

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Organisationsbestyrelsesmøde den 29. september 2011, kl. 17.00 Finsensvej 141

Til stede	Victor Sander, Kaj Jørgensen, Poul Erik Hede, Poul Larsen, Hanne Wolf Stephensen, Laurits Roikum, Andres Røpke og Jette Broe
Afbud fra	Jens Hansen
Fra administrationen	Forretningsfører Kim Geertsen, økonomimedarbejder Marie Louise Kielberg, områdechef Lene Vennits, byggedirektør Rolf Anderson

Indholdsfortegnelse

Selskabet	4
1. Referater af organisationsbestyrelsesmøder fra den 16. juni 2011 og den 8. september 2011 ...	4
2. Bestyrelsens sammensætning	4
3. Revisionsprotokol.....	4
Sager til beslutning.....	5
4. Ny aftale om fælles indkøb af elektricitet 2012.....	5
5. Tilbud om KAB's Beboerhøjskoler 2012.....	6
6. Forvaltningsrevision – boligorganisationene og dens midler	7
7. Repræsentantskabsmødet den 13. oktober 2011	9
8. Planlægning af kommende møder.....	10
9. Revision af organisationsbestyrelsens forretningsorden	11
10. Tartuhus/helhedsplan for samlet renovering.....	11
Sager til orientering.....	12
11. Kommunal godkendelse af nye vedtægter	12
12. Styringsdialog	13

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

13. Godkendelse af regnskab	13
14. Skybrud og vandskader.....	14
15. Hjemløseaftalen	15
16. Videreførelser af Helhedsplaner for det boligsociale arbejde med udgangspunkt i Søndermarken samt af projektet "with a little help from a friend".	15
17. Forlængelse af regnskabsåret 2010/2011.....	16
18. Vinstrupgård/badeværelsesrenovering.....	16
19. Havremarken/badeværelsesrenovering	17
20. Søndermarken/helhedsplan for samlet renovering, status og helhedsplan.....	19
21. Solbjerg Have/helhedsplan for samlet renovering	20
22. Grønlandsgård/helhedsplan for samlet renovering	21
23. Finsenshave/renovering af facade m.v.	21
24. Finsensgård/nye altaner	21
25. Evaluering af studietur	22
26. Boligbutikken 2010	22
27. Beboerklagenævns sager	23
28. Eventuelt	23

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Bilag	1:	Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 16. juni 2011	4
Bilag	2:	Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 8. september 2011	4
Bilag	3:	KAB's beboerhøjskoler 2011	7
Bilag	4:	Stor pakke med central driftsmodel	8
Bilag	5:	FfB's udgifter til KAB/administrationsbidrag 2012	8
Bilag	6:	Administrationsbidrag og tilskud udvalgte selskaber	9
Bilag	7a:	Bestyrelsens beretning (eftersendes)	9
Bilag	7b:	Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer	9
Bilag	8:	Oversigt over afdelingsmøderne i 2012 (eftersendes)	10
Bilag	9:	Forretningsorden for FfB's organisationsbestyrelse	11
Bilag	10:	Forretningsorden for FfB's repræsentantskabsmøde	11
Bilag	11:	Brev fra Frederiksberg kommune af 31. maj 2011	12
Bilag	12:	Trykt udgave af de nye vedtægter	12
Bilag	13:	Brev fra Frederiksberg Kommune – regnskab 2009/2010	14
Bilag	14:	Kvalitetssikringsskema, udbedring af vandskader juli 2011	14
Bilag	15:	Oversigt over skimmelsvampsager i Solbjerg Have	14
Bilag	16:	Supplerende oplysninger, Helhedsplan for afdeling Søndermarken.	16
Bilag	17:	Statistik for beboerklagenævnsager	23

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Selskabet

1. Referater af organisationsbestyrelsesmøder fra den 16. juni 2011 og den 8. september 2011

- ./.
Referat af organisationsmøde den 16. juni 2011 udsendt den 30 juni
./.
Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 8. september 2011

vedlægges til godkendelse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender referat af organisationsbestyrelsesmøde den 16. juni 2011 og referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 8. september 2011.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 16. juni 2011

Bilag 2: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 8. september 2011

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet fra mødet den 16. juni 2011 og referatet fra den 8. september 2011.

2. 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
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.

3. 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.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Sager til beslutning

4. Ny aftale om fælles indkøb af elektricitet 2012

Den nuværende aftale om fælles el indkøb udløber pr. 31. december 2011. Der er derfor behov for at indgå en ny aftale. Boligorganisationerne betaler ikke særskilt for at være med i udbuddet, som fra 1. januar 2012 er med i både stor og lille pakke. Udbuddet betyder, at boligorganisationerne inden den 14. oktober 2011 skal beslutte, om de vil være med i udbuddet.

Baggrund

Siden 1. januar 2009 har KAB stået for køb af el på el-børsen i Oslo samt administration af forbrug og afregning for de ca. 1.500 elmålere, der er tilsluttet aftalen. Det er foregået på vegne af de boligorganisationer, der har tilsluttet sig fælles el-køb gennem en forvaltningsaftale med Alpiq.

Samarbejdet og aftalen med Alpiq har ikke levet op til vores forventninger om en leveret el-pris. Desuden har leverandøren givet KAB store administrative udfordringer.

Puljeaftale – bedre elpris

KAB har derfor besluttet, at indlede et samarbejde med Energi Danmark om el-køb. Energi Danmark er markedsleder inden for handel med el i Danmark og sælger el til kunder inden for erhvervslivet og offentlige institutioner. Selskabet har stort kendskab til den almene sektors særlige behov og ønsker.

Strategien for el-købet er en puljemodel, hvor KAB kommer i pulje med en række offentlige institutioner og private virksomheder. Det giver flere fordele for KAB, som på den måde sikres et stort fælles indkøbsvolumen. Desuden indkøbes el i puljen over mange gange og over flere år. Tilsammen sikres der risikospredning og mulighed for at opnå bedre priser.

Arbejdet med aftaleindgåelse med Energi Danmark udføres af KAB Indkøb, og udgiften afholdes af KAB. Aftalen indgås for tre år med mulighed for årlig forlængelse.

Mulig tillægsaftale om grøn el

Energi Danmark kan levere grøn el til de boligorganisationer, der har ønske om det. Det sker i form af certificeret vandkraft fra Norge eller certificeret vindkraft fra Danmark. Denne tillægsaftale kan indgås løbende.

Risiko uden pulje

Tilslutter boligselskabet sig ikke fælles el-køb, er konsekvensen, at boligselskabet overgår til forsyningspligtig el. Der vil stadig blive leveret strøm men formentlig til en højere pris end gennem puljemodellen. Forsyningspligtsprisen reguleres af Energitilsynet en gang i kvartalet på grundlag af de forsyningspligtige el leverandørers anmeldte priser til Energitilsynet. Generelt er forsyningspligtprisen højere end el-prisen gennem puljemodellen, viser opgørelser fra Energi Danmark.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Det indstilles,

at bestyrelsen tilslutter sig fælles el-køb senest den 14. oktober 2011.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig køb af fælles el.

Af supplerende drøftelserne på mødet kan det oplyses, at det er muligt at udarbejde separate tillægsaftaler på de aftagernumre, der måtte ønske det på grøn el. Energi Danmark oplyser, at prisen er ca. 0,75 øre kWh for certificeret vandkraft fra Norge og ca. 1,5 øre kWh for certificeret vindkraft fra Danmark.

Da det er muligt løbende at tilkøbe grøn el, kan beslutning herom træffes på et senere tidspunkt, såfremt organisationsbestyrelsen ønsker, at der gøres brug af denne mulighed.

5. Tilbud om KAB's Beboerhøjskoler 2012

På baggrund af de mange tilmeldinger til de afholdte Beboerhøjskoler i sommeren 2011 er Beboerhøjskoleudvalget enige om, at Beboerhøjskolerne skal tilbydes igen i 2012. En beskrivelse af KAB's Beboerhøjskole og opholdene 2011 findes i vedlagte "Notat om Beboerhøjskolen 2011". 190 beboere ønskede i 2011 at deltage på årets Beboerhøjskoler. Heraf deltog 36 voksne og 48 børn via Arbejdsmarkedets Feriefond.

I 2012 vil der være en kapacitet, så i alt 225 beboere kan deltage i Beboerhøjskolerne (Senior- og Familiehøjskolerne). Der forventes yderligere tilgang af personer, der vil få tilbudt ophold gratis via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Deltagerprisen kan fastholdes for voksne deltagere. Det skyldes gode forhandlinger samt skift af opholdssted for Familiehøjskolen. For børn nedsættes deltagerprisen med 300 kr. pr. barn. Det betyder, at vi kan tilbyde en opholdspris for voksne på 3.300 kr. og 1.500 kr. for børn. Priserne dækker en uges ophold på værelser med bad og toilet samt alt betalt - fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2012 indgået en fast aftale for Familiehøjskolen, der vil blive afholdt med én uge på Ryslinge Højskole på Fyn. Seniorhøjskolen er igen booket med én uge på Skarrildhus ved Herning.

Beboerhøjskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse i Beboerhøjskolerne 2012, om at yde et tilskud til deres gennemførelse. Enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

I lighed med tidligere år skal boligorganisationen "købe" det antal pladser, den vil råde over på de i alt to Beboerhøjskoler. Prisen vil fortsat være 1.000 kr. pr. faktisk deltager. Men i modsætning til tidligere skal boligorganisationen også "købe" pladser til de beboere, der deltager med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Baggrunden er, at en større andel af beboerne forventes at deltage via Feriefonden i 2012. Tilskud fra boligorganisationen til disse beboere vil sikre afviklingen af højskolerne. Det skal bemærkes, at det kun er på Familiehøjskolerne, der kan ydes støtte fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Boligorganisationerne har hidtil betalt et basisbidrag på 5 kr. pr. lejemål ekskl. moms, hvis de havde tilmeldte deltagere i årets Beboerhøjskole. Basisbidraget bortfalder med virkning fra 2012, således at det alene er udgiften til de købte pladser, der skal afholdes af boligorganisationen. Samlet set vil Beboerhøjskolerne altså fortsat hvile i sig selv økonomisk.

I 2011 deltog 3 beboere fra Frederiksberg forenede Boligselskab med egenbetaling og 6 via Arbejdsmarkeds Feriefond.

Tilbuddet skal udsendes fra medio februar 2012. Derfor beder udvalget organisationsbestyrelserne om svar senest med udgangen af 2011. Herefter udsender KAB tilbud om deltagelse til samtlige af de tilmeldte boligorganisationers beboere.

Bilag 3: KAB's beboerhøjskoler 2011

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter, om beboerne i Frederiksberg forenede Boligselskab skal have Beboerhøjskolerne tilbudt til en pris af 1.000 kr. pr. plads. Organisationsbestyrelsen skal i givet fald beslutte, hvor mange pladser boligorganisationen skal råde over.

Organisationsbestyrelsen besluttede, i lighed med tidligere år, at bevillige 15 pladser på Seniorhøjskolen og 25 pladser på Familiehøjskolen, hvor selskabet betaler 100 % for børns deltagelse.

6. Forvaltningsrevision – boligorganisationen og dens midler

Baggrund og formål

På organisationsbestyrelsesmødet den 16. december 2010 drøftedes forvaltningsrevision, og det blev her besluttet, at gøre "Boligorganisationen og dens midler" til genstand for forvaltningsrevision.

Til brug herfor påtog administrationen sig efterfølgende at udarbejde en analyse af de økonomiske og administrative relationer mellem selskabet, lokalkontoret og KAB.

Dette med henblik på at tilvejebringe basis for en strategisk drøftelse af ønsker og forventninger til den fremtidige betjening af selskabet.

Der er således, i forskellige sammenhænge, blandt andet rejst spørgsmål om den nuværende struktur for driftsbetjeningen af afdelingerne og sammenhængende hermed, om den nuværende administrationsmodel for betjeningen af selskabet.

I styringsrapporten, til brug for styringsdialogsmødet med Frederiksberg Kommune, er de væsentligste udfordringer således også udpeget som, at

- sikre kvalitativ, optimal og økonomisk mest fordelagtig betjening af selskabet og de enkelte afdelinger fra administrator
- sikre en rolig udvikling i nettoadministrationsbidrag

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

- sikre styrkelsen af driftslederfunktionen og de enkelte ejendomskontorer.

De administrative og økonomiske relationer; selskabet og KAB

./.

Frederiksberg forenede Boligselskaber har indgået aftale med KAB om administration og betjening af selskabet og de enkelte afdelinger, som baserer sig på "Stor pakke med central driftsmodel" (se bilag 4) med tilkøb af en række ydelser og produkter.

./.

Værdien af de samlede ydelser vil i 2012 andrage i alt 13,1 mio. kroner. Indeholdt i dette beløb er tilkøb af personale for i alt ca. 2,4 mio. kr.

Idet lønudgifterne til den boligsociale konsulent er delvist indtægtsdækket gennem tilskud fra Landsbyggefonden, er den samlede udgift reelt dog 455.000 kr. mindre.

Det skal herudover bemærkes, at en lang række opgaver og ydelser, som udføres indenfor rammerne af det ekstra personaletilkøb (anvisning af fakturaer, udarbejdelse af helhedsplaner, ledelse og økonomistyring på de boligsociale områder m.v.) alternativt ville skulle udføres og afregnes efter KAB's prisblad. Omfanget og værdien af disse ydelser vil i et videre analysearbejde kunne belyses nærmere.

Bilag 4: Stor pakke med central driftsmodel

Bilag 5: FfB's udgifter til KAB/administrationsbidrag 2012

Lokaladministrationen; Finsensvej 141

Frederiksberg forenede Boligselskaber har, tilsvarende en række andre KAB administrerede boligorganisationer, valgt at betjeningen af afdelingerne og beboerdemokratiet i al væsentlighed skal være lokalt forankret og sker derfor med udgangspunkt fra selskabets eget kontor på Finsensvej.

De samlede direkte driftsudgifter afledt heraf (husleje, energi, rengøring m.v.) andrager årligt 518.000 kr.

Benchmarket

./.

Som bilag 6 vedlægges en oversigt over administrationsudgifterne for henholdsvis indeværende og kommende budgetår for FfB sammenlignet med 6 udvalgte andre boligorganisationer.

Glostrup Ejendomsselskab og Stenløse-Ølstykke Boligforening (SØB) har tilsvarende grad af lokalforankring som FfB og er således umiddelbart sammenlignelige. Som det fremgår af oversigten, er administrationsbidraget for de tre selskaber stort set identisk med et administrationsbidrag på omkring 5.600 kr. årligt pr. lejemålsenhed.

Det øvrige tre boligselskaber, SAB, Herlev Boligselskab og Frihedens Boligselskab er karakteriseret ved at være centralt forankret i KAB og med et relativ beskedent personaletilkøb. Det ses af oversigten, at de tre selskaber ligger 500 til 1.000 kr. lavere i årligt administrationsbidrag på lejemålsenhed.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Bilag 6: Administrationsbidrag og tilskud udvalgte selskaber

Den fremtidige betjening af selskabet

Faldende renteindtægter, moms på boligadministration, stigende ejendomsskatter og øgede udgifter til blandt andet renovation, energi og forsikringer har sat afdelingsbudgetterne under pres. Dette sammenholdt med den økonomiske krise og den heraf afledte nedgang i det økonomiske råderum for en stor del af selskabets beboere, understreger nødvendigheden af, at boligorganisationen og de enkelte afdelinger drives - som der er formålet med forvaltningsrevisionen - på en effektiv, produktiv og sparsommelig måde.

Med baggrund heri foreslås en arbejdsgruppe nedsat til, i samarbejde med administrationen, at fremkomme med oplæg til, hvordan den kvalitative, bedste og økonomisk mest fordelagtig betjening af selskabet og de enkelte afdelinger sikres, samtidig med at driftslederfunktionen og de enkelte ejendomskontorer styrkes og nettoadministrationsbidraget holdes i ro.

Det indstilles,

at en arbejdsgruppe nedsættes som foreslået, og organisationsbestyrelsen af sin midte udpeger medlemmer af denne.

Organisationsbestyrelsen nedsatte et udvalg bestående af Jens Hansen, Andreas Røpke og Laurits Roikum til, i samarbejde med administrationen, at fremkomme med oplæg til, hvordan den kvalitative, bedste og økonomisk mest fordelagtige betjening af selskabet og de enkelte afdelinger sikres samtidig med, at driftslederfunktionen og de enkelte ejendomskontorer styrkes, og nettoadministrationsbidraget holdes i ro.

7. Repræsentantskabsmødet den 13. oktober 2011

Dagsordenen foreslås, at have følgende punkter:

1. Velkomst v/formanden Victor Sander
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsorden
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Bestyrelsens redegørelse
6. Indkomne forslag
7. Afdelingsmøder i det kommende budgetår
8. Eventuelt

Bilag 7a: Bestyrelsens beretning (eftersendes)

Bilag 7b: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender den foreslåede dagsorden og beslutter indholdet af redegørelsen til fremlæggelse på det kommende repræsentantskabsmøde.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Organisationsbestyrelsen godkendte med enkelte bemærkninger udkastet til redegørelsen til fremlæggelse på det kommende repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte, med enkelte præciseringer og tilføjelser, udkastet til redegørelsen, og besluttede at denne på mødet, af formanden, suppleres med en mundlig præsentation af den netop gennemførte studietur.

I overensstemmelse med beslutning på organisationsbestyrelsesmødet den 16. juni 2011 blev det endvidere besluttet, at spørgsmålet om anvendelsen af beboerfortrinsretten fremlægges som beslutningspunkt under indkommende forslag. Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille til repræsentantskabet, at det delegeres til de enkelte afdelingsbestyrelser fremtidig at graden af denne anvendelse.

8. Planlægning af kommende møder

Med omlægningen af selskabets regnskabsår vil regnskaber såvel som selskabets budget skulle behandles på repræsentantskabsmødet senest i juni måned. På den baggrund foreslås følgende mødedatoer frem til udgangen af 2012:

Organisationsmøder:

Torsdag den 15. december 2011 KAB

Torsdag den 8. marts 2012 Finsensvej

Torsdag den 31. maj 2012 Finsensvej (regnskab for 2011 + budget for 2013)

Torsdag den 13. september 2012 Finsensvej

Torsdag den 29. november 2012 Finsensvej

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 13. oktober 2011 KAB

Torsdag den 14. juni 2012 KAB (regnskab for 2011 + budget for 2013)

Torsdag den 13. december 2012 KAB

Afdelingsmøder:

Som en konsekvens af omlægningen af regnskabsåret, der skal følge kalenderåret, skal afdelingsmøderne afholdes indenfor perioden medio august til ultimo september 2011.

./.

I afdelinger, hvor der afholdes særskilte afdelingsmøder med godkendelse af regnskab vil disse skulle være afholdt henholdsvis inden udgangen af maj måned.

Bilag 8: Oversigt over afdelingsmøderne i 2012 (eftersendes)

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om mødeafholdelse frem til udgangen af 2012.

Organisationsbestyrelsen godkendte de foreslåede mødedatoer.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

9. Revision af organisationsbestyrelsens forretningsorden

Med godkendelsen af selskabets nye vedtægter er der behov for en justering og tilpasning af såvel organisationsbestyrelsens som repræsentantskabets forretningsorden.

I det omfang forretningsordenen alene ønskes "konsekvensrettet" i overensstemmelse med selskabets nye vedtægter indstilles dette gjort af administrationen til næstkommende møde.

I det omfang en mere grundlæggende revision ønskes, foreslås opgaven delegeret til en mindre arbejdsgruppe.

- ./. Bilag 9: Forretningsorden for FfB's organisationsbestyrelse
- ./. Bilag 10: Forretningsorden for FfB's repræsentantskabsmøde

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om justering/tilpasning eller revision af såvel organisationsbestyrelsens som repræsentantskabets forretningsorden.

Organisationsbestyrelsen nedsatte et udvalg bestående af Poul Larsen, Andreas Røpke og Hanne Wolf Stephensen.

10. Tartuhus/helhedsplan for samlet renovering

Bestyrelsen er senest orienteret om sagen på bestyrelsesmødet den 16. juni 2011.

Sagen har sin baggrund i, at der oprindeligt er udarbejdet et projekt for en omfattende badeværelsesrenovering. Den tekniske rådgiver havde imidlertid budgetteret sagen alt for lavt i forhold til det licitationsresultat, der nu er bekendt.

Følgegruppen har på den baggrund efterfølgende 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.

På baggrund af ovenstående har afdelingsbestyrelsen overvejet en anden strategi – nemlig at undersøge, om sagen 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 egen finansiering.

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 har behov for en "social opretning" samtidig.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Fonden vil på baggrund af de samlede oplysninger foretage en vurdering af, hvor nødvendige alle de beskrevne arbejder er, hvilket huslejeniveau befinder afdelingen sig i p.t. og, hvor store stigninger vil afdelingen kunne bære uden at komme i udlejningsproblemer. Ud af dette kommer forhåbentlig en foreløbig udmelding om støtte og en gunstig finansieringsplan, hvor lejepåvirkningen 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 først gennemføres i 2012 og 2013.

Der er ingen garanti for, at der kan opnås støtte, men i den nuværende situation er det formentlig en rigtig god ide at undersøge. Ovenstående overvejelser er indledningsvis drøftet i følgegruppen, og der er allerede fremkommet ønsker til mulige supplerende arbejder, der kan komme med i helhedsplanen. Følgegruppen arbejder videre på at afklare økonomi i de indledende undersøgelser og i udarbejdelsen af helhedsplanen som helhed samt fremkommer med forslag til finansiering heraf.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender, at sagen søges videreført som en helhedsplans-ansøgning. Arbejdet hermed udføres af KAB efter medgået tid (jf. takstbladet) indtil sagens omfang og forventede økonomi er yderligere afklaret.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at sagen søges videreført som en helhedsplans-ansøgning.

Sager til orientering

11. Kommunal godkendelse af nye vedtægter

Administrationen modtog den 6. juni 2011 brev fra Frederiksberg Kommune med oplysning om, at "Frederiksberg kommunalbestyrelse på sit møde den 16. maj 2011 har godkendt vedtægterne for Boligorganisationen Frederiksberg forenende Boligselskaber, som disse er vedtaget på ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 28. oktober 2010".

Som oplyst på organisationsbestyrelsesmødet den 16. juni 2011 vil de nye vedtægter dels blive omdelt til alle nuværende beboer og dels fremover blive udleveret til nye beboere i forbindelse med indgåelse af lejeaftale.

./ Bilag 11: Brev fra Frederiksberg Kommune af 31. maj 2011

./ Bilag 12: Trykt udgave af de nye vedtægter

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

I sine skriftlige bemærkninger til mødet udtrykte Jens Hansen forundring over at brevet fra Frederiksberg Kommune, hvori den kommunale godkendelse meddeles, først blev præsenteret for organisationsbestyrelsen "flere måneder efter at det er modtaget i KAB".

Baggrunden herfor er, at dagsordenen til det seneste ordinære møde (afholdt den 16. juni 2011) på tidspunktet for brevets modtagelse var "gået i produktion", hvorfor orienteringspunktet blev skubbet til næstkommende (nærværende) ordinære organisationsbestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Styringsdialog

Den 22. august 2011 blev det første styringsdialogmøde med Frederiksberg Kommune afholdt. I mødet deltog fra Frederiksberg Kommune boligsocial koordinator Hanne Hørlyck, projektleder Jesper Hegelund Bertelsen, leder af byggeri og arkitektur Louise Rosendahl Henriksen samt jurist Birgit Garval og fra administrationen forretningsfører Kim Geertsen, områdechef Lone Skriver og konsulent Hanne Müller.

På mødet blev en bred vifte af spørgsmål drøftet med udgangspunkt i den indsendte "dokumentationspakke". Der blev på mødet særligt gjort rede for KAB's restancepolitik og procedure for så vidt udsættelsestruede beboer samt for arbejdsgange og procedure i relation til afdelingernes langtidsbudget og tilrettelæggelsen af afdelingernes drift og vedligeholdelse.

Med afsæt i Styringsrapporten (som udgør en del af dokumentationspakken) blev der endvidere gjort rede for de væsentligste udfordringer, som FfB oplever at stå overfor og konkrete initiativer, der påtænkes taget i forlængelse heraf.

Der vil af Frederiksberg Kommune efterfølgende blive udarbejdet et referat fra mødet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Godkendelse af regnskab

./.

Med brev af 13. september 2011 (vedlagt som bilag 13) har Frederiksberg Kommune v/By- og Miljøudvalget taget regnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne for regnskabsåret 1. oktober 2009 til 30. september 2010 til efterretning.

Udvalget opfordrer organisationsbestyrelsen til, "at drage omsorg for, at der løbende foretages en nøje vurdering af, hvorvidt der i alle afdelinger er hensat tilstrækkelige midler til imødegåelse af tab vedrørende fraflyttede lejere, og at opfordre bestyrelsen til fortsat at have fokus på afviklingen af afdelingernes underskud og på, at afdelingernes økonomi bringes i balance".

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Herudover besluttede By- og Miljøudvalget "at anmode bestyrelsen om en redegørelse for, hvilke initiativer der er taget i anledning af revisionens fornyede opfordring til, at "forvaltningsrevision" bliver et fast punkt på dagsordenen på bestyrelsesmøderne". Det understreges, at denne redegørelse bedes fremsendt umiddelbart efter førstkommande bestyrelsesmøde.

De ovenstående spørgsmål blev, til organisationsbestyrelsens orientering, drøftet på styringsdialogmødet med repræsentant for Frederiksberg Kommune den 22. august 2011.

I den forud for mødet indsendte styringsrapport fremgik det blandt andet således også, at "Boligorganisationen og dens midler er udvalgt som særligt fokusområde for selskabets forvaltningsrevision". Dette vil, i den ønskede redegørelse, blive bragt i erindring sammen med en orientering om organisationsbestyrelsens beslutning under dagsordenens punkt 5.

Bilag 13: Brev fra Frederiksberg Kommune – regnskab 2009/2010

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Skybrud og vandskader

Skybruddet den 2. juli 2011 medførte mange og ret omfattende vandskader i alle FfB's ejendomme. Som oplyst på det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 8. september 2011, er der samlet p.t. indmeldt skader for over 4 mio. kr. i FfB's afdelinger.

Opgaven består, og har bestået i, at få pumpet vandet væk, få rensset op og rengjort samt anmeldt skaderne til forsikringen. Flere steder har de enkelte driftsledere i løbet af weekenden gjort, hvad der har været muligt.

Mange beboere henvender sig til funktionærerne og på ejendomskontoret for at fortælle om vandskader og/eller, hvordan de er stillet med hensyn til forsikring for vandskadede indbo. Ejendomskontoret oplyser, at den enkelte skal kontakte eget forsikringselskab vedrørende eget indbo.

./.

Som bilag er vedlagt oversigt over skader i FfB's afdelinger samt særskilt oversigt over registrerede skimmelsvamp og vandskader i Solbjerg Have. Det ses af sidstnævnte, at der alene for Solbjerg Have nu er registreret knap 40 skimmelsvampskader og 44 vandskader.

Bilag 14: Kvalitetssikringsskema, udbedring af vandskader juli 2011

Bilag 15: Oversigt over skimmelsvampesager i Solbjerg Have

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Hjemløseaftalen

Der var med udgangen af juli måned 2011 udlejet i alt 8 boliger efter den indgåede aftale om særboliger til hjemløse.

Overordnet har aftalen vist sig velfungerende, om end der har været få mindre problemer med enkelte af de anviste. Problemer der imidlertid er taget hurtigt og konsekvent hånd om, når de er kommet til kendskab.

Der er løbende holdt møder med de kommunale repræsentanter i projektet. Møderne har dels været brugt til at få en status på projektet og dels til at afklare diverse problemstillinger, som opstår undervejs.

Der er herudover afholdt møder i det samarbejdsforum, hvor de kommunale repræsentanter deltager sammen med 7 medlemmer fra de involverede afdelinger.

Der har generelt været en god stemning mellem de kommunale aktører og afdelingsbestyrelserne på møderne.

Som led i aftalen vil der ske en evaluering af det forløbne år. Denne forventes udarbejdet indenfor den nærmeste fremtid og vil således forelægges til organisationsbestyrelsens møde i december måned.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Videreførelser af Helhedsplaner for det boligsociale arbejde med udgangspunkt i Søndermarken samt af projektet "with a little help from a friend"

På organisationsbestyrelsesmødet den 17. maj 2011 godkendte organisationsbestyrelsen, at der kunne udarbejdes såkaldte prækvalifikationsansøgninger med henblik på videreførelse af henholdsvis den boligsociale indsats i Søndermarken og for projektet "With a little help from a friend". Det blev delegeret til administrationen, i samarbejde med de involverede afdelinger, at udarbejde disse og efterfølgende, i tilfælde af positivt svar, at udarbejde endelig ansøgning.

Der er nu modtaget svar fra Landsbyggefonden, som oplyser, at man forinden endelig stillingtagen til en videreførelse af det boligsociale arbejde med udgangspunkt i Søndermarken ønsker at modtage en række supplerende og uddybende oplysninger.

./. Som bilag 16 vedlægges de fremsendte supplerende oplysninger. Der forventes på baggrund heraf en efterfølgende dialog med Landsbyggefonden.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

For så vidt projektet "With a little help from a friend" har Landsbyggefonden meddelt afslag på en "isoleret" videreførelse af dette. Projektet vil potentielt søges videreført indenfor rammer af en videreførelse af den boligsociale indsats med udgangspunkt i Søndermarken.

Bilag 16: Supplerende oplysninger, Helhedsplan for afdeling Søndermarken.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Forlængelse af regnskabsåret 2010/2011

I forbindelse med at regnskabsåret for 2010/2011 er blevet forlænget med 3 måneder, er der fra forskellig side spurgt ind til, hvilken effekt dette vil have for afdelingernes økonomi og budget.

Som oplyst tidligere forlænges afdelingens budgetter generelt med 3 måneder. Dette gælder dog, til organisationsbestyrelsens orientering, ikke for konto 116 (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse). Årsagen hertil er, at der efter gældende regler ikke må bruges af indeværende års henlæggelser.

Ovenstående medfører samtidig, at regnskabsåret 2012 vil rumme 3 måneders ekstra henlæggelser, som kan anvendes i løbet af året.

Der vil fortsat blive lavet de nødvendige vedligeholdelsesarbejder i afdelingerne, men ikke større arbejder i gang, der ikke allerede er planlagt. Disse vil skulle vente til regnskabsåret 2012 går i gang.

Stort set alle afdelinger vurderes, til organisationsbestyrelsens orientering, at have tilstrækkelige henlæggelser til at dække for de vedligeholdelsesarbejder, der bør udføres frem til 31. december 2011. For afdelinger, hvor der måtte vise sig problemer, vil disse blive søgt løst i hvert enkelt tilfælde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Vinstrupgård/badeværelsesrenovering

Baggrund

Fra august 2011 har Vinstrupgård fået renoveret afdelingens badeværelser og fået udskiftet stigestreng samt faldstammer i hele afdelingen. I forbindelse med gennemførelsen af projektet er det ligeledes besluttet, at gennemgå det eksisterende ventilationssystem. Jan Seifert

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Arkitekter har været de tekniske rådgivere på byggesagen, og entreprenørfirmaet BNS har stået for selve udførelsen.

Status

Efter entreprenørens aflevering af projektet har afdelingen sammen med rådgiverne fundet fejl og mangler for 750.000 kr. Frem til uge 36 har entreprenøren haft mulighed for udbedring af fejl og mangler. Det er afdelingens vurdering, at mange af de fejl og mangler, der er registreret, ikke bliver udbedret. Samtidig har entreprenøren bedt Voldgiftsnævnet om at udpege en sagkyndig til at vurdere afdelingens tilbagehold.

Hvis der ikke kan findes en løsning, hvor afdelingen og entreprenøren kan blive enige om forholdet mellem tilbagehold og de fejl og mangler, der skal udbedres, vil projektet ende i Syn og Skøn. Her kan udgifterne til advokatombudsninger mm. blive meget høje. Alt efter hvilken af parterne, der får ret, fordeles udgifterne forholdsmæssigt i forhold til de påståede fejl og mangler.

Endelig afslutning af projektet er nu afhængig af det juridiske efterspil, der måske vil betyde en forlængelse af projektet helt ind i 2012.

Økonomi

Selv om projektet har fået gennemført en række ekstraarbejder er vurderingen, at projektet samlet set kan holdes indenfor den godkendte budgetramme på i alt 13.252.680 kr.

For de fejl og mangler, som entreprenøren ikke udbedrer, er tilbageholdt et beløb svarende til de omkostninger, der vil være forbundet med at få en anden entreprenør til at færdiggøre arbejdet. Der er således økonomi til at færdiggøre projektet, men en betydelig risiko for større advokatudgifter i forbindelse med Syn og Skøn, samt risiko for at Syn og Skøn vurderer vores tilbagehold uberettiget.

Det indstilles,

at orienteringen tages til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Havremarken/badeværelsesrenovering

Projektet er senest behandlet af organisationsbestyrelsen på møde 16. juni 2011.

Projektresumé

Baggrunden for dette projekt er afdeling 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.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Status

I forbindelse med byggesagen er der 2 forhold, toiletter og ventilation, hvor KAB og Lokalkontoret, i samarbejde med entreprenør og rådgiver, har arbejdet videre med udredning og forslag til løsninger.

Vedrørende resterende mangler er der gennemført to spørgeskemaundersøgelser samt etablering af KAB mangelliste.

Toiletter

Angående overstrømning fra faldstamme til toilet har KAB nu fremsendt tre reklamationer til entreprenør og rådgiver. Entreprenør og rådgiver har arbejdet videre med løsningsforslag til ombygning af toilettilslutninger, og disse er blevet behandlet af KAB bistået af Teknologisk Institut (TI).

Der er senest udført prøve hos en beboer, og dokumentationen er fremsendt til TI, som også har været på besøg og besigtiget prøven, som nu er godkendt.

KAB forhandler videre med rådgiver og entreprenør angående udbedring, der påregnes udført i perioden 15. oktober til 15. november 2011.

Ventilation

Angående ventilationsanlæg har KAB fremsendt en reklamation til entreprenør og rådgiver samt granskningsrapport fra TI.

Ventilationsanlægget blev, pga. meget lave temperaturer i boligerne, skruet ned til 50 % effekt sidste vinter i forventning om Frederiksberg Kommunes dispensation hertil.

Rådgivers ansøgning om dispensation blev dog afvist med begrundelsen, at det høje luftskifte er for at modvirke udvikling af skimmelsvamp i boligerne, og anlægget skal derfor igen skrues op til den effekt lovgivningen kræver.

Før det kan ske, er det nødvendigt at foretage ny indregulering af ventilationsanlægget, da flere beboere har overstyret indstilling af ventiler fra afleveringen af byggeriet, og anlægget ellers vil køre meget ujævnt.

Arbejdet kræver adgang til boligerne, varsling osv., og koordinering er aftalt mellem lokalkontoret og entreprenøren og påregnes udført i perioden 15. oktober til 15. november 2011.

Varme

Rambøll har udarbejdet varmetabsberegning og projekt. Lokalkontoret har hjulpet Rambøll med placering af radiatorer i de enkelte boliger, så der tages højde for køkkenets indretning. Varmetabsberegningen dokumenterer, at boligerne er underforsynet med varme og skal forsynes med en ekstra radiator.

Efter aftale med lokalkontoret er udbudsmaterialet udsendt til 3 VVS-virksomheder samt Hald & Halberg. Udbudsmateriale er udsendt af KAB den 8. september 2011, og tilbud blev

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

modtaget 23. september 2011 indtil kl. 12.00. Arbejdet påregnes udført i perioden 15. oktober til 15. november 2011.

Mangler og 1-års gennemgang

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. Resterende mangler rettes inden 1-års gennemgangen og påregnes udført i perioden 15. oktober til 15. november 2011.

Udførelse af resterende arbejder

KAB har foreslået, at ovenstående arbejder samles sammen til udførelse i én periode. Der er udsendt 6-ugers varsel 1. september 2011, således at arbejdet kan udføres fra medio oktober til medio november 2011.

Økonomi

Der var efter aftale med følgegruppen afsat 300.000 kr. i byggeregnskabet reserveret til radiatorer. På afdelingsmøde i Havremarken 16. august 2011 blev der desuden givet mandat til at kunne foretage det fornødne således, at der nu er ca. 600.000 kr. til at etablere en ekstra varmekilde. Dette finansieres som en ekstra optagelse af realkredit lån.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Søndermarken/helhedsplan for samlet renovering, status og helhedsplan

På det seneste bestyrelsesmøde den 16. juni 2011 blev bestyrelsen orienteret om, at skema A var fremsendt til godkendelse i Frederiksberg Kommune, og at der var igangsat afværgearbejder for at sikre elevatordriften i Søndermarken. Skema A er efterfølgende blevet godkendt i Frederiksberg Kommune og i Landsbyggefonden umiddelbart efter.

Konkret inddragelse af tekniske totalrådgivere skete på et Kick-off arrangement den 7. september 2011.

Da driftssikkerheden på de eksisterende elevatorer, som tidligere orienteret, er meget usikker, er JJW med bistand af Moe og Brødsgaard blevet igangsat med at forestå afhjælpningsforanstaltninger af 4 elevatorer. Der er tegnet kontrakt med en entreprenør om gennemførelse af afværgeforanstaltningerne, som forventes afsluttet ultimo 2011. De øvrige 5 elevatorer bliver renoveret i forbindelse med helhedsplanens gennemførelse.

Tidsplanen for helhedsplanen:

Igangsættelse af projektering med JJW	august 2011
Prækvalifikation af entreprenører	april 2012
Udbud af byggearbejder	september 2012

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

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.

21. Solbjerg Have/helhedsplan for samlet renovering

Den 6. september 2011 blev der afholdt møde med repræsentanter fra Landsbyggefonden i forbindelse med besigtigelse af bebyggelsen. Der deltog endvidere repræsentanter fra afdelingsbestyrelse, administration og teknikere.

Landsbyggefondens repræsentanter bemærkede indledningsvist, at man ved den foreslåede renovering kom op på en pris på ca. 900.000 kr. pr. bolig, hvilket var meget højt.

Mødet startede med, at teknikeren gennemgik hovedtrækkene i den til Landsbyggefonden indsendte helhedsplan, samt et nyligt udarbejdet tillæg omhandlende vandskader og skimmelangreb i forbindelse med utætte terrasser/altaner.

Efterfølgende kommenterede Landsbyggefondens repræsentanter helhedsplanen og redegjorde for, hvorledes man kunne støtte de forskellige arbejder, hvilket dog næppe er nok til at opnå en acceptabel husleje efter arbejderne gennemførelse. Derfor blev der også redegjort for mulighederne for at opnå supplerende støtte, så huslejen kunne holdes på et acceptabelt niveau (er p.t. på 917 kr./m²/år). Landsbyggefonden gjorde samtidig opmærksom på, at der p.t. ikke er de store summer til huslejestøtte, hvilket kunne betyde en etapeopdeling eller anden form for opdeling af arbejderne.

Inden Landsbyggefonden ville tage endelig stilling til en finansiering af arbejderne, ønskede man dog yderligere undersøgelser, bl.a. for at fastlægge om betonkonstruktionerne under altanernes membraner var fugtskadede.

Sagens teknikere og Landsbyggefondens teknikere drøfter en nøjere fastlæggelse af omfanget for de ønskede ekstraundersøgelser.

Efter drøftelserne blev der foretaget en besigtigelse i 4 boliger, hvor der kunne ses eksempler på afløb i køkkener, skimmel under gulve, utætte altandæk, fjernet altanisolering m.m.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Grønlandsgård/helhedsplan for samlet reovering

På det seneste møde i organisationsbestyrelsen blev der redegjort for den seneste udvikling med hensyn til Landsbyggefondens udmelding omkring en mulig finansiering. Efterfølgende har der været afholdt møde dels internt med afdelingsbestyrelsens formand, og dels er der orienteret om sagen på det ordinære afdelingsmøde, som blev afholdt den 8. september 2011.

Det er aftalt, at der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde ultimo november 2011, og at der sandsynligvis bliver lagt op til en urafstemning om helhedsplanen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Finsenshave/reovering af facade m.v.

Der er afholdt igangsættende møde mellem Rambøll, formanden for afdelingen og lokalkontoret i forbindelse med arbejdet til helhedsplanen. Arbejdet med registreringen af ejendommen og omfanget er sat i gang, og varslingen samt plan herfor er netop fremlagt. Undersøgelsen i de udvalgte 15 lejemål, som skal danne baggrund for noget af arbejdet, er varslet til udførelse primo november 2011, og selve rapporten på helhedsplanen forventes at skulle ligge ultimo januar 2012.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Finsensgård/nye altaner

Reoveringen af afdelingens altaner startede medio maj 2011 og gik i begyndelsen meget langsomt. Især var betonfolkene sløve, og de blev da også udskiftet efter sommerferien, så arbejdet nu skrider frem i et langt bedre tempo.

Kontrakten anfører endelig aflevering den 14. oktober 2011 (uge 41), men grundet et noget større omfang af reparationer end forventet, påregner man nu, at 1. etape afleveres i uge 41, etape 2 i uge 42, etape 3 i uge 44 og endelig etape 4 i uge 45. Umiddelbart efter delfærdiggørelserne af de enkelte etaper forventes stilladserne nedtaget.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Evaluering af studietur

I dagene 11. september til 15. september 2011 gennemførtes studieturen til Freiburg og Zürich for medlemmer af organisationsbestyrelsen med deltagelse af formandskabet for Boligselskabet for Handicappede på Frederiksberg samt forretningsfører og driftschefer.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter og evaluerer studieturen.

Organisationsbestyrelsen evaluerede studieturen, som man fandt vellykket, fagligt spændende og udbytterig.

26. BoligButikken 2010

Som medlem af BoligButikken får boligorganisationen her en status over BoligButikkens virksomhed 2010.

KAB står sammen med seks andre boligorganisationer bag BoligButikken, der fungerer som central opnotering for over 90.000 boliger i københavnsområdet. Boligbutikken bidrager til at hjælpe de boligsøgende på det komplicerede boligmarked. Det sker gennem rådgivning og enkle procedurer for opnotering. BoligButikken udlejer altså ikke boliger, men guider til opnotering.

Den 26. maj 2011 afholdt BoligButikken generalforsamling.

I 2010 steg antallet af opnoteringer med 20% til 7.179 i forhold til 2009. Fremgangen ser ud til at fortsætte i 2011. Derimod faldt antallet af opnoterede via opnoteringsbeviset "Flyv fra reden" til 166 efter at have ligget på ca. 225 de foregående år. BoligButikken overvejer nye tiltag i den forbindelse.

Bestyrelsen i BoligButikken besluttede i foråret 2010 at nedlægge BytteService på grund af et lavt aktivitetsniveau. I stedet henvises til BL's Bytteservice. Den er gratis, landsdækkende og har langt flere bytteemner i databasen end BoligButikkens BytteService på noget tidspunkt har haft.

Årsregnskabet 2010 viste et overskud på 166.057 kr., efter at der er overført 1,2 mio. kr. til andelshaverne som kompensation for merarbejde i forbindelse med fleksibel udlejning.

Overskuddet overføres til arbejdskapitalen, der herefter udgør omkring 1,77 mio. kr. andelskapitalen udgør 1,47 mio. kr.

Det indstilles,

at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

KAB

Møde den 29. september 2011

Udsendt den 8. november 2011

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Beboerklagenævnsager

./ Se vedlagte bilag

Bilag 17: Statistik for beboerklagenævnsager.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Eventuelt

Poul Larsen orienterede om forestående omdannelse af R98 og forestående møde med relevans for selskabets driftsledere.