

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 28. juni 2012

Udsendt den 5. juli 2012

Ekstraordinært Organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012, kl. 17.00 Finsensvej 141

Inviterede Laurits Roikum, Kaj Jørgensen, Bjørn Kalmark Andersen, Andreas Røpke, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Jytte Magnus

Afbud fra Klaus Linder, Jens Hansen

Fra administrationen Forretningsfører Kim Geertsen, Lene Vennits

Indholdsfortegnelse

Selskabet	4
1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 31. maj 2012	4
2. Bestyrelsens sammensætning	4
3. Revisionsprotokol.....	4
Sager til beslutning.....	5
4. Fra formanden.....	5
5. Fra central til decentral driftsmodel: Ny administrationsaftale.....	5
6. Konstituering.....	6
7. Visions- og målsætningsseminar.....	6
8. Ny boligsocial helhedsplan for Søndermarkskvarteret	6
9. Digitalt bestyrelsesarbejde med iPads	7
10. Fælles udbud af EMO (EnergiMærkningsOrdning).....	8
11. Modul til elektroniske låse letter adgang.....	9
Sager til orientering.....	10

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 28. juni 2012

Udsendt den 5. juli 2012

12. Grønlandsgård: Status på renovering.....	10
13. Solbjerg Have: Status på helhedsplan.....	12
14. Søndermarken: Status på helhedsplan	12
15. Finsenshave: Status på samlet plan for renovering	13
16. Vinstrupgård: Status på renovering af badeværelser.....	13
17. Havremarken: Status på renovering af badeværelser	14
18. Nogle efterfølgende betragtninger om plejehjemsbyggeriet på Søndermarken	15
19. Status på den boligsociale indsats i Solbjerg Have mv.	16
20. Beboerklagenævns sager	16
21. Planlægning af kommende møder.....	16
22. Eventuelt.....	17

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 28. juni 2012

Udsendt den 5. juli 2012

Bilag	1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2012	4
Bilag	2: Administrationsaftale	5
Bilag	3: Samarbejdsaftale med FfB og Frederiksberg Kommune	7
Bilag	4: iPads i FfB's bestyrelse	8
Bilag	5: Baggrundsnotat om fælles EU-udbud af EMO	9
Bilag	6: Statistik for beboerklagenævnsager 2007 - 2010	16

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 28. juni 2012
Udsendt den 5. juli 2012

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 31. maj 2012

Referat af møde den 31. maj 2012 fremlægges til godkendelse. Referatet er tidligere fremsendt den 7. juni 2012

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender referatet af organisationsbestyrelsesmøde den 31. maj 2012.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2012

Laurits Roikum bemærkede en række forskellige korrekturfejl og indskærpede, at dagsordener/referater kvalitetssikres inden udsendelse.

Med disse bemærkninger blev referatet godkendt.

2. Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

	På valg
Laurits Roikum, formand	2014
Kaj Jørgensen, næstformand	2013
Jytte Magnus, bestyrelsesmedlem	2014
Hanne Wolf Stephensen, bestyrelsesmedlem	2013
Poul Larsen, bestyrelsesmedlem	2014
Bjørn Kalmark Andersen, bestyrelsesmedlem	2014
Andreas Røpke, bestyrelsesmedlem	2013
Jens Hansen, bestyrelsesmedlem	2013
Klaus Linder, bestyrelsesmedlem	2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Revisionsprotokol

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

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 28. juni 2012
Udsendt den 5. juli 2012

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

4. Fra formanden

Under dette punkt vil formanden orientere om overvejelser af forskellige karakter i forhold til organisationsbestyrelsens arbejde og selskabets udvikling.

Formanden, Laurits Roikum, fortalte om overvejelserne i forhold til et dagsordenspunkt, som fremover vil være fast punkt på dagsordenen.

Hensigten er at give plads til og mulighed for – blandt andet - at orientere om deltagelse i diverse eksterne aktiviteter, møder, arrangementer og seminarer i regi af f.eks. BL eller KAB.

5. Fra central til decentral driftsmodel: Ny administrationsaftale

Med baggrund i organisationsbestyrelsens beslutning om pr. 1. januar 2013 at overgå fra nuværende central til fremtidig decentral driftsmodel foreligger som bilag 2 ny administrationsaftale mellem selskabet og KAB til organisationsbestyrelsens godkendelse og tiltrædelse.

./.
Bilag 2: Administrationsaftale

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen godkender og tiltræder ny administrationsaftale mellem selskabet og KAB.

Til mødet forelå 1) Bilag A Serviceaftale for almene boligorganisationer om valg af driftsmodel, produktpakke, valgfrie udvidede moduler og tidsbegrænsede valgfrie ydelser, 2) Bilag B til administrationsaftale af 1. januar 2011 samt, c) Notat til organisationsbestyrelsen for FfB vedrørende Frederiksberg forenede Boligselskabers overgang til ejendomsledermodellen.

For så vidt bilag B til administrationsaftalen blev det på mødet bemærket, at aftalen semantisk beskrev en model, hvor ejendomslederen er afdelingsansat og ikke, som det vil være tilfældet i FfB, ansat i selskabet. I en pause blev bilag B derfor konsekvensrettet, således at det samlede aftalesæt kunne behandles.

En enig organisationsbestyrelse, undtagen Jytte Magnus, tiltrådte herefter det nye aftalesæt.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 28. juni 2012
Udsendt den 5. juli 2012

6. Konstituering

Med valget af ny formand og indvalg af nye medlemmer i organisationsbestyrelsen er der behov for at kigge på sammensætningen af forskellige bestyrelses nedsatte udvalg. Det drejer sig om:

- a) administrationsudvalget
- b) udvalget for udarbejdelse af ny forretningsorden samt
- c) styregruppen for den boligsociale indsats i Søndermarkskvarteret.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen konstituerer sig i forhold til nedsatte udvalg.

Følgende blev udpeget:

Administrationsudvalget: Andreas Røpke (formand for udvalget), Jens Hansen, Jytte Magnus

Udvalget for udarbejdelse af ny forretningsorden: Poul Larsen, Bjørn Kalmar Andersen, Hanne Wolf Stephensen

Styregruppen for den boligsociale indsats i Søndermarkskvarteret: Poul Larsen.

7. Visions- og målsætningsseminar

På foranledning af formandens ønske om en indledende drøftelse af et muligt visions-/målsætningsseminar i efteråret.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter eventuel afholdelse af et visions-/målsætningsseminar i løbet af efteråret, og i givet fald nedsætter en udvalgt til at forestå den videre planlægning.

Der var i organisationsbestyrelsen bred opbakning til tanken om et visions- og målsætningsseminar, som ønskes afholdt således, at resultatet kan præsenteres på repræsentantskabsmødet den 13. december 2012.

Til at forestå den videre planlægning, blev der nedsat et udvalg bestående af Laurits Roikum, Kaj Jørgensen og Lene Vennits.

8. Ny boligsocial helhedsplan for Søndermarkskvarteret

Til organisationsbestyrelsens seneste år forlås som bilag helhedsplanen, budget for den boligsociale indsats i Søndermarkskvarteret (afdelingerne Søndermarken, Tartuhus og Skolevænget) for de kommende fire år.

Som oplyst på tidligere møder er målgruppen for helhedsplanen områdets 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.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 28. juni 2012

Udsendt den 5. juli 2012

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.

Der er fra Landsbyggefondens side et krav om, at der tilsvarende, som det er gældende for den eksisterende helhedsplan, indgås en formel samarbejdsaftale mellem selskabet og Frederiksberg Kommune gældende i helhedsplanens løbetid. Denne vedlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse og efterfølgende underskrivelse af formandskabet.

./.
Bilag 3: Samarbejdsaftale med FfB og Frederiksberg Kommune

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender samarbejdsaftalen mellem FfB og Frederiksberg Kommune, som efterfølgende underskrives af formandskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte samarbejdsaftalen mellem FfB og Frederiksberg Kommune, som efterfølgende blev underskrevet af formandskabet.

Under punktet udtrykte Jytte Magnus kritik af processen omkring udarbejdelsen af selve den boligsociale helhedsplan, som hun fandt var sket uden tilstrækkelig inddragelse af afdeling Søndermarken.

9. Digitalt bestyrelsesarbejde med iPads

Det er mulighed for at tilkøbe iPads til brug i bestyrelsesarbejdet.

Brugen af iPads kan gøre bestyrelsesarbejdet nemmere ved, at mødematerialet kan hentes digitalt, og at tidligere mødemateriale derudover kan fremhentes fra det digitale arkiv.

Sådan anvendes iPads

Bestyrelsesmedlemmerne får adgang til et lukket forum, hvor mødematerialet er arkiveret.

Således vil det enkelte medlem have mulighed for selv at gå ind og hente mødematerialet på de enkelte sager. På selve møderne kan anvendes et program, der muliggør overstregning, markering og tegning i dokumenterne. iPad'en kan gå på internettet, og det vil være muligt at hente materialet overalt, hvor der er internetdækning.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 28. juni 2012

Udsendt den 5. juli 2012

Forudsætninger for at bruge iPad som et arbejdsværktøj

For at bestyrelsen kan bruge en iPad optimalt kræver det, at der gives en introduktion til værktøjet. Der kan derfor arrangeres et ekstraordinært eftermiddagsmøde i KAB, hvor man får en introduktion i at blive fortrolige med brugen af iPads ved selv at afprøve dem.

Derudover får det enkelte medlem mulighed for via KAB's hotline at få vejledning, når der opstår problemer. Det vil samtidig være muligt at lave selvstudier på internettet.

Udgifter

Indkøb af 1 stk. iPad koster afhængig af dagspris ca. 5.000 kr. Hvis hele bestyrelsen vælger at anvende iPads, giver KAB et tilskud på 50 %. Dertil opkræves en årlig udgift på 1.750 kr. pr. iPad, som dækker abonnement og support fra KAB.

Der indkøbes en iPad med 32 GB med WiFi og 3G simkort således, at det er muligt at gå på internettet overalt og også til at gå på postprogrammet Outlook og KAB Fællesskabet. Derudover installeres de nødvendige programmer på iPad'en, som f.eks. et program til at kunne læse PDF-filer og et noteprogram.

./. For uddyende oplysninger henvises til bilag 4 "ipads i FfB's bestyrelse".

Bilag 4: iPads i FfB's bestyrelse

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om muligheden for anvendelse af iPads på bestyrelsesmøder.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der anskaffes iPads til brug for det fremtidige bestyrelsesarbejde som beskrevet i dagsordenen og tilhørende bilag.

10. 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.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 28. juni 2012

Udsendt den 5. juli 2012

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 opførelsessår.

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 bygningsgruppe 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 5: Baggrundsnotat om fælles EU-udbud af EMO

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.

Organisationsbestyrelsen tog til efterretning, at alle bygninger skal forsynes med lovpligtigt energimærke og besluttede at deltage i det fælles udbud af EMO og dermed betale et engangsbeløb på 5.000 kr. inkl. moms.

11. 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.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 28. juni 2012

Udsendt den 5. juli 2012

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 varmeaflesere. 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, reklamedistributører 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.

Det indstilles,

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

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der kan opsættes skjulte elektroniske moduler i tilslutning til eksisterende elektroniske låse på opgangsdørene.

Sager til orientering

12. 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

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 28. juni 2012

Udsendt den 5. juli 2012

en mindre grad af lejlighedssammenlægninger i forbindelse med renoveringen kunne være hensigtsmæssig.

Pålsson Arkitekter har nu udarbejdet et foreløbigt overslag med en tilhørende indretnings-skitse. 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 afdelingsmødet 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.

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.

Det blev under punktet supplerende oplyst, at Landsbyggefonden forventes at godkende den udarbejdede alternative ombygningsløsning.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 28. juni 2012
Udsendt den 5. juli 2012

13. 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.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. 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.

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. Op læg til samlet anlægsøkonomi ligger dog endnu ikke fast, da der stadig arbejdes med omfang og kvaliteter i renoveringstiltagene.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 28. juni 2012

Udsendt den 5. juli 2012

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 m på nuværende tidspunkt forventes, 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 parkingsforholdene, 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 organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. 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.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

16. Vinstrupgård: Status på renovering af badeværelser

Baggrund

Fra august 2011 har Vinstrupgård fået renoveret deres 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 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.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 28. juni 2012

Udsendt den 5. juli 2012

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 tekniske rådgivning fra Jan Seifert, 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.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Havremarken: Status på renovering af badeværelser

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

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.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 28. juni 2012
Udsendt den 5. juli 2012

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.

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.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. 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.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 28. juni 2012
Udsendt den 5. juli 2012

Synspunkterne, som forinden organisationsbestyrelsesmødet var fremført på repræsentantskabsmødet, gav anledning til en bredere debat, udenfor referat, om samarbejdsrelation mellem selskabet og Frederiksberg Kommune.

19. 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.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Det blev under punktet supplerende oplyst, at Hildur Thorisdottir pr. 1. juli og året ud er ansat 10 timer ugentligt som koordinator for de projekter, som skal afvikles i sidste halvdel af 2012.

20. Beboerklagenævnsager

./.
Se vedlagt bilag 6.

Bilag 6: Statistik for beboerklagenævnsager 2007 - 2010

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:
Torsdag den 28. juni 2012 Finsensvej (ekstraordinært møde)
Torsdag den 20. september 2012 Finsensvej
Torsdag den 29. november 2012 Billedsalen

Repræsentantskabsmøder:
Torsdag den 13. december 2012 KAB

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 28. juni 2012
Udsendt den 5. juli 2012

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Eventuelt

Under punktet orienterede forretningsfører Kim Geertsen om udmelding fra Landsbyggefonden på mulighed for huslejestøtte i forbindelse med helhedsplanerne for henholdsvis Søndermarken og Tartuhus samt den forestående ansættelse af souschefer.

Hanne Wolf Stephensen orienterede om, at afdeling Tartuhus har kontaktet ekstern advokat (Jeppe Pauli Mønsted fra Brandt & Lauritzen), som har tilbudt at bistå afdelingen "med en afklaring af de juridiske problemer, som er opstået i forbindelse med afregning af energiforbrug fra KAB overfor jer".

Organisationsbestyrelsen bifaldt initiativet og tilkendegav, at den forventede udgift ca. 20.000 kr. afholdes af selskabet.