

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

## Organisationsbestyrelsesmøde den 20. september 2012, kl. 16.00 Finsensvej 141

**Inviterede** Laurits Roikum, Kaj Jørgensen, Bjørn Kalmark Andersen, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Jytte Magnus, Jens Hansen, Klaus Linder, Sarina Guastella

**Afbud fra**

**Fra administrationen** Områdechef Lene Vennits, Forretningsfører Kim Geertsen, konsulent Hanne Müller (dagsordenens punkt 17)

### Indholdsfortegnelse

Selskabet .....	4
1. Referat af ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøder den 28. juni og 27. august 2012 .....	4
2. Bestyrelsens sammensætning .....	4
3. Revisionsprotokol.....	4
4. Fra formanden.....	5
Sager til drøftelse.....	5
5. Særlige forhold i relation til afdeling Søndermarken (lukket dagsordenspunkt) .....	5
Sager til beslutning.....	5
6. Visions- og målsætningsseminar for organisationsbestyrelsen .....	5
7. Nye tider – nyt logo.....	6
8. Styringsdialog .....	7
9. Studieture i foråret 2013.....	7
10. Ændringer af selskabets vedtægter.....	8

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

11. KAB's beboerferier 2013 .....	9
12. Individuelle køkkenmoderniseringer .....	10
13. Godkendelse af byggeregnskab - Solbjerg Have, Finsenshave, Finsensgård .....	11
14. Tal fra Udlejnings- og Huslejeområdet 2011 .....	13
15. Information til afdelingsformænd i forbindelse med genudlejning.....	14
Sager til orientering.....	15
16. Orientering om selskabets økonomiske situation .....	15
17. Status på den boligsociale indsats i Søndermarkskvarteret .....	15
18. Afdeling Søndermarken: Status på renovering.....	17
19. Solbjerg Have - Orientering om status på helhedsplan .....	18
20. Status på den boligsociale indsats i Solbjerg Have mv. for 2012 .....	19
21. Solbjerg Have mf og den fortsatte boligsociale indsats.....	19
22. Tartuhus – renovering .....	21
23. Finsenshave – Helhedsplan.....	21
24. Grønlandsgård - Orientering om status på renovering .....	22
25. Status på individuelle køkkenmoderniseringer .....	23
26. Anvendelse af kommunal anvisningsret til ungdomsboliger .....	23
27. Trivselspolitik for ansatte i boligorganisationerne og i KAB.....	24
28. Status på særboligaftalen.....	25
29. Vedtagelse af lokalplan for Nordens Plads.....	25
30. Godkendelse af regnskab for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 31. december 2011 .....	25
31. Beboerklagenævns sager .....	26
32. Planlægning af kommende møder.....	26
33. Mødeevaluering.....	26
34. Eventuelt.....	27

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

Bilag	1: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012 .....	4
Bilag	2: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 27. august 2012 .....	4
Bilag	4: Forslag til nyt logo .....	6
Bilag	5: Styringsrapport for almen boligorganisation med egen boligafdeling .....	7
Bilag	6: Oplysningsskema for afdeling .....	7
Bilag	7: Følgebrev .....	7
Bilag	8A: KAB's beboerferier – Baggrund for ferierne – hvorfor yde tilskud?.....	10
Bilag	8B: Beboerhøjskolerne 2012.....	10
Bilag	9: Byggeregnskab pr. 30. juni 2012 – afdeling 3114-3 Solbjerg Have .....	13
Bilag	10: Byggeregnskab pr. 31. juli 2012 – afdeling 3109-4 Finsenshave.....	13
Bilag	11: Byggeregnskab pr. 31. marts 2012 – afdeling 3107-0 Finsensgård .....	13
Bilag	12: Tal fra Huslejeområdet .....	14
Bilag	13: Tal fra Udlejningsområdet .....	14
Bilag	14: Oplysninger om tilflytter .....	14
Bilag	15: Oversigt over den forventede udvikling i selskabets dispositionsfond for .....	15
Bilag	16: Notat vedr. møde den 26. juni 2012 angående anvisning til ungdomsboliger .....	24
Bilag	17: Trivselspolitik for KAB-fællesskabet.....	24
Bilag	18: Brev fra Frederiksberg Kommune – regnskab 2010/2011 .....	26
Bilag	19: Statistik for beboerklagenævns sager 2009 - 2012.....	26

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber  
Møde den 20. september 2012  
Udsendt den 4. oktober 2012

## Selskabet

### 1. Referat af ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøder den 28. juni og 27. august 2012

Referat af møde den 28. juni 2012 fremlægges til godkendelse. Referatet er tidligere fremsendt den 5. juli 2012.

Referat af møde den 27. august 2012 fremlægges til godkendelse.

#### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender referater af ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøder den 28. juni 2012 og den 27. august 2012.

Bilag 1: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 28. juni 2012

Bilag 2: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 27. august 2012

*Begge referater blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.*

### 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
Sarina Guastella, 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 selskabets protokol siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

#### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber  
Møde den 20. september 2012  
Udsendt den 4. oktober 2012

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

#### 4. Fra formanden

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

*Under punktet drøftedes processen omkring implementering af anvendelse af iPads. Der var enighed om, at:*

- *Der etableres trådløst netværk på administrationskontoret*
- *iPad introduktionskurset afholdes den 11. oktober 2012 kl. 17 til 19*
- *Overgangen til papirløse organisationsbestyrelsesmøder afventer forløbet af dette*

*Under punktet foreslog formanden endvidere, at man fremover på organisationsbestyrelsesmøderne highlighter en enkelt eller to afdelinger, hvor det både i dagsordenen og tidsmæssigt på møderne prioriteres at komme "rundt" om den/de udvalgte afdelinger.*

*Der var i organisationsbestyrelsen bred opbakning til dette.*

#### Sager til drøftelse

##### 5. Særlige forhold i relation til afdeling Søndermarken (lukket dagsordenspunkt)

**(Lukket dagsordenspunkt)**

#### Sager til beslutning

##### 6. Visions- og målsætningsseminar for organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 28. juni 2012 at indlede en proces med henblik på et visions-/målsætningsseminar i efteråret. Til at forestå den videre planlægning blev der nedsat en arbejdsgruppe bestående af Laurits Roikum, Kaj Jørgensen og Lene Venits.

Arbejdsgruppen har efterfølgende, på et møde med deltagelse af forretningsfører Kim Geertsen, drøftet såvel mulig vision og strategiske målsætninger for selskabet samt den videre proces.

Udvalget indstiller i forlængelse heraf, at der afholdes et visions- og målsætningsseminar i dagene lørdag den 27. til søndag den 28. oktober 2012 på Højby Kro.

