgik KAB ultimo juni 2008 en forvaltningsaftale om el-portefølje med Alpiq Norge, som fastlåste el-prisen på ca. 59 øre pr. kWh. Forventningen på det tidspunkt var, at Alpiq Norge i løbet af 2008 - 2011 kunne handle denne pris ned. Det er desværre ikke lykkedes.

Den gennemsnitlige afregningspris for 2010 har været 59,73 øre pr. kWh, hvilket er 17,82 øre højere end DONG's gennemsnitlige forsyningspris på 41,91 øre i 2010. Så prioriteringen af stabile priser har i 2010 kostet 17,82 øre pr. kWh. Dette er for høj en pris, hvorfor aftalen med Alpiq Norge ikke forventes fornyet ved udgangen af 2011, men f.eks. erstattet af et el-udbud, som med god succes er gennemført på gasområdet.

De foreløbige forventninger for 2011 er stigende el-priser blandt andet som følge af de stigende olie- og gaspriser. Disse vil ikke påvirke KAB's el-portefølgeaftale, der som nævnt har låst prisen på ca. 59 øre.

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Langt hovedparten af de administrerede boligorganisationer deltager i fællesindkøbet af el.

Det indstilles,

at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Årsrapport for fælles indkøb af gas i 2010

I september 2009 afholdtes for tredje gang et miniudbud af naturgasforbruget i boligafdelingernes centrale varmeanlæg på grundlag af den gældende SKI rammekontrakt. Udbuddet omfattede et samlet årsforbrug på ca. 1 mio. m³ naturgas, da vi har et meget beskedent indkøb af naturgas til opvarmning i varmecentraler.

På trods af det forholdsvis beskedne udbud opnåede vi et stort fald i prisen i forhold til den gældende aftale. I 2008 og 2009 havde vi en fastprisaftale på 252,3 øre/m³. Vi indgik en ny fastprisaftale for 2010 og 2011 til 167,8 øre/m³ naturgas. Hertil kommer naturligvis transmissionsudgifter, statsafgifter og moms.

Vi opnåede således en prisreduktion på ca. 33 % svarende til næsten 1,2 mio. kr. på gaspris ekskl. afgifter. På grund af de nævnte afgifter mv. er den procentvise besparelse på afdelingens energiudgift væsentlig mindre. Besparelsen er dog reel i forhold til den del af prisen, som vi kan påvirke ved at konkurrenceudsætte indkøbet.

I nedenstående tabel vises de enkelte afdelingers opnåede besparelser i 2010:

Afdelings nummer	Afdelings navn	Naturgasforbrug 2010 i m ³	Anslået besparelse i kr. inkl. moms - excl. afgifter?
4701	Stationsgården	165.703	212.000
4709	Egebjergvang	120.519	154.000
3402	Mosegårdsparken	10.543	13.500
3911	Tubberupvænge I	22.708	29.000
0513	Porsebakken	31.905	41.000
4304	Toftebæksgård	13.997	18.000
4305	Hjortholm	18.187	23.000
4306	Emil Pipers Have	41.971	53.500
4308	Carl Lunds Vænge	36.284	46.500
0703	Nybrogård Kollegiet	262.677	336.000
2601	Baunehøjparken	100.462	128.000
5719	Halkærgård ungdomsboliger	6.483	8.000
5720	Kelstedgård	20.504	26.000

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

5403	Niverødgård	23.220	30.000
Samlet		875.163	1.185.500

De foreløbige forventninger for 2011 er stigende gaspriser, blandt andet som følge af de stigende olie- og gaspriser. Dette vil ikke påvirke afdelingernes gasindkøb, da den oplyste kontraktpris også er gældende i 2011.

Det indstilles,

at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Moms på opnotering

Nye retningslinier fra SKAT betyder, at ventelistegebyrer m.m. som noget nyt fra 15. april 2011 tillægges moms. KAB har valgt at justere priserne, så det endelige beløb til beboere og boligsøgende lander på et rundt beløb inklusive den nye moms.

Ændringerne er følgende, alle tal i kr.:

Ydelse	Pris før	Pris efter	Moms	Ialt
Opnotering	155	152	38	190
Opnotering fleksibel m.m.	205	200	50	250
AKB - KAB opnotering sammen	270	268	67	335
Køb af Boliggarantibevis	930	900	225	1.125
Indgåelse af afdragsordning	465	460	115	575

I prisbladet findes ydelserne under afsnit 07.01.01 og 07.02.02.

Det indstilles,

at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Referater og dagsordener fra organisationsbestyrelser og repræsentantskaber på web

Som følge af nye lovkrav skal referater være offentligt tilgængelige.

Derfor uploader KAB nu dagsordener og referater fra møderne i organisationsbestyrelser og repræsentantskaber til KAB's hjemmeside, så også beboerne får direkte adgang til at læse og printe disse dokumenter. Placeringen på dokumenterne er:

<http://www.kab-bolig.dk/Beboere/Dinbolig/Organisationsbestyrelser>

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

Mange organisationsbestyrelser har hidtil udsendt dagsordener og referater til afdelingsbestyrelser og repræsentanter med post. Den nye fremgangsmåde sparer i mange tilfælde boligorganisationerne en postgang.

De referater, der indeholder fortrolige punkter som f.eks. personalesager, vil blive opdelt i en lukket del og en åben del. Den lukkede del af referaterne med de fortrolige punkter udsendes pr. brev.

Kun den åbne del bliver offentliggjort på hjemmesiden.

Det indstilles,
at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Beboerklagenævnssager

./ Se vedlagte bilag 9.

Bilag 9: Statistik for beboerklagenævnssager.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:

Torsdag 15. september 2011 Finsensvej

Torsdag 15. december 2011 KAB

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag 13. oktober 2011 KAB

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Da det planlagte møde i september måned kolliderer med den planlagte studietur, blev det besluttet, at alternativ mødedato fastlægges efter konsultation med Kaj Jørgensen.

Referat

KAB

Møde den 16. juni 2011

Udsendt den 30. juni 2011

24. Eventuelt

På opfordring fra Kaj Jørgensen undersøges mulighederne for at opnå særlige rabatter hos YouSee.

Den - nu ikke helt nye - beboerhåndbog efterlyses! Administrationen sørger for et eksemplar til alle.