

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2012

Udsendt den 7. juni 2012

Organisationsbestyrelsesmøde den 31. maj 2012, kl. 17.00 Finsensvej 141

Inviterede	Victor Sander, Kaj Jørgensen, Poul Erik Hede, Laurits Roikum, Andreas Røpke, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Jens Hansen, Jette Broe
Afbud fra	Poul Erik Hede
Fra administrationen	Byggedirektør Rolf Andersson, forretningsfører Kim Geertsen, økonomimedarbejder Marie Louise Kielberg-Bæk (punkterne 5 – 8), indkøbschef Michael Børglum (pkt. 4)

Indholdsfortegnelse

Selskabet	4
1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 8. marts 2012	4
2. Bestyrelsens sammensætning	4
3. Revisionsprotokol.....	4
Sager til beslutning.....	5
4. Annonceringspligt og udbudsregler.....	5
5. Selskabets budget for 2013	6
6. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskab for 2010/2011	7
7. Godkendelse af byggeregnskab for ombygning af Pomfritten og flytningen af ejendomskontoret Finsens Have	7
8. Tilskud samt lån til afdeling Vinstrupgård.....	8

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2012

Udsendt den 7. juni 2012

9. Affapportering fra nedsat udvalg Forvaltningsrevision – boligorganisationen og dens midler	9
10. Repræsentantskabsmødet den 14. juni 2012	10
11. Ny Boligsocial helhedsplan for Søndermarkskvarteret	11
12. Medarbejdernes navn på arbejdstøj	12
13. Fælles udbud af EMO (EnergiMærkningsOrdning).....	13
14. Modul til elektroniske låse letter adgang.....	14
Sager til orientering.....	15
15. Grønlandsgård: Status på renovering.....	15
16. Solbjerg Have: Status på helhedsplan.....	16
17. Søndermarken: Status på helhedsplan	16
18. Finsenshave. Status på samlet plan for renovering	17
Det indstilles,	18
19. Vinstrupgård: Status på renovering af badeværelser.....	18
20. Havremarken. Status på renovering af badeværelser	18
22. Status på den boligsociale indsats i Solbjerg Have mv.	20
23. Beboerklagenævns sager	21
24. Planlægning af kommende møder.....	21
25. Eventuelt.....	21

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2012

Udsendt den 7. juni 2012

Bilag	1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. marts 2012	4
Bilag	2: Revisionsprotokol 1. oktober 2010 – 31. december 2011.....	5
Bilag	3: Budget for selskabet for 2013	6
Bilag	4: Selskabets resultatopgørelse.....	7
Bilag	5: Resultatopgørelser for de enkelte afdelinger	7
Bilag	6: Byggeregnskab pr. 30. november 2009 – Ombygning af Pomfritten.....	8
Bilag	7: Byggeregnskab pr. 30. juni 2011 – Ombygning af ejendomskontor	8
Bilag	8: Kopi af afgivelsesforklaringer i forbindelse med regnskaberne for 2008/2009,	9
Bilag	9: Administrationsudvalgets afrapportering	10
Bilag	10: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning (eftersendes)	11
Bilag	11:: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer.....	11
Bilag	12: Helhedsplan for den boligsociale indsats i Søndermarks kvarteret.	12
Bilag	13: Baggrundsnotat om fælles EU-udbud af EMO	13
Bilag	14: Statistik for beboerklagenævns sager 2007 - 2010.....	21

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 31. maj 2012
Udsendt den 7. juni 2012

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 8. marts 2012

Referat af møde den 8. marts 2012 fremlægges til godkendelse. Referatet er tidligere fremsendt den 4. april 2012.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender referat af organisationsbestyrelsesmøde den 8. marts 2012.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. marts 2012

Andreas Røpke bemærkede, at ordet "tiltrædes" skulle sidst i sætningen i den protokulerede beslutning under punkt 9.

Jens Hansen bemærkede, at organisationsbestyrelsesmødet er aftalt afholdt den 13. september 2012 og ikke som det fremgår af referatet den 20. september 2012.

Med disse bemærkninger blev referat godkendt.

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

./. Selskabets revisionsprotokol fremlægges til påtegning som bilag 2.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 31. maj 2012
Udsendt den 7. juni 2012

Bilag 2: Revisionsprotokol 1. oktober 2010 – 31. december 2011.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

4. Annonceringspligt og udbudsregler

Der blev med virkning fra 1. januar 2010 indført nye og skrappe regler i forbindelse med indkøb af varer og tjenesteydelser. Overholdes reglerne ikke, kan organisationsbestyrelsen i sidste ende holdes ansvarlig, og sanktionen vil i givet fald være en bøde.

Kort fortalt er der annonceringspligt såfremt der i den enkelte afdeling indkøbes for mere end 500.000 kr. årligt af en service/vare og udbudspligt og/eller, hvis man i den enkelte afdeling (indenfor en 4-årig periode) køber for mere end ca. 1½ mio. kr. af en bestemt varegruppe (f.eks. vaskerisæbe, hårde hvidevare, kloakrensning, kontorartikler, lyskilder, arbejdstøj, værktøj).

På organisationsbestyrelsesmødet den 16. december 2010 behandlede bestyrelsen spørgsmålet og beslutte, "at anbefale afdelingerne og det lokale driftspersonale at anvende fællesindkøbsordningerne for at opnå de mulige rabatter og effektivisering samt for i højere grad at sikre overholdelse af udbudspligten".

Organisationsbestyrelsen noterede sig i den forbindelse, "at muligheden for at anvende egne håndværkere i afdelingerne, med reglerne om annoncering og udbud af indkøb af varer og tjeneste, vil blive mere begrænset fremover".

Der har, til organisationsbestyrelsens orientering, været uklarhed om hvorvidt udbudspligten ligger på organisationsniveau eller på afdelingsniveau. Der er imidlertid af Kurt Bardeleben fra Kammeradvokaten blevet fastslået, at udbudspligten ligger på afdelingsniveau.

Administrationen har på den baggrund efterfølgende taget skridt til at sikre, at reglerne inden for området overholdes således, at ydelser/service enten annonceres eller udbydes som foreskrevet.

KAB's indkøbschef Michael Børghlum vil på organisationsbestyrelsesmødet give en status over dette samt kort oplyse reglerne for udbud og indkøb samt skitsere, hvorledes sociale og etiske hensyn kan indgå i en udbudsforretning.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt drøfter eventuelle tiltag for at sikre reglernes overholdelse.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 31. maj 2012
Udsendt den 7. juni 2012

Forretningsfører Kim Geertsen erindrede om organisationsbestyrelsens behandling af spørgsmålet på organisationsbestyrelsens møde den 16. december 2010, hvor

"organisationsbestyrelsen besluttede, at anbefale afdelingerne og det lokale driftspersonale at anvende fællesindkøbsordningerne for at opnå de mulige rabatter og effektivisering samt for i højere grad at sikre overholdelse af udbudspligten.

Organisationsbestyrelsen noterede sig, at muligheden for at anvende "egne" håndværkere i afdelingerne, med reglerne om annoncering og udbud af indkøb af varer og tjeneste, vil blive mere begrænset fremover".

Kim Geertsen informerede om, at driftcheferne løbende sikrer, at der sker annoncering og/eller udbud, hvor det er påkrævet.

I forventning om at afdeling Søndermarken, hvor dette endnu ikke er sket, indenfor den nærmeste fremtid bifalder annoncering og/eller udbud i relation til afdelingen, tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

5. Selskabets budget for 2013

Budgettet for 2013 er udarbejdet med udgangspunkt i, at FfB pr. 1. januar 2013, overgår fra central til decentral driftsmodel, hvor den ene af de to nuværende driftschefstillinger erstattes af to souschefer.

Med skiftet af driftsmodel overgår alle ansættelsesforhold (bortset fra forretningsfører) fra KAB til selskabet, som bærer de fulde lønudgifter.

Budgettet baserer sig på en indlåns-/udlånsrente på 1,94% med en indkalkuleret budgetreserve på 170.000 kr. Der er i budgettet, til orientering, indregnet en forventet 2% prisstigning i af de forskellige ydelser, som leveres af KAB.

Der vil i forhold til indeværende budget blive tale om en samlet stigning i nettoadministrationsbidraget på 275 kr. Fra nuværende 5.620 kr. til 5.895 kr.

Bilag 3: Budget for selskabet for 2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om selskabets budget for 2013, som efterfølgende fremlægges på repræsentantskabsmødet den 14. juni 2012.

Organisationsbestyrelsen godkender budgettet for 2013.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 31. maj 2012
Udsendt den 7. juni 2012

6. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskab for 2010/2011

./. Selskabets resultatopgørelse (vedlagt som bilag 4) udviser et underskud på 279.325 kr. Den altoverskyggende årsag til underskuddet er, som berørt i forbindelse med det seneste årsregnskab, korrektion for tilkøb af personale samt øgede kursusudgifter (herunder studieturen).

Selskabets dispositionsfond udviser pr. 31. december 2011 et indestående på i alt 57.934.163 kr. (mod 48.805.949 kr. året før). Den bundne del af dispositionsfonden udgør 53.201.027 kr., mens den disponible del er på 4.733.136 kr., svarende til 2.045 kr. pr. lejemålsenhed mod 1.400 kr. pr. lejemålsend året før.

Selskabets arbejdskapital udviser pr. 31. december 2011 et indestående på i alt 11.282.978 kr. (mod 6.225.365 kr. året før). Den bundne del af arbejdskapitalen udgør 7.305.916 kr., mens den disponible del er på 3.977.061 kr.

Der er pr. 31. december 2011 udarbejdet et regnskab på selskabets sideaktivitet og andre investeringer. Regnskabet udviser samlede aktiver på 77.000 kr. og en samlet driftskapital på 77.000 kr.

./. Afdelingernes regnskaber pr. 31. december 2011 vedlægges (som bilag 6) i form af et hæfte indeholdende de komprimerede regnskaber.

Resultatopgørelserne er under godkendelse i de respektive afdelinger.

Bilag 4: Selskabets resultatopgørelse

Bilag 5: Resultatopgørelser for de enkelte afdelinger

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskab i den foreliggende form (sidstnævnte under forudsætning af efterfølgende godkendelse i/af de enkelte afdelinger).

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskab i den foreliggende form (sidstnævnte under forudsætning af efterfølgende godkendelse i/af de enkelte afdelinger).

7. Godkendelse af byggeregnskab for ombygning af Pomfritten og flytningen af ejendoms-kontoret Finsens Have

På organisationsbestyrelsesmødet den 18. juni 2009 blev der vedtaget en samlet finansieringsplan på i alt 5,5 mio. kroner for de tre projekter

a) ombygning af Pomfritten (kvarterhuset Søndermarken)

b) udbygning af ejendomskontoret i Solbjerg Have samt

c) flytning af ejendomskontoret Finsens Have.

Finansieringen basserede sig på et samlet tilskud/lån fra selskabet på 1.450.000 kr.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 31. maj 2012
Udsendt den 7. juni 2012

./.

Ombygning af Pomfritten blev gennemført i 2009 og der foreligger byggeregnskab pr. 30. november 2009 (vedlagt som bilag 6) udvisende en samlet udgift på 2.603.602 kr. mod budgetteret 3.029.625 kr.

Udbygningen af Solbjerg Haves ejendomskontor blev afsluttet 2011 og byggeregnskabet herfor er pt. under udarbejdelse. De samlede udgifter forventes at andrage 1.290.000 kr. mod budgetteret 1.050.000 kr.

./.

Flytning af ejendomskontoret Finsens Have blev gennemført i 2011, og der foreligger byggeregnskab pr 30. juni 2011 udvisende en samlet udgift på 1.037.000 kr. mod budgetteret på 933.830 kr.

De tre sager forventes således pt. gennemført for en samlet udgift på 4.930.602 kr., hvor selskabets medfinansiering i form af tilskud og lån forventes at ville beløbe sig til 1.500.000 kr.

Bilag 6: Byggeregnskab pr. 30. november 2009 – Ombygning af Pomfritten
Bilag 7: Byggeregnskab pr. 30. juni 2011 – Ombygning af ejendomskontor

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet for henholdsvis ombygningen af Pomfritten og flytningen af ejendomskontoret Finsens Have.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet for henholdsvis ombygningen af Pomfritten og flytningen af ejendomskontoret Finsens Have.

For så vidt overskridelsen i forbindelse med flytningen af ejendomskontoret i Finsens Have blev det på mødet oplyst, at årsagen hertil var, at det har vist sig nødvendigt at foretage en asbestsanering.

Den forventede overskridelse på udbygningen af Solbjerg Haves ejendomskontor skyldes, at det undervejs viste sig nødvendigt at udføre/foretage supplerende arbejder i forhold til den udbudte opgave. Således måtte alt el, inkl. CTS anlæg, flyttes, da der viste sig skader på det eksisterende og gennemføres en ny og anderledes rørføring en forudsat/-set i projektet.

8. Tilskud samt lån til afdeling Vinstrupgård

Afdeling Vinstrupgård har i løbet af en årrække oparbejdet et underskud der nu, med det seneste årsregnskab, beløber sig til i alt 929.545 kr. En væsentlig årsag til det akkumulerede underskud skal findes i sammenhæng med, at afdelingen i april 2008 overgik til individuel vandafregning, og huslejen i forbindelse hermed blev nedsat med afdelingens estimerede vandforbrug pr. år (ca. 400.000 kr.).

Ved udarbejdelsen af afdelingens budget for 2008/2009 blev der imidlertid ikke taget højde for dette. Budgettet baserede sig derfor samlet på en huslejeindtægt, som var ca. 400.000 kr. højere end det realiserede.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 31. maj 2012
Udsendt den 7. juni 2012

./. I de efterfølgende to regnskabsår (2009/2010 samt 2010/2011) "rammes" afdelingen ydermere af en række forskellige forhold, som samlet resulterer i underskud på henholdsvis 205.344 kr. og 253.184 kr.

Da afdelingen dels har meget beskedne opsparede midler og dermed en tilsvarende beskedne årlig renteindtægt, og dels har en høj husleje (981 kr. m²) foreslås organisationsbestyrelsen, via selskabets dispositionsfond, at yde afdelingen et tilskud på 429.545 kr. samt et rentefrit lån på 500.000 kr., som afdrages over en 5-årig periode.

Bilag 8: Kopi af afgivelsesforklaringer i forbindelse med regnskaberne for 2008/2009, 2009/2010 samt 2010/2011

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen, via selskabets dispositionsfond, yder afdelingen et tilskud på 429.545 kr. samt et rentefrit lån på 500.000 kr., som afdrages over en 5-årig periode.

Organisationsbestyrelsen besluttede, via selskabets dispositionsfond, at yde afdelingen et tilskud på 429.545 kr. samt et rentefrit lån på 500.000 kr., som afdrages over en 5-årig periode.

9. Affrapportering fra nedsat udvalg Forvaltningsrevision – boligorganisationen og dens midler

Organisationsbestyrelsen nedsatte på sit møde den 29. september 2011 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".

Udvalgt aflagde på organisationsbestyrelsesmøde den 8. marts 2012 en del-rapport og det blev på baggrund heraf besluttet:

- At FfB overgår til den lokale driftsmodel og dermed overtager en række ansatte fra KAB.
- At administrationsudvalget bemyndiges til at indlede forhandlinger med KAB om tidspunktet for overgangen til den lokale driftsmodel samt om ændring af KAB's forretningsførerernormering, så FfB ikke skal betale ekstra for "en hel" forretningsfører.
- At administrationsudvalget samt formanden afholder et møde med Henrik Sorel om den fremtidige struktur. I forlængelse heraf bemyndiges administrationsudvalget samt formanden til at kunne beslutte enten at fortsætte med to ligestillede stillinger eller, at administrationsudvalgets indstilling: "At FfB erstatter de nuværende to driftschefstillinger med tre stillinger på organisationsniveau, hvoraf én får det overordnede driftsansvar. Afdelingerne fordeles mellem de to andre stillinger, så afdelingsbestyrelserne får en fast samarbejdspartner. En af disse stillinger søges besat pr. 1. juli 2012 eller snarest herefter. Den tilsvarende stilling søges besat, når der er sikret økonomisk mulighed herfor."

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2012

Udsendt den 7. juni 2012

Det i pkt. 3 nævnte møde fandt sted den 22. marts 2012, og det blev her besluttet, at administrationsudvalgets indstilling tiltrædes.

./.

Til dette møde vedlægges (som bilag 9) udvalgtes endelig afrapportering, hvor det indstilles at:

- Der nedsættes et permanent administrationsudvalg, som får ansvaret for forberedelse af et fast punkt om forvaltningsrevision på organisationsbestyrelsens dagsorden.
- At det indskrives i den nye forretningsorden for organisationsbestyrelsen, at det faste punkt om forvaltningsrevision som udgangspunkt behandles uden leverandørtilstedeværelse.
- At organisationsbestyrelsen udarbejder en samlet strategi for FfB, som blandt andet omfatter en beskrivelse af målsætningerne for kvalitet af og udgiftsniveau for FfB's egen administration og administrationsydelser fra KAB.
- At det permanente administrationsudvalg arbejder videre med mulighederne for at styrke driften i afdelingerne

Bilag 9: Administrationsudvalgets afrapportering

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen behandler indstillingerne fra administrationsudvalget.

Indstillingen fra udvalget blev tiltrådt.

10. Repræsentantskabsmødet den 14. juni 2012

Dagsordenen vil have følgende punkter:

1. *Velkomst v/formanden*
2. *Valg af dirigent*
3. *Godkendelse af forretningsordenen*
4. *Nedsættelse af stemmeudvalg*
- ./.
5. *Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning*
6. *Endelig godkendelse af FfB's årsregnskab med tilhørende revisionsberetning*
7. *Godkendelse af budget 2013*
8. *Indkomne forslag*
9. *Valg af revisor*
10. *Valg af formand – på valg er: Victor Sander*
11. *Valg af et medlem til organisationsbestyrelsen med særlig viden om boligforhold (jfr. § 10, stk. 1 ad. 2 i selskabets vedtægter). På valg er Jette Broe.*
12. *Valg af øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen – på valg er: Poul Erik Hede, Poul Larsen og Laurits Roikum*
13. *Valg af suppleanter - nuværende suppleanter er: Sarina Guastella (2. suppleant), Bodil Hebeltoft (3. suppleant)*
14. *Valg af fem medlemmer til KAB's repræsentantskab - nuværende valgte medlemmer er: Victor Sander, Kaj Jørgensen, Poul Erik Hede, Jens Jørgen Bille, Jørgen Orla Hansen*

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2012

Udsendt den 7. juni 2012

15. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab - nuværende suppleanter er: Hanne Wolf Stephensen, Sarina Guastella
16. Indstilling af kandidat til valg som kredsrepræsentant på BL 1. kreds repræsentantskabsmøde i 2013
17. Indstilling af personlig suppleant for kandidaten, som indstilles til valg som kredsrepræsentant på BL's 1- kreds repræsentantskabsmøde i 2013
18. Valg af 10 personer til BL's 1. kreds repræsentantskab - nuværende medlemmer er: Victor Sander, Jens Jørgen Bille, Poul Larsen, Kaj Jørgensen, Poul Erik Hede, Hanne Wolf Stephensen, Jette Broe, Jens Hansen, Laurits Roikum, Andreas Røpke
19. Valg af personlig suppleant - nuværende suppleant er: ingen
20. Eventuelt

./.

Som bilag 10 eftersendes udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning. Beretningen vil, tilsvarende tidligere år, indeholde et bilag indeholdende oversigten over de mange store og små renoveringer, moderniseringer, udskiftninger og nyopførelser mv., som enten pågår eller er under opsejling i selskabets afdelinger.

Bilag 10: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning (eftersendes)

Bilag 11:: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer.

Det indstilles,

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

Under punktet oplyste Victor Sander, at han genopstiller som formand. Ligeledes oplyste Laurits Roikum og Andreas Røpke, at de begge også opstiller til formandsvalget.

Jette Broe oplyste, at hun ikke genopstiller som medlem af organisationsbestyrelsen med særlig indsigt. Der skal dermed foretages nyvalg til denne post på det kommende repræsentantskabsmøde.

Endelig oplyste Poul Larsen, at han agter at genopstille.

I forhold til den foreslåede dagsorden besluttede organisationsbestyrelsen, at der byttes om på punkterne 11 og 12.

Kim Geertsen beklagede, at der til mødet ikke forelå udkast til organisationsbestyrelsens redegørelse. Denne mailes til alle til kommentering.

11. Ny Boligsocial helhedsplan for Søndermarkskvarteret

Arbejdet med den kommende boligsociale helhedsplan for Søndermarkskvarteret (afdelingerne Søndermarken, Tartuhus og Skolevænget) er så godt som landet efter gode input fra afdelingsbestyrelserne, repræsentanter for områdets unge og i dialog med Frederiksberg Kommune og Landsbyggefonden.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2012

Udsendt den 7. juni 2012

Målgruppen for helhedsplanen er området børn, unge og familier. Der er blevet oprustet på børn- og ungeområdet, blandt andet er de 18-24 årige nævnt som en gruppe, der skal arbejdes med, hvilket er nyt.

På medarbejdersiden fortsætter Mohammed som børn- og ungemedarbejder og bliver styrket med ansættelsen af Hildur Thorisdottir, der har været barselsvikar for først Claus Pedersen og nu Karen Gram. Hildur bliver børn- og ungemedarbejder med fokus på pigerne, mens Mohammed primært vil beskæftige sig med drengene. Karen Gram er vendt tilbage fra barsel midt i maj og fortsætter som familiemedarbejder i den kommende helhedsplan. Hildur smugstarter allerede nu som børn- og ungemedarbejder de sidste par måneder af den nuværende helhedsplan. Børn- og ungemedarbejderstillingerne er normeret til i alt 50 timer fordelt på to medarbejdere og familiemedarbejderen til 30 timer.

./.

Organisatorisk nedsættes der en styregruppe for helhedsplanen – se bilag for sammensætningen (se sidste side i Helhedsplanen). Det skal bemærkes at organisationsbestyrelsen skal udpege et medlem til styregruppen.

Bilag 12: Helhedsplan for den boligsociale indsats i Søndermarks kvarteret.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og udpeger et medlem af organisationsbestyrelsen som repræsentant til styregruppen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og udpegede Victor Sander til organisationsbestyrelsens repræsentant i styregruppen.

12. Medarbejdernes navn på arbejdstøj

På mødet den 15. maj 2012 mellem repræsentanter for afdelingsbestyrelsen, som indgår i driftsfælleskabet, med udgangspunkt fra ejendomskontoret på Finsensvej 143, blev det forslået, at medarbejderne har navn på deres arbejdstøj.

Efter ønske fra mødet bringes idéen op i organisationsbestyrelsen som en mulig fælles FfB beslutning.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter forslaget om, at medarbejderne har navn på deres arbejdstøj.

Punktet blev på grund af tidspres udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 31. maj 2012
Udsendt den 7. juni 2012

13. Fælles udbud af EMO (EnergimærkningsOrdning)

En ny energimærkningsordning – EMO – trådte endeligt i kraft i efteråret 2011. Ordningen er lovpligtig, og kan kun udføres af certificerede firmaer. Det betyder, at ordningen skal sættes i værk for de KAB administrerede boligorganisationer.

Hvor den hidtidige energimærkningsordning var baseret på beregnet forbrug, kan energimærkningen i den nye ordning nu også foregå efter målt forbrug. Energistyrelsen har dermed rettet sig efter den kritik, som bl.a. BL har rejst af den hidtidige ordning.

Ved at udbyde ydelsen samlet for alle boligorganisationer forventer vi, at KAB-fællesskabet kan opnå meget fordelagtige priser. Det viser erfaringer fra andre lignende udbud

Det forventes, at udbuddet deles op i flere enkeltstående rammeaftaler, sådan at der knyttes et bestemt rådgivningsfirma til hver bygningsgruppe - opdelt efter type, størrelse eller opførelsesår.

Benyttelse af aftalen

Når kontrakterne er indgået, kan aftalen benyttes direkte af hver boligafdeling. Driftschef/ejendomsleder eller andre driftsansvarlige kan tage direkte kontakt til rådgiveren for den pågældende bygnings-gruppe, og indgå aftale om EMO.

Tidsplan

På grund af opgavens omfang skal der afholdes et EU-udbud. KAB forventer, at udbuddet kan gennemføres på 5-6 måneder. Det betyder, at der vil være brugbare aftaler fra oktober

2012. Udbuddet forudsætter, at alle boligorganisationer har behandlet dette spørgsmål og givet tilbagemelding til forretningsføreren senest 1. juli 2012.

KAB's Byggeri- og teknikområde sørger efterfølgende for, at den relevante information om det enkelte energimærke formidles via www.kab-bolig.dk.

Deltagelse og betaling

KAB opfordrer alle boligorganisationer til at deltage i udbuddet for at opnå de bedste betingelser og priser. Gennemførelse af et EU-udbud kræver en del administrative ressourcer. Boligorganisationen opkræves derfor et gebyr for at deltage i aftalen og dermed kunne benytte rammeaftalerne. Omkostningerne til gebyret forventes at blive dækket af besparelserne ved at deltage i udbuddet.

Betalingen skal dække KAB's udgifter til gennemførelse af rammeaftaleudbuddet og vil udgøre en engangsudgift på 5.000 kr. inkl. Moms.

./.
Bilag 13: Baggrundsnotat om fælles EU-udbud af EMO

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2012

Udsendt den 7. juni 2012

Det indstilles,

at boligorganisationen tager til efterretning, at alle bygninger skal forsynes med lovpligtigt energimærke samt træffer eventuel beslutning om, at deltage i det fælles udbud af EMO og dermed betale et engangsbeløb på 5.000 kr. inkl. moms.

Punktet blev på grund af tidspres udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012.

14. Modul til elektroniske låse letter adgang

Det giver anledning til en del adgangsproblemer, når f.eks. hjemmeplejen, postvæsen og andre skal ind i aflåste opgange i forbindelse med deres lovlige ærinde. I boligafdelinger med elektroniske dørlåse kan disse adgangsproblemer nu løses med installation af et modul i tilslutning til den elektroniske dørlås.

Installation af modulet betyder, at den elektroniske dørlås kan låses op med en elektronisk nøgle, som virker via en mobiltelefon. Installation af modulet og selve brugen er gratis for boligafdelingen, da systemet bliver betalt af brugere, f.eks. hjemmeplejen, reklamedistributører, postvæsen m.fl.

De elektroniske nøgler kan tildeles personer, som har et ærinde i opgangen, men indenfor et begrænset tidsrum, hvor det forventes, at personen er på adressen. Den elektroniske nøgle tildeles nemt centralt fra leverandøren af de elektroniske nøgler eller via boligafdelingen ved fremsendelse af en SMS til mobiltelefonen.

Låsen kan kun udløses af den givne elektroniske nøgle.

Driften får mulighed for selv at tildele nøgler til for eksempel håndværkere eller varmeaflysere. Også afdelingens egne medarbejdere kan få tildelt de elektroniske nøgler. Herudover er det muligt fra nøgleleverandørens centrale server at trække en log, der viser, hvem der går

ind i opgangen ved brug af den elektroniske nøgle. Denne registrering skal ske i overensstemmelse med reglerne i persondataloven og det er boligorganisationsbestyrelsen, der er dataansvarlig og dermed har ansvaret for, at reglerne overholdes.

Tildelte nøgler kan uden videre fratages igen - uden personlig kontakt med mobiltelefonen.

Beboerne slipper for den kedelige ringen på alle knapper, ejendomskontoret slipper for administration af fysiske nøgler til håndværkere, reklame distributører m.fl., der er ikke tabte nøgler i omløb og omlægning af låsesystemer kan minimeres.

Installationen er prøvekørt i nogle boligafdelinger i Kgs. Enghave. Der er foretaget få ændringer og nu virker systemet upåklageligt.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 31. maj 2012
Udsendt den 7. juni 2012

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender opsætningen af skjulte elektroniske moduler i tilslutning til eksisterende elektroniske låse på opgangsdørene.

Punktet blev på grund af tidspres udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012.

Sager til orientering

15. Grønlandsgård: Status på renovering

På det seneste organisationsbestyrelsesmøde den 8. marts 2012 blev orienteret om status på anskaffelsessum og finansiering af ombygningsprojektet samt den forventede tidsplan. Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen vedrørende finansiering og huslejekonsekvens og bemyndigede samtidigt administrationen til at drøfte med Landsbyggefonden, hvorvidt en mindre grad af lejlighedssammenlægninger i forbindelse med renoveringen kunne være hensigtsmæssig.

Pålsson Arkitekter har nu udarbejdet et foreløbigt overslag med en tilhørende indretningskitse. Forslaget går ud på at begrænse omfanget af ombygning mest muligt i hovedparten af afdelingens boliger, hvorved en bekostelig og for mange beboere uønsket genhusning kan begrænses.

Målet er at nedbringe omkostningerne til ombygningen, således at den fremtidige huslejestigning bliver mindre end hidtil beregnet, og samtidig skaffe plads i ombygningsbudgettet til udskiftning af vinduer i boligerne og i trappeopgangene. Det vurderes, at vinduerne skal udskiftes indenfor en kortere årrække, og at det derfor vil være fordelagtigt at udnytte, at der i forvejen skal opstilles stillads i forbindelse med renoveringsarbejderne.

Finansieringsbudget for det reducerede forslag ligger endnu ikke fast, da forslaget dels har karakter af en tidlig skitse, dels ikke har været forelagt Landsbyggefonden. Den samlede anskaffelsessum for den alternative ombygningsløsning er indtil videre beregnet til ca. 45 mio. kr. Under forudsætning af, at den alternative løsning kan støttes i samme omfang som hidtil, forventes den fremtidige husleje at kunne ligge på ca. 900 kr./m²/år. Anskaffelsessummen for det hidtidige projekt er ca. 55 mio. kr., svarende til en husleje på ca. 1.000 kr./m²/år.

I den alternative ombygningsløsning arbejdes der fortsat med et antal lejlighedssammenlægninger, idet det hidtil har været en forudsætning for at opnå Landsbyggefondens støtte til ombygningen. Disse lejlighedssammenlægninger medfører så omfattende ombygningsarbejder, at genhusning af beboerne i de berørte boliger fortsat er nødvendig.

På afdelingsmøde den 10. maj 2012 blev følgegruppen udvidet med tre beboerrepræsentanter, således at følgegruppen er ekstra godt bemandet til at arbejde videre med endelig afklaring af ombygningsmulighederne.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 31. maj 2012
Udsendt den 7. juni 2012

Den aktuelle afklaring af mulighederne i en eventuel alternativ løsning medfører en forskydning i tidsplanen. Det forventes, at et beslutningsoplæg kan præsenteres for afdelingen på et møde i september 2012. Afdelingsmødet efterfølges af en urafstemning om projektet. Skema A tilsagn forventes at kunne foreligge ultimo april 2013. Skema B tilsagn forventes af kunne foreligge ultimo januar 2014 med efterfølgende byggestart marts/april 2014. Byggetiden forventes at være ca. 15 måneder.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev på grund af tidspres udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012.

16. Solbjerg Have: Status på helhedsplan

Der er senest blevet orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 8. marts 2012, hvor der blev redegjort for den aktuelle anlægsøkonomi samt problematikken med en samlet helhedsplan, der involverer mere end en ejer.

Der har siden – ud over et ordinært følgegruppemøde – været holdt et beboermøde, hvor helhedsplanens indhold blev præsenteret, og hvor der blev redegjort for sagens status. Beboermødet var velbesøgt. Det vurderes, at der i alt deltog ca. 80 beboere.

Som opfølgning på beboermødet og for at styrke informationen til beboerne er der blevet udarbejdet en skriftlig beboerinformation, der redegør for indhold og status på helhedsplanen. Informationen er blevet omdelt til alle 407 boliger, der er omfattet af helhedsplanen. Det er tanken, at den skal efterfølges af nye informationer i takt med at der er fremdrift på sagen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev på grund af tidspres udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012.

17. Søndermarken: Status på helhedsplan

På bestyrelsesmødet den 29. september 2011 blev bestyrelsen orienteret om det iværksatte arbejde på 4 elevatorer og igangsættelsen af skitseringer og disponeringer med JJW, der er teknisk rådgiver på helhedsplanen.

Hen over vinteren og foråret 2012 har der været arbejdet på flere facetter i helhedsplanen, hvor især facadeudtryk og de afledte effekter af renoveringstiltagene har været genstand for en seriøs og grundig bearbejdning af følgegruppen og rådgiverteamet.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2012

Udsendt den 7. juni 2012

Den grundige bearbejdning skal ses i lyset af, at et nyt bygningsreglement stiller skærpede krav til omfanget af enkelte elementer og til nye tiltag, som den kommende renovering kommer til at indeholde.

Helhedsplanen kommer til at indeholde renovering og efterisolering af hele klimaskærmen, sikring af ballanceret ventilation i boligerne, udskiftning af tagbelægninger, udskiftning af afløbs- og brugsvandsinstallationer med opsætning af vandmålere, renovering af elevatorer, udskiftning af el-installationer i kældrene, renovering af belysning i opgangene og miljøarbejder omkring Søndermarken.

På grund af de skærpede tiltag må der forventes en ændret anlægsøkonomi i forhold til skema A-godkendelsen. Anlægsøkonomien skal præsenteres og drøftes med både Landsbyggefonden og Frederiksberg Kommune inden udarbejdelse af skema B-ansøgningen. Oplæg til samlet anlægsøkonomi ligger dog endnu ikke fast, da der stadig arbejdes med omfang og kvaliteter i renoveringstiltagene.

På grund af det seriøse og grundige arbejde med tiltagene kan den udbudte tidsplan ikke overholdes. Det vurderes i følgegruppen, at det er vigtigere at finde de rigtige løsninger frem for at forcere processerne omkring analyser, vurderinger og beslutningerne.

Det må forventes på nuværende tidspunkt, at udbud af byggearbejderne kan finde sted i slutningen af 2012 eller i starten af 2013.

Sideløbende med helhedsplanen gennemføres der drøftelser med Frederiksberg Kommune om parkringsforholdene, Den Grønne Sti og Kvarterhuset, som alle er udfordringer, der er blevet en realitet efter kommunens beslutning om at bygge et nyt plejecenter på grunden ud mod Roskildevej.

Drøftelserne er baseret på dialog og går i den rigtige retning.

Det indstilles,

at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev på grund af tidspres udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012.

18. Finsenshave. Status på samlet plan for renovering

Der er udarbejdet materiale fra Rambøll til brug for helhedsplanen, som omfatter vinduer, altaner, badeværelser herunder stigestreng samt faldstammer, gårdanlæg, tag og facade (isolering af gavle f.eks.).

Der forventes indenfor den nærmeste fremtid et møde mellem afdelingsbestyrelsen, rådgiver og administrationen, hvor den videre proces aftales.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 31. maj 2012
Udsendt den 7. juni 2012

Det indstilles,
at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev på grund af tidspres udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012.

19. Vinstrupgård: Status på renovering af badeværelser

Baggrund

Fra august 2011 har Vinstrupgård fået renoveret deres badeværelser og fået udskiftet stige-strenger samt faldstammer i hele afdelingen. I forbindelse med gennemførelsen af projektet er det ligeledes besluttet, at gennemgå det eksisterende ventilationssystem. Jan Seifert Arkitekter har været de tekniske rådgivere på byggesagen og entreprenørfirmaet BNS har stået for selve udførelsen.

Efter entreprenørens aflevering af projektet har afdelingen haft Voldgiftsnævnet til at vurdere omfang af fejl og mangler. Det endelige forlig med BNS er heraf endt med en samlet sum på 281.250 kr. til afdelingen.

Status

Den 20. juni 2012 vil der blive gennemført 1. årsgennemgang af projektet, hvor alle fejl og mangler vil blive gennemgået. Fordi der er indgået forlig om de mangler, der blev fundet ved afleveringen af projektet, indgår dette ikke i 1. årsgennemgangen.

Fordi der har været stor utilfredshed med den Jan Seiferts tekniske rådgivning, har afdelingen valgt at benytte Henrik Vangstrup fra rådgivningsfirmaet EKAS (Esben Kirkegaard a/s) til at gennemføre 1. årsgennemgang.

Økonomi

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

Byggeregnskabet for projektet er under udarbejdelse og forventes at kunne sendes til godkendelse til næste OB møde.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev på grund af tidspres udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012.

20. Havremarken. Status på renovering af badeværelser

Projektet er senest behandlet af organisationsbestyrelsen på møde 29. september 2011.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2012

Udsendt den 7. juni 2012

Status

I forbindelse med afslutning af 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.

Toiletter

Angående overstrømning fra faldstamme til toilet er dette forhold nu udbedret i alle boliger af entreprenør Hald & Halberg. Teknologisk Institut har godkendt den foreslåede løsning. Der er herefter ikke modtaget yderligere klager fra beboere over dette forhold, der betragtes som rettet.

Ventilation

Angående temperaturniveau i boliger har flere beboere klaget over at der efter installation af mekanisk ventilation har været koldt i køkken og bad. I den oprindelige ansøgning om byggetilladelse fra rådgiver forudsat, af luftskiftet i køkken var beregnet som nybyggeri. Da der kun var tale om ombygning i køkken, er krav til luftskifte nu reduceret efter aftale med Frederiksberg Kommune.

Der er gennemført ny indregulering af ventilationsanlægget og der er ikke modtaget klager fra beboerne over dette forhold efterfølgende.

Varme

Rambøll har udarbejdet varmetabsberegning og projekt. Varmetabsberegningen dokumenterer, at boligerne er underforsynet med varme og skal forsynes med en ekstra radiator.

Der har været gennemført udbud af projektet. Det har desværre vist sig at det ikke er fysisk muligt at udføre ekstra radiator i køkken, da mange beboere har køkkenindretninger, der ikke tillader opsætning af ekstra radiator uden væsentlige ombygninger.

Det er i denne sammenhæng blevet undersøgt om det vil kunne lade sig gøre at gennemføre en hulmursisolering. Undersøgelsen konkluderer desværre, at det ikke er muligt, da der kun forefindes meget begrænsede arealer i facaden med hulmur.

Mangler og 1-års gennemgang

Mangler i forhold til 1-års-gennemgang er afsluttet, arbejdet er koordineret i samarbejde med lokalkontoret.

Økonomi

Der foreligger revideret byggeregnskab af 1. marts 2012.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 31. maj 2012
Udsendt den 7. juni 2012

Endelig anskaffelsessum

Anskaffelsessum jf. byggeregnskab	14.403.936
-Indregnede afsætningsbeløb	- 562.115
+ anvendte afsætningsbeløb	<u>617.929</u>
Endelig anlægsudgift	14.459.750

Finansiering

30-årigt realkreditlån	12.196.000
Egne midler	763.750
LBF egen trækingsret	<u>1.500.000</u>
Sum	14.459.750

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev på grund af tidspres udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012.

21. Nogle efterfølgende betragtninger om plejehjemsbyggeriet på Søndermarken

Kaj Jørgensen vil under dette punkt fremkomme med nogle efterfølgende betragtninger om plejehjemsbyggeriet på Søndermarken.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev på grund af tidspres udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012.

22. Status på den boligsociale indsats i Solbjerg Have mv.

Claus Pedersen, der er boligsocial medarbejder i Solbjerg Have og Finsenshave kvarteret, stopper med udgangen af maj og fortsætter i stedet i Danmarksgården (Lejerbo). Claus har ydet en rigtig stor og flot indsats i området. Gennem det sidste halve år har man koncentreret sig om at forankre og afslutte igangværende projekter og meget af det afrundende arbejde er allerede godt i gang. Hanne Müller er i dialog med forumgruppen og afdelingsbestyrelserne om, hvordan man bedst muligt kommer i mål med det sidste halve år.

Kim Geertsen og Hanne Müller har været til møde med Frederiksberg Kommune for at drøfte den boligsociale indsats på Frederiksberg herunder, hvordan man fremadrettet skal håndtere udløbet af helhedsplanen i Solbjerg Have og Finsenshave kvarteret.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 31. maj 2012
Udsendt den 7. juni 2012

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev på grund af tidspres udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012.

23. Beboerklagenævnsager

./.
Se vedlagt bilag 14.

Bilag 14: Statistik for beboerklagenævnsager 2007 - 2010

Det indstilles,
at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev på grund af tidspres udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012.

24. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:

Torsdag den 31. maj 2012	Finsensvej (regnskab for 2011 + budget for 2013)
Torsdag den 28. juni 2012	Finsensvej (ekstraordinært møde)
Torsdag den 13. september 2012	Finsensvej
Torsdag den 29. november 2012	Finsensvej

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 14. juni 2012	KAB (regnskab for 2011 + budget for 2013)
Torsdag den 13. december 2012	KAB

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev på grund af tidspres udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012.

25. Eventuelt