På seminaret vil arbejdsgruppens bud på vision og tilhørende strategiske målsætninger for selskabet tjene som oplæg/input til en bred/åben drøftelse af samme.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

Sigtet med seminaret vil være, at arbejdsgruppen på baggrund heraf vil kunne udarbejde konkret oplæg herom til vedtagelse på det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 29. november 2012. Dette med henblik på præsentation på repræsentantskabsmødet den 13. december 2012.

Det er vigtigt at præcisere, at udvalget med den opridsede proces ikke lægger op til udarbejdelse og vedtagelse af et egentligt målsætningsprogram. De strategiske målsætninger vil således efterfølgende, af organisationsbestyrelsen, skulle udmøntes i et antal konkrete mål.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om afholdelse af et visions- og målsætningsseminar med det skitserede indhold og efterfølgende proces.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at der i dagene lørdag den 27. (fra kl 10.00) til søndag den 28. oktober 2012 afholdes et målsætningsseminar på Havnsø Hotel.*

*Seminaret tilrettelægges og gennemføres med bistand fra ekstern konsulent.*

## **7. Nye tider – nyt logo**

På møder i slutningen af 2010 drøftedes, hvorvidt selskabets logo skulle re-designes/nytænkes i forbindelse med udarbejdelsen af en ny hjemmeside.

Der forelå til organisationsbestyrelsesmødet den 16. december 2011 et konkret bud herpå (vedlagt som bilag 4), udarbejdet af "Raffinaderiet Advertising", som et flertal i den daværende organisationsbestyrelse imidlertid ikke kunne godkende.

Efter ønske fra formanden ønskes en fornyet drøftelse og stillingtagen til det udarbejdede oplæg til nyt logo, som formanden finder vil signalere den fornyelse og udvikling, selskabet i dag er inde i.

Bilag 4: Forslag til nyt logo

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuelt nyt logo.

*Organisationsbestyrelsen var generelt positiv stemt overfor det udarbejdede logo, men fandt principielt at spørgsmålet burde afvente bestyrelsesseminaret ultimo oktober måned.*

*Endvidere ønskede bestyrelsen de potentielle udgifter forbundet med skift af logo belyst.*

*Det blev på den baggrund besluttet at udskyde beslutningen om eventuelt nyt logo til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 29. november 2012.*

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

## 8. Styringsdialog

Ved årsskiftet 2010/2011 trådte styringsreformen for den almene boligsektor i kraft. Kommunerne blev hermed forpligtiget til årligt at indkalde boligorganisationerne til et dialogmøde, som efter aftale med Frederiksberg Kommune finder sted i løbet af efteråret det pågældende år.

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

./.  
./.  
Vedlagt dagsordenen er bilag 5 "Styringsrapport for almen boligorganisation med egen boligafdeling", som anvendes i relation til selskabet, samt bilag 6 "Oplysningsskema for afdeling". Skemaerne er udfyldt af administrationen.

I "Styringsrapporten for almen boligorganisation med egen boligafdeling" er forsøgt givet bud på de væsentligste udfordringer og konkrete initiativer i forhold hertil, som FfB står overfor.

./.  
Styringsdialograpporten fremsendes sammen med et følgebrev, hvor der knyttes bemærkninger til selve rapporten samt peges på særlige forhold, som ønskes adresseret.

Disse bør, sammen med spørgsmål i relation til organisationsbestyrelsens arbejde, drøftes på mødet med henblik på videre kvalificering.

Bilag 5: Styringsrapport for almen boligorganisation med egen boligafdeling

Bilag 6: Oplysningsskema for afdeling

Bilag 7: Følgebrev

### **Det indstilles,**

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

*Organisationsbestyrelsen godkendte indholdet af "Styringsrapporten for almen boligorganisation med egen boligafdeling", "Oplysningsskema for afdeling" samt ordlyden af følgebrevet.*

## 9. Studieture i foråret 2013

I 2010 gennemførtes, i KAB-regi, studieture til energi- og miljørigtigt byggeri i Malmö og Göteborg, hvor der var mulighed for at stifte bekendtskab med udviklingen af nye koncepter for økologi og anvendelsen af vedvarende energi.

Studieturen til Malmö og Göteborg omfattede bl.a. besøg i Ekostaden – Augustenborg i Malmö, Västra Eriksberg – ny bydel i Göteborg, området i Hisings Backa – pilotprojekt for

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

omdannelse af millionprogramhuse til økologiske huse med vedvarende energi samt stort projekt for integration af "ny svenskere" – "Gårdstens bostäder".

Med henblik på at stimulere afdelingsbestyrelserne og selskabets ansattes interesse på området, foreslås det af formanden, at en tilsvarende studietur bliver gennemført for henholdsvis afdelingsbestyrelsesmedlemmer og ansatte i løbet af første halvår af 2013.

Den anslåede udgift forventes at beløbe sig op til 375.000 kr. (5.000 kr. x 75 deltagere) og vil i tilfælde af samlet underskud i selskabets årsregnskab for 2013 blive afholdt over arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen andrager til organisationsbestyrelsens orientering, jf. dagsordens pkt.16, pt. ca. 11 mio. kr.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om afholdelse af studieture i 2013.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at der i foråret 2013 gennemføres studieture for henholdsvis afdelingsbestyrelsesmedlemmer og ansatte på selskabets administrationskontor.*

*Det nærmere indhold af studieturene fastlægges med afsæt i den vision for selskabet, som forventes præsenteret på repræsentantskabsmødet i december måned.*

## **10. Ændringer af selskabets vedtægter**

Selskabets formand har stillet forslag om følgende to vedtægtsændringer i forhold til selskabets nuværende vedtægter:

§ 5 stk. 6 - nuværende ordlyd:

Valg af repræsentanter og suppleanter til organisationer, hvor FfB er valgberettiget.

foreslås tilføjet:

*"Den til enhver tid siddende formand for organisationsbestyrelsen er født medlem af KAB's repræsentantskab".*

§ 10 stk. 1 - nuværende ordlyd:

Organisationsbestyrelsen består af 9 medlemmer.

- 1) Heraf vælger repræsentantskabet 7 medlemmer efter reglerne i stk. 3. De 7 medlemmer vælges blandt beboerne i FfB's afdelinger. Der foretages valg af 3 suppleanter. Som første suppleant vælges den, som ved valg opnår flest stemmer og så fremdeles. Valgbare er boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

foreslås tilføjet:

*"Der kan maksimalt vælges 2 medlemmer fra samme boligafdeling som medlem af organisationsbestyrelsen".*

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuel ændring af vedtægter og indstiller disse til vedtagelse på et kommende repræsentantskabsmøde.

*Idet organisationsbestyrelsen understregede vigtigheden af, at reglen om højst to medlemmer fra samme boligafdeling i praksis vil være operationel håndterbar, blev begge ændringer tiltrådt.*

## **11. KAB's beboerferier 2013**

De afholdte beboerferier i sommeren 2012 fik en meget stor tilslutning. Det er derfor et enigt beboerhøjskoleudvalg, der har besluttet, at beboerferierne skal tilbydes igen i 2013. 176 beboere ønskede i 2012 at deltage på årets beboerferier. Heraf deltog 36 voksne og 40 børn via Arbejdsmarkedets Feriefond.

./.  
En beskrivelse af KAB's beboerferier og ophold i 2012 findes i vedlagte bilag: KAB's beboerferier.

I 2013 har vi udvidet kapaciteten, så i alt 225 kan deltage i beboerferier: Senior-/familieferierne. KAB forventer igen, at vi kan tilbyde en række personer gratis ophold via Arbejdsmarkedets Feriefond(AFF).

Det er lykkedes at fastholde prisniveauet for 2012 for senior-/familieferierne i 2013. Opholdsprisen i 2013 er for voksne 3.300 kr. og for børn 1.500 kr. Priserne dækker en uges ophold på dobbeltværelser med bad og toilet samt alt betalt fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2013 igen indgået en fast aftale for familieferien, der som tidligere vil blive afholdt på Ryslinge Højskole på Fyn. Seniorferien skifter opholdssted til Sydfyn, nemlig Gl. Avernæs, som er tilgængeligt for mennesker med handicap.

### Tilskud fra boligorganisationen

Beboerhøjskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse i beboerferierne 2013 enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond om at yde et tilskud til deres gennemførelse.

Den enkelte boligorganisation skal, i lighed med tidligere, gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, "købe" det antal pladser, den vil råde over på de i alt 2 beboerferier. Boligorganisationens "bidrag/tilskud" er med til at finansiere: Bustransport til og fra højskolerne, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagernes egenbetaling for højskoleopholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere af beboerhøjskolerne m.v.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

Boligorganisationens pris for en plads vil fortsat være 1.000 kr. pr. plads i 2013.

Til orientering besluttede organisationsbestyrelsen på sit møde den 29. september 2011, i lighed med tidligere år, at bevillige 15 pladser på Seniorferien og 25 pladser på Familieferien, hvor selskabet betaler 100 % for børns deltagelse, hvor der er tale om deltagelse af børn af enlige forsørgere.

./. I 2012 deltog 15 beboere fra Frederiksberg forenede Boligselskaber med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Tilbuddet udsendes fra medio februar 2013. Derfor bedes organisationsbestyrelsen behandle og afgive svar på denne indstilling senest ved udgangen af 2012. Herefter udsender KAB tilbud om deltagelse til samtlige af de tilmeldte boligorganisationers beboere.

Bilag 8A: KAB's beboerferier – Baggrund for ferierne – hvorfor yde tilskud?

Bilag 8B: Beboerhøjskolerne 2012

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen træffer eventuel beslutning om:

- at beboerne i Frederiksberg forenede Boligselskaber skal have beboerferierne tilbudt til en pris af 1.000 kr. pr. plads.
- at boligorganisationen ved tilslutning ønsker at råde over sammen antal pladser som hidtil (15 pladser på Seniorferien og 25 pladser på familieferien).

*Organisationsbestyrelsen bevilligede 40.000 kr. således, at der kan rådes over 15 pladser på Seniorferien og 25 pladser på familieferien.*

## **12. Individuelle køkkenmoderniseringer**

Efter regler om individuelle moderniseringer ønsker afdelingsbestyrelsen for afdeling Finsensgård, at der åbnes op for at gennemføre moderniseringer af afdelingernes køkkener.

Spørgsmålet vil forudgående være blevet fremlagt til beslutning på et afdelingsmøde i Finsensgård.

Den individuelle modernisering finansieres ved optagelse af et 20-årigt (alternativt 30-årigt) realkreditlån i afdelingen. Lånet afdrages af den enkelte beboer over huslejen, og udgiften bortfalder, når lånet er færdigbetalt.

Huslejestigningen/reguleringen opkræves først, når sagen er afsluttet, og det kan i den forbindelse oplyses, at den enkelte lejer skal være opmærksom på, at der kan ydes boligstøtte til forhøjelsen efter gældende regler.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

De individuelle køkkenmoderniseringer kan henholdsvis iværksættes efter ønske fra den enkelte beboer eller i forbindelse med fraflytning, hvor det nuværende køkken vurderes at være udtjent/utidssvarende.

Med sigt på at bevare afdelingens konkurrenceevne anbefales, at der fastsættes et maksimumsbeløb på 100.000 kr. pr. køkkenmodernisering således, at huslejeniveauet ikke risikerer at få negativ konsekvens for den fremtidige udlejning.

Der er forudgående foretaget en analyse og vurdering af de individuelle køkkenmoderniseringer i forhold til øvrige kommende arbejder/fornyelser.

## **Det indstilles,**

at bestyrelsen godkender, at der i afdeling Finsensgård kan optages realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener.

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at der i afdeling Finsensgård kan optages realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener.*

## **13. Godkendelse af byggeregnskab - Solbjerg Have, Finsenshave, Finsensgård**

### **Solbjerg Have**

Det blev på organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2012 oplyst, at de samlede udgifter forbundet med udbygningen af Solbjerg Haves ejendomskontor forventes at andrage 1.290.000 kr. mod budgetteret 1.050.000 kr.

./.

Der forelægger nu byggeregnskab udvisende en samlet udgift på i alt 1.305.657,16 kr.

Organisationsbestyrelsen havde oprindeligt (på organisationsbestyrelsesmødet den 18. juni 2009) 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 Finsenshave.

Finansieringen baserede sig på et samlet tilskud/lån fra selskabet på 1.450.000 kr. De tre sager er gennemført for en samlet udgift på 4.946,259,16 kr.

### **Finsenshave**

Selskabet vedtog på organisationsbestyrelsesmøde den 18. juni 2009 at gennemføre en flytning af mandskabsrum/ejendomskontor i Finsenshave.

Der blev dengang vedtaget et budget på 933.830 kr.

Regnskabet ved byggeriets afslutning balancerede med en samlet anskaffelsessum på 1.037.000 kr.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

Heri var der afsat reservationsbeløb på 67.824 kr. til brug for byggesagens endelige afslutning. Overskridelsen af budgettet dengang skyldtes, at man valgte at udvide projektet til også at omfatte indkøb af ny inventar.

./.  
Nu, hvor byggesagen er endeligt afsluttet, er der udarbejdet et endeligt byggeregnskab for sagen, og der henvises til byggeregnskab af 31. juli 2012, hvoraf det fremgår, at der har været et mer/mindre forbrug på 0 kr. i forhold til det afsatte reservationsbeløb.

Således er den endelige anlægsudgift for indretning af ejendomskontor i Finsenshave, endeligt opgjort til 1.037.000 kr.

## **Finsensgård - Altanrenovering**

./.  
Det foreløbige byggeregnskab har været forelagt for følgegruppen og blev godkendt med få ændringer.

Hovedtallene i byggeregnskabet (afrundet) er som følger:

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudgifter	3.453.000	2.893.000	560.000
Omkostninger	818.000	884.000	-66.000
Samlet anskaffelsessum	4.271.000	3.777.000	494.000

Den primære årsag til overskridelserne er:

- Regulering af mængder i forhold til det udbudte. Altaner i de to sidste opgange havde væsentligt større skader i betonen end forudsat.
- Fjernelse af jord i indstøbte altankasser samt søm, skruer og lignende i vægge og lofter som skulle have været fjernet af beboerne selv.
- Ændring af afløb i de nederste etager og dermed tilhørende indvendige arbejder i opgange.
- Ændring af dele af nedløb til rustfri stål.
- Reparation af revnet murværk i facaden. Dette vedrørte ikke projektet, men blev udført grundet stillads på facaden.
- Ekstra maling af lyse altaner, hvor der tidligere havde været mørke farver.
- Behandling af overside på baldakiner over opgangsdøre.
- Dyrere stilladsleje grundet forlænget arbejdsperiode.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

Det oprindelige budget på 3.777.000 kr. blev ansøgt i kommunen med en usikkerhed på 10%, hvilket betyder, at budgettet kan hæves til maksimalt 4.154.000 kr. Også på det besluttende afdelingsmøde var budgettet oplyst med +/- 10% i usikkerhed.

Samlet anskaffelsessum inkl. 10% forhøjelse: 4.271.000 kr.

Overskridelse af kommunal godkendelse er således 117.000 kr.

Huslejekonsekvensen var oprindeligt beregnet med en ydelse (afdrag + renter) på realkreditlånet på 7,5%, mens der på nuværende tidspunkt kan regnes med en ydelse på 6,5 %.

Ydelse	Budgetteret rente 7,5%	Aktuel rente 6,5%
Kr./m <sup>2</sup> /år	57,23	56,08

Dette betyder, at det trods den mindre overskridelse på budgettet lader sig gøre at få en huslejestigning, der er mindre end det på afdelingsmødet besluttede. På denne baggrund besluttede følgegruppen, at Frederiksberg Kommune skulle ansøges om forhøjelse af garantien for låneoptagelsen med 117.000 kr.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggereskrab af 31. juli 2012

Bilag 9: Byggereskrab pr. 30. juni 2012 – afdeling 3114-3 Solbjerg Have

Bilag 10: Byggereskrab pr. 31. juli 2012 – afdeling 3109-4 Finsenshave

Bilag 11: Byggereskrab pr. 31. marts 2012 – afdeling 3107-0 Finsensgård

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender byggereskraberne.

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggereskraberne.*

## **14. Tal fra Udlejnings- og Huslejeområdet 2011**

Vedlagt er to notater fra henholdsvis Huslejeområdet og Udlejningsområdet. De to notater indeholder nogle vigtige nøgletal opgjort pr. boligorganisation. Tallene fra notaterne har også relevans for forberedelsen af den kommende styringsdialog.

./.  
Notat "Huslejeområdet 2011"  
Bilaget er en samlet pdf-fil med notat og bilag A, B, C, D og F.

Der er i bilag B en række nøgletal omkring udsættelser. Når man ser alle boligorganisationer under ét, viser tallene at:

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

- Antallet af udsættelser er steget fra 402 i 2010 til 497 i 2011.
- De gennemsnitlige omkostninger pr. udsættelsessag for boligorganisationen er 55.157 kr. i 2011, hvilket svarer til niveauet i 2010. Beløbet søges inddrevet hos beboerne.

KAB har iværksat flere initiativer til at minimere tabene for afdelingerne, samtidig med at vi tager de fornødne hensyn til skyldnerne.

I bilag C omkring alle fraflytninger viser tallene blandt andet, at:

- Beboerne i gennemsnit - efter modregnet indskud - betalte 3.337 kr. ved fraflytning mod 3.046 kr. i 2010.

./.

Notat "Udlejningsområdet 2011".

Notatet er en samlet pdf-fil med notat og bilag A og B.

I bilag A ses antallet af udlejninger fordelt på boligtyper. Det fremgår af disse tal, at:

- Den gennemsnitlige udlejningsprocent er 11,4 for familieboliger opgjort under ét. Ser man på den enkelte boligorganisation, er der imidlertid betydelige udsving.

I 2011 er antallet af opnoterede på ventelister til familieboliger 155.885. I 2011 er 22.900 nye boligsøgende opnoteret på ventelister mod 21.714 i 2010. Det svarer til en stigning på 5,2 procent. Hertil kommer 2.154 nye opnoteringer via BoligButikken på Hovedbanegården.

Bilag 12: Tal fra Huslejeområdet

Bilag 13: Tal fra Udlejningsområdet

## **Det indstilles,**

at boligorganisationen gennemgår tallene for boligorganisationen og drøfter, om de giver anledning til særlige initiativer for boligorganisationen eller afdelinger.

*Organisationsbestyrelsen drøftede notaterne fra henholdsvis Huslejeområdet og Udlejningsområdet.*

## **15. Information til afdelingsformænd i forbindelse med genudlejning**

Efter nuværende praksis modtager den enkelte afdelingsformand i forbindelse med genudlejninger oplysninger om den enkelte tilflytter (se bilag 14).

Denne praksis foreslås af selskabets formand indstillet, da de relative oplysninger alternativt bør - og bedre - kan formidles af de enkelte driftsledere/ejendomskontorer.

Bilag 14: Oplysninger om tilflytter

## **Det indstilles,**

at bestyrelsen beslutter, at oplysninger i forbindelse med genudlejninger fremover ikke tilsendes den enkelte afdelingsformand.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber  
Møde den 20. september 2012  
Udsendt den 4. oktober 2012

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at spørgsmålet tages op og drøftes på det næstkommende formandsmøde.*

## Sager til orientering

### 16. Orientering om selskabets økonomiske situation

#### Arbejdskapitalen:

Selskabets arbejdskapital andrager pr. 1. januar 2012 i alt 11.282.977 kr., hvoraf de 10.949.217 kr. er til fri disposition.

#### Dispositionsfonden:

./.

Som bilag 15 vedlægges en oversigt over den forventede udvikling i selskabets dispositionsfond for perioden 2010/2011 til 2030. Oversigten er udarbejdet med afsæt i den godkendte finansieringsaftale med Landsbyggefonden vedrørende renovering af Søndermarken, Solbjerg Have og Grønlandsgård.

Det ses af oversigten, at der fra 2013 og frem til 2030 vil ske en tilvækst i den disponible andel fra 2.668.149 kr. til 13.441.687 kr.

Det fremgår af oversigten, at

- der i perioden ydes afdeling Søndermarken et samlet tilskud på ca. 100 mio. kr.
- der i perioden ydes selskabet et driftsstøttelån fra Landsbyggefonden på i alt 12,6 mio. kr.

Bilag 15: Oversigt over den forventede udvikling i selskabets dispositionsfond for perioden 2010 til 2030

#### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 17. Status på den boligsociale indsats i Søndermarkskvarteret

I forbindelse med den nye boligsociale helhedsplan i Søndermarkskvarteret har det været afgørende at koordinere den boligsociale indsats i forhold til gruppen 18 til 24 årige endnu bedre med de kommunale initiativer og samtidig sikre, at denne sker fagligt og pædagogisk forankret.

Det er derfor aftalt, at den boligsociale helhedsplan i samarbejde med Frederiksberg Kommune overtager indsatsen overfor de unge op til 24 år.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

Dette er et centralt element i den boligsociale helhedsplan for Søndermarkskvarteret og dermed et vilkår for selve aftalen, som er godkendt af Landsbyggefonden, Kommunal Bestyrelsen og organisationsbestyrelsen.

Der er nu imidlertid opstået en konflikt i forhold til netop dette spørgsmål.

Baggrunden er, at afdelingsbestyrelsen ved formanden tidligere har igangsat et initiativ overfor samme gruppe (gruppen unge mænd i alderen 16-23 år) kaldet Projekt Ansvar, hvor de unge kan mødes i Kvarterhuset tirsdag aften kl. 18-23.

Initiativet, som er for en begrænset og navngivet gruppe unge mænd, er fra første færd blevet mødt med stor bekymring og kritik fra de forskellige myndigheder og nøglemedarbejdere (lokalpoliti, gadepiloter, ssp-konsulenter, klubledere/medarbejdere mv.), der i Frederiksberg Kommune arbejder i forhold til netop denne gruppe. Med samme begrundelse er der fra den boligsociale helhedsplan fra start af taget klar afstand til projektet.

Formålet med den boligsociale helhedsplan er at klæde de unge på til at komme videre i livet. Erfaringsmæssigt sker det ved opbyggelse af en god og tillidsfuld voksenrelation og en individuel indsats målrettet den enkelte unge.

”Projekt Ansvar” er for en snæver, afgrænset gruppe, der får privilegier i forhold til de øvrige unge. De unge mødes i et voksenfrit rum, og der er ingen professionel voksenkontakt, der kan hjælpe de unge videre i eget liv og støtte op om uddannelse, arbejde og hverdagsliv. Projektet bidrager således til at ekskludere de unge yderligere fra samfundet ved at lade dem bekræfte sig selv og hinanden i deres egen, uforstyrrede subkultur. Det strider mod strategien for den boligsociale indsats og Frederiksberg Kommunes strategi for B&U samt den indgåede aftale om en øget B&U-indsats i den nye helhedsplan og modarbejder desuden en række af helhedsplanens øvrige initiativer, herunder brobygning til Klub Norden.

Kvarterhuset huser aktiviteter, der er åbne for alle indenfor for en målgruppe. ”Projekt Ansvar’s” brug af huset tirsdag aften medfører, at Kvarterhuset ikke er tilgængeligt for andre, hvilket vanskeliggør planlægningen af aktiviteter for de øvrige beboere. Der er desuden reelt ingen viden om, hvad der foregår, når de unge er i huset (udover at der i perioder har været udefrakommende deltagere), og dette er ud fra en professionel boligsocial tilgang utilstedeligt i lokaler, der hører under den boligsociale helhedsplan.

”Projekt Ansvar” strider derudover mod principperne for de øvrige aktiviteter i Kvarterhuset på følgende punkter:

- Projektet er for en lille delgruppe af en særlig målgruppe
- Projektet er ekskluderende fremfor inkluderende
- Huset er lukket for andre brugere, når de unge er der
- Der er ikke tale om at øge nabokendskabet, netværksskabende aktiviteter og i sidste ende hjælpe beboerne til en bedre hverdag
- Projektet strider mod de pædagogiske principper for børn- og ungedarbejdet i

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

helhedsplanen og Frederiksberg Kommune om at give de unge redskaber til at kunne stå på egne ben og komme videre i voksenlivet.

Det har været en aftale, at "Projekt Ansvar" skulle ophøre med den nye helhedsplans opstart. Dette anfægtes imidlertid af afdelingens formand, som herudover ønsker, at "Projekt Ansvar" fortsættes. Den boligsociale helhedsplan har afvist at deltage i dette.

Den boligsociale helhedsplan har overtaget huslejeforpligtelsen for Kvarterhuset Søndermarken og er ved at forhandle en brugskontrakt på plads for Kvarterhuset Søndermarken og afdelingens selskabslokaler. Her vil det blive præciseret, at brugen af Kvarterhuset Søndermarken og selskabslokalerne koordineres af den boligsociale helhedsplan mandag kl. 08.00 til fredag kl. 12.00. Det vil betyde, at aktiviteterne i kvarterhuset på hverdage, også for de 18-24-årige, vil høre under den boligsociale helhedsplan, og den der er beskrevet i helhedsplanen, hvilket vil afslutte "Projekt Ansvar".

I det omfang det ikke viser sig muligt, i forståelse med afdeling Søndermarken, at finde en løsning på ovenstående, kan en konsekvens være at flytte den boligsociale indsats til andre lokaler.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen udtrykte forventning om, at "Projekt ansvar" ophører i sin nuværende form således, at indgåede aftaler på det boligsociale indsatsområde efterleves.*

*Formanden for afdeling Søndermarken gav under indtryk heraf udtryk for, at afdelingsbestyrelsen vil overveje at lukke initiativet ned i Kvarterhuset og i stedet tilbyde samme gruppe at mødes i bestyrelsens lokale.*

## **18. Afdeling Søndermarken: Status på renovering**

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 16. december 2010 at støtte den kommende renovering med ca. 5,7 mio. kr. årligt via dispositionsfonden samt herudover et bidrag med 1 mio. kr. ved etableringen af et obligations/kapitaldepot og endelig, at der til projektet kan søges trækingsretsmidler på små 3 mio. kr.

På det seneste ordinære organisationsbestyrelsesmøde (den 28. juni 2012) blev bestyrelsen orienteret om afværgearbejderne på elevatorerne og den igangværende skitsering af tiltag, der skal fremtidssikre og fastholde Søndermarken som det ikon-byggeri, det er.

Der er skitseret på de skærpede krav til isoleringsgrader og indeklima, og følgegruppens beslutninger er indarbejdet i dispositionsforslaget for bygningerne. Miljøtiltagene er stadig på programniveau, men der er tydelige hensigtserklæringer om anvendelsen og udviklingen af udearealerne, som vil blive indarbejdet i den kommende disponering og projektering.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

Allerede på nuværende tidspunkt er vurderingen, at økonomien i skema A-tilsagnet ikke kan bære de skærpede krav. Der arbejdes derfor i øjeblikket på at få belyst forskellene på de oprindelige tiltag og viderebearbejdningen i forhold til de skærpede krav.

Der er udarbejdet nye budgetter, som vil være baggrunden til et finansieringsoplæg og dialogen med Landsbyggefonden, der er den bevilgende myndighed i helhedsplanens finansiering.

Det 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.

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

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **19. Solbjerg Have - Orientering om status på helhedsplan**

Der er senest blevet orienteret om sagens stade på organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2012.

Landsbyggefonden har den 2. august 2012 fremsendt en foreløbig tilbagemelding vedrørende støtte til helhedsplanens enkelte arbejder samt de supplerende undersøgelser, som på fondens foranledning blev udført som et supplement til helhedsplanen. I tilbagemeldingen beder Landsbyggefonden om, at der fremsendes løsningsforslag til udvalgte konstruktioner, især vedrørende tag/altan og kuldebroer. Samtidig beder Landsbyggefonden om, at budgettet rettes op svarende til fondens seneste tilbagemelding. Begge dele er en forudsætning for fondens videre sagsbehandling.

I tilbagemeldingen skriver Landsbyggefonden i sin bemærkning til det videre sagsforløb: "Fonden opfordrer til, at der snarest arbejdes videre med sagen, og ovenstående ønskede materiale (skitser mv.) fremsendes til fonden, så der kan udarbejdes det endelige budget for projektet. Endvidere opfordres der til, at kommunen orienteres om sagen og det forventede sagsforløb for herved at fremme sagsbehandlingen."

Landsbyggefonden har tidligere med henvisning til fremrykningen af renoveringsstøttesager for 5,5 mia. kr. oplyst, at Solbjerg Haves helhedsplan er optaget på fremrykningslisten, og at fonden derfor ønsker at få intensiveret færdiggørelsen. Der har derfor været holdt en gennemgang med helhedsplanens rådgiver, ingeniørfirmaet Rambøll, som efterfølgende har meldt tilbage, at løsningsforslag og budgetopdatering kan udføres inden for en maksimal

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

økonomisk ramme på 48.000 kr. inkl. moms, og at materialet vil foreligge senest medio september i år. For ikke at forsinke sagsbehandlingen af helhedsplanen har administrationen på denne baggrund igangsat udarbejdelsen af det ønskede materiale.

Sideløbende pågår en afklaring med Frederiksberg Kommune om den del af helhedsplanen, der vedrører kommunalt ejede boliger og institutioner.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **20. Status på den boligsociale indsats i Solbjerg Have mv. for 2012**

På baggrund af drøftelser med afdelingsbestyrelserne og de to forumgrupper for den boligsociale helhedsplan er der blevet udarbejdet et oplæg til, hvordan perioden til den boligsociale helhedsplans udløb (årets udgang) kan hænge sammen inden for det eksisterende budget.

Landsbygefonden har godkendt det reviderede projekt, og indtil årets udgang er Hildur (B&U-medarbejder i Søndermarkskvarteret) ansat ti timer om ugen som koordinator for en række mindre projekter. Hildur har tidligere været barselsvikar for Claus i Solbjerg Have og kender derfor området og problemstillingerne.

Efterårets indsatser er bl.a. en kriminalpræventiv gennemgang af Solbjerg Have, en positiv husordenskampagne i Finsens have/Havremarken og et pilotprojekt om en konfliktmægler/social vicevært.

## **Det indstilles,**

at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **21. Solbjerg Have mf og den fortsatte boligsociale indsats**

Som bekendt udløber den nuværende boligsociale helhedsplan for Solbjerg Have ved årsskiftet.

Dermed ophører 8 års systematik og målrettet indsats på dette område finansieret af Landsbygefonden, Frederiksberg Kommune og FfB.

Der er tale om en vellykket boligsocial indsats, der gennem årene er blevet udført i et tæt og frugtbart samarbejde mellem de skiftende ansvarlige medarbejdere og afdelingsbestyrelsen samt ildsjæle i afdelingen.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

Det er - uanset at en række af de aktiviteter og projekter, som har set dagens lys under de boligsociale helhedsplaner i dag er forankret eller ved at blive forsøgt overdraget til beboerne - stærkt bekymrende, at det boligsociale arbejde i afdelingen totalt vil ophøre ved indgangen til 2013.

Der har i det lys været ført drøftelser med Frederiksberg Kommune med henblik på at afklare, om der i et samarbejde vil kunne tilvejebringes midler til en fortsat indsats i 2013. Dette med henblik på, i et eventuelt samarbejde med andre boligorganisationer, at opnå støtte fra Landsbyggefonden til en fælles koordineret indsats fra 2014 og frem.

Indsatsen påtænkes fokuseret omkring sårbare børn og unge samt en indsats målrettet håndteringen af de mange vanskelige beboerkonflikter.

I forhold til disse to indsatsområder vurderes det at være stærkt påkrævet, at der fortsat vil kunne udføres en professionel og metodisk boligsocial indsats.

Der er på den baggrund, i samarbejde med Frederiksberg Kommune, FfB og boligselskabet Lejer Bo, udarbejdet et budget for en sådan etårig indsats. Efter denne forventes Frederiksberg Kommune at bidrage med 1 mio. kroner og FfB og Lejer Bo med hver ½ mio. kroner.

Selskabets formandskab har tilkendegivet, at denne udgift vil blive afholdt af selskabet, såfremt der ikke på anden vis opnås dækning. Dette fordi en fortsat indsats er af afgørende betydning, og ud fra en vurdering af at FfB's øvrige afdelinger med fordel også vil kunne gøre brug af en kompetenceperson i forhold til de vanskelige beboerkonflikter/særligt komplicerede nabostridigheder.

Det er imidlertid en forventning, at Landsbyggefonden vil godkende, at endnu ubrugte midler på i alt ca. 200.000 kr. vil kunne indgå i FfB's medfinansiering således, at der alene udestår et restbeløb på ca. 300.000 kr., som i givet fald vil skulle afholdes af FfB.

Herud forventes afdeling Solbjerg Have på sit kommende afdelingsmøde at bevillige 150.000 kr. over afdelingens budget for 2013 således, at selskabet alene vil skulle afholde et tilsvarende beløb.

Det indstilles på baggrund af ovenstående, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning i forventning om, at selskabets andel vil andrage 150.000 kr.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager formandsskabets tilsagn ad notam og tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen og formandskabets tilsagn ad notam.*

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

## 22. Tartuhus – renovering

Der blev i dagsordenen til bestyrelsesmødet i marts måned orienteret om forløbet af "badeværelsessagen", der af forskellige årsager blev konverteret til en Helhedsplan. Som beskrevet sidst:

*"På baggrund af ovenstående har bestyrelsen besluttet en anden strategi – nemlig at forsøge at gennemføre sagen som en Landsbyggefond-støttet renoveringssag. Det er en helt anden strategi, som dels tager noget tid at undersøge, men som også ville kunne betyde, at afdelingen kan få gennemført flere arbejder med en betydelig mindre huslejekonsekvens end, hvis arbejderne skulle gennemføres "enkeltvis" og ved primært egenfinansiering"*

Denne helhedsplan har afdelingsbestyrelsen arbejdet intenst videre med. Første skridt har været at definere en opgave, som den kommende tekniske rådgiver skal udføre (forundersøgelser, udbedringsforslag, samlet konklusion og økonomi). Dette er gjort via rammeaftalen om teknisk rådgivning, som FfB er tilsluttet via KAB.

Valget af rådgiver faldt på Arkitektfirmaet Witraz sammen med det rådgivende ingeniørfirma Erik K. Jørgensen A/S (EKJ). Det er et erfarent team i forhold til renoveringssager og kunsten at udarbejde helhedsplaner.

Arbejdet med Helhedsplanen har nu stået på siden februar 2012, og planen er tæt på at være færdig. Der orienteres om indholdet, processen og de økonomiske sammenhænge på et afdelingsmøde den 12. september 2012. Senere på efteråret vil afdelingen skulle endeligt godkende, at materialet indsendes til Landsbyggefonden, at der forhandles med fonden og arbejdes videre med planerne.

Der er ingen ændringer til økonomien som anført i seneste oplæg (teknikerhonorar, udlæg KAB- honorar).

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager ovennævnte orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 23. Finsenshave – Helhedsplan

Der er konstateret en række forhold i Finsenshave, som kræver opretning, renovering eller fornyelse. Det er primært på selve bygningerne, men også i haveanlægget. Afdelingen ønsker at søge støtte til en renovering hos Landsbyggefonden, hvorfor der skal udarbejdes en helhedsplan.

I denne plan skal alle ejendommens udfordringer gennemgås, der skal beskrives løsningsforslag og udarbejdes en forventet økonomi.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

Til denne opgave har afdelingsbestyrelsen i samarbejde med administrationen antaget ingeniørfirmaet Rambøll, der har stor erfaring i denne type opgaver. De har blandt andet udarbejdet helhedsplaner i Solbjerg Have og Søndermarken.

Status er nu, at der er udarbejdet en foreløbig plan, som er gennemgået grundigt på et møde primo september 2012 med deltagelse af afdelingsformanden, teknikerne samt administrationen.

Alle konklusioner blev drøftet, og teknikerne supplerer planen med nogle manglende forhold og opdaterer den tilhørende økonomi. Når planen er oprettet, skal den igen drøftes forinden en forelæggelse på et afdelingsmøde ultimo efteråret 2012. Afdelingsmødet skal forholde sig til temaerne i planen og godkende, at der arbejdes videre i forhold til Landsbyggefonden. Den endelige huslejekonsekvens kan først oplyses, når der har været grundige drøftelser med Landsbyggefonden om finansieringen.

Der har været begrænsede udgifter til udarbejdelsen af helhedsplanen, da den har indgået i et afgangprojekt fra 2 dygtige ingeniørstuderende, som har været i praktik hos Rambøll. Alt materialet, der indgår i planen, er kvalitetssikret af den meget dygtige specialist fra Rambøll Mari Brandl. Afdelingen har selv finansieret disse udgifter, som ligger i omegnen af 100.000 kr.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager ovennævnte orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **24. Grønlandsgård - Orientering om status på reovering**

På det seneste organisationsbestyrelsesmøde den 31. maj 2012 blev der orienteret om status på arbejdet med at udarbejde et forslag til en mindre omfattende ombygning, så omkostningerne – og dermed den resulterende huslejestigning - kunne reduceres.

Efterfølgende har følgegruppen besluttet, at det reducerede ombygningsforslag med tilhørende budget skulle fremsendes til Landsbyggefonden som et oplæg til den videre dialog om ombygningen og dens finansiering.

Inden sommerferien blev der derfor fremsendt et forslag til Landsbyggefonden. Efter ferien har der været løbende dialog med Landsbyggefonden herom – dog uden, at det er lykkedes at få et konkret svar fra fonden. Sagen afventer i øjeblikket en udmelding fra Landsbyggefonden om, hvilket af de to foreliggende forslag fonden mener, der skal arbejdes videre med.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

## 25. Status på individuelle køkkenmoderniseringer

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 15. december 2012 at give tilladelse til, at der – efter forudgående godkendelser på respektive afdelingsmøder kunne gennemføres individuelle køkkenmoderniseringer i følgende afdelinger: Søndermarken, Skolevænget, Nyelandshuse samt Tartuhus.

Herefter blev der fremsendt en ansøgning til Frederiksberg Kommune. Ansøgningen skulle efterfølgende forelægges til behandling i By-og Miljøudvalget og efterfølgende i Kommunalbestyrelsen. Desværre blev sagsbehandlingen af ansøgningen i kommunen forsinket på grund af en detaljeringsgrad i ansøgningen, som rakte ud over, hvad der var rimeligt, og hvad vi tidligere havde gjort, når vi ansøgte kommunen.

Den gode nyhed er, at kommunen den 10. september 2012 vil fremlægge indstillingerne fra afdelingerne: Tartuhus, Skolevænget og Nyelandshuse frem til politisk godkendelse i Kommunalbestyrelsen. Man vil herefter køre en tilsvarende sag igennem, når ansøgningen fra afdelingen Søndermarken foreligger efter deres afdelingsmøde.

De individuelle køkkenmoderniseringer håndteres i samarbejde med administrationen v/Gerda Herlevsen fra Byggesupportområdet i KAB.

Der skal optages et 20-årigt realkreditlån i afdelingerne til finansiering af køkkenmoderniseringerne. Lånet må højst udgøre 720,00 kr. pr. lejemål, og skal afdrages af den enkelte beboer. Udgiften vil bortfalde når lånet er færdigbetalt.

Beløbet fastsættes til 100.000 kr. pr. køkkenmodernisering alt inkl. Dette for at undgå, at huslejeniveauet ikke stiger så meget, at det vil få en negativ konsekvens for den fremtidige udlejning af boligen.

Huslejestigningen/reguleringen vil først blive opkrævet, når sagen er blevet afsluttet, og der ydes boligstøtte til moderniseringen efter de gældende regler.

De individuelle køkkenmoderniseringer kan iværksættes efter ønske fra den enkelte beboer eller i forbindelse fra fraflytning, hvor det nuværende køkken vurderes at være utidssvarende.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 26. Anvendelse af kommunal anvisningsret til ungdomsboliger

Frederiksberg Kommune har meddelt, at man fremover ønsker den kommunale anvisningsret til hver fjerde ledige ungdomsbolig.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2012

Udsendt den 4. oktober 2012

Administrationen v/forretningsfører Kim Geertsen og udlejningschef Finn Larsen har på den baggrund holdt møde (se referat af dette, bilag 16) med repræsentanter for Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsafdelingen med henblik på at sikre den beslutning udmøntes under mest mulig hensyntagen til afdeling Thielebo og Vinstrupgård.

Bilag 16: Notat vedr. møde den 26. juni 2012 angående anvisning til ungdomsboliger

**Det indstilles,**

at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 27. Trivselspolitik for ansatte i boligorganisationerne og i KAB

En ny personalepolitik, trivselspolitik, for ansatte i KAB-administrerede boligorganisationer og i KAB er godkendt den 19. juni 2012 i KAB's fælles samarbejdsorgan, Det fælles Virksomhedsnævn (VN-F). Politikken er forinden behandlet og godkendt af både det decentrale (VN-D) og det centrale virksomhedsnævn (VN-C).

Frederiksberg forenede Boligselskaber godkendte den 13. marts 2008, at KAB bemyndiges til at forhandle fælles personalepolitikker på boligorganisationens vegne. Den nye politik trådte i kraft med virkning fra godkendelsesdatoen.

### Trivselspolitikken

En af KAB's værdier er ansvarlighed. Ved at højne bevidstheden om trivsel viser KAB sin ansvarlighed over for medarbejderne. "Vi vil skabe rammerne for et godt liv" er KAB's mission, og den vil vi gerne koble til det at arbejde og være medarbejder i KAB-fællesskabet. Det er KAB's klare overbevisning, at når medarbejderne har det godt fysisk og psykisk, er de også mere velfungerende og produktive. Gode arbejdsvilkår er forskellige fra person til person, men ét overordnet minimumskrav bør være opfyldt: Integration af arbejdsmiljø og sundhedsfremmende tiltag i det daglige arbejde.

Politikken har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for boligorganisationen.

Politikken er vedlagt som bilag.

Bilag 17: Trivselspolitik for KAB-fællesskabet

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber  
Møde den 20. september 2012  
Udsendt den 4. oktober 2012

## 28. Status på særboligaftalen

I august blev der afholdt møde i følgegruppen for hjemløseaftalen mellem FfB og Frederiksberg Kommune. Status er, at 12 lejligheder indtil videre er blevet tildelt hjemløse. Heraf er alle beboere fastholdt i egen bolig. For beboerne, der får tildelt en lejlighed, gør det en markant positiv forskel at komme ud i egen bolig.

Der opleves umiddelbart ikke flere husordenssager relateret til aftalen. Aftalen skal evalueres, når 16 boliger er blevet tildelt efter aftalen.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 29. Vedtagelse af lokalplan for Nordens Plads

Der er, efter endt høringsperiode, nu vedtaget Helhedsplan og Lokalplan for Nordens Plads.

Som det er organisationsbestyrelsen bekendt, har lokaladministrationen været afdelingen Skolevænget behjælpelig i høringsfasen, hvor afdelingen har gjort indsigelse mod højden af byggeret mod øst (mod afdeling Skolevænget).

Det er på den baggrund tilfredsstillende, at bebyggelsens højde, i den nu vedtagne plan, er sænket fra maksimalt 8 etager til maksimalt 6 etager på den del af bebyggelsen, der ligger mod øst over for Skolevænget.

### **Det indstilles,**

at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 30. Godkendelse af regnskab for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 31. december 2011

Med brev af 31. august 2012 (vedlagt som bilag 18) har Frederiksberg Kommune v/By- og Miljøudvalget taget regnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne for – hvad der må antages at være regnskabsåret 1. oktober 2010 - 31. december 2011 (og ikke som anført regnskabsåret 1. oktober 2012 til 31. december 2011 og henholdsvis regnskabsåret 1. oktober 2009 – 31. oktober 2011) til efterretning.

Udvalget opfordrer organisationsbestyrelsen til, ”i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for regnskabsåret 2012 at redegør for de initiativer, der gennemføres foranlediget af bemærkningerne i revisionsprotokollen, som bl.a. omfatter en anbefaling af, at der løbende

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber  
Møde den 20. september 2012  
Udsendt den 4. oktober 2012

foretages en nøje vurdering af, hvorvidt der i alle afdelinger er hensat tilstrækkelige midler til imødegåelse af tab ved fraflyttede lejere og gennemførelse af forvaltningsrevision".

Bilag 18: Brev fra Frederiksberg Kommune – regnskab 2010/2011

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 31. Beboerklagenævnsager

Se vedlagte bilag 19.

Bilag 19: Statistik for beboerklagenævnsager 2009 - 2012

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 32. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:

Torsdag den 29. november 2012	Billedsalen
Torsdag den 21. marts 2013	Finsensvej
Torsdag den 6. juni 2013	Finsensvej
Torsdag den 26. september 2013	Finsensvej
Torsdag den 28. november 2013	Billedsalen

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 13. december 2012	KAB	Billedsalen
Torsdag den 20. juni 2013	KAB	Billedsalen
Torsdag den 12. december 2013	KAB	Billedsalen

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning*

### 33. Mødeevaluering

Efter ønske fra formanden vil "mødeevaluering" optræde fast som dagsordenens sidste punkt.

# Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber  
Møde den 20. september 2012  
Udsendt den 4. oktober 2012

*Der var generelt tilfredshed med mødets forløb og en god debatlyst og tone.*

## **34. Eventuelt**