



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Organisationsbestyrelsesmøde den 27. maj 2014

kl. 17.00

Finsensvej 141, 2000 Frederiksberg

Inviterede	Laurits Roikum, Kaj Jørgensen, Bjørn Kalmark Andersen, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Jytte Magnus, Klaus Linder, Sarina Guastella
Afbud fra	Karsten Skawbo-Jensen
Fra administrationen	Forretningsfører Kim Geertsen, økonomimedarbejder Marie Kielberg-Bæk, kundeforfører Lene Vennits, Pia Søndergaard (revisionen), Lars Rasmussen (revisionen)

Indholdsfortegnelse

1. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 24. april 2014 samt det ekstraordinære repræsentantskabsmøde	4
2. Bestyrelsens sammensætning	4
3. Revisionsprotokol	4
4. Orientering fra formanden	5
Sager til drøftelse	5
5. Rundt om en afdeling	5
Sager til beslutning	5
6. Selskabets budget for 2015	5
7. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskab for 2013	6
8. Fremlæggelse af revisionsnotat & forslag til nye procedurer	7
9. Repræsentantskabsmødet juni 2014	7
10. Bevilling af trækingsrets midler til Brevduebanen; renovering af vandinstallation	9
11. Søndermarken; godkendelse af aftale om arealoverdragelse	9
12. Solbejrg Have; Status på renoveringssag (helhedsplan)	10
13. Brug af vedligeholdelseskontoen	12



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Sager til orientering.....	13
14. Status på sammenlægning med Boligselskabet for Handicappede.....	13
15. Sagsgangen i en klagesag om grundskyld	14
16. Status på etablering af driftssamarbejde	16
17. Søndermarken; Status på renoveringssag (helhedsplan).....	16
18. Grønlandsgård; Status på renoveringssag (helhedsplan)	17
19. Tartuhus; Status på renoveringssag (helhedsplan).....	18
20. Broagerhus; Status på renovering af gård- og garageanlæg	18
21. Finsenshave; Status på renoveringsplaner	18
22. Evaluering af særboligaftalen	19
23. Status på den boligsociale indsats	20
24. Planlægning af kommende møder	21
25. Mødeevaluering	21
26. Eventuelt	21



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Bilag	1: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 24. april 2014.....	4
Bilag	1A: Referat af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 24. 2014.....	4
Bilag	2: Revisionsprotokol 1. januar – 31. december 2013	4
Bilag	3: Portræt af en afdeling: Solbjerg Have.....	5
Bilag	3A: Billeder af afdeling: Solbjerg Have	5
Bilag	4: Portræt af afdeling: Nyelandshuse	5
Bilag	4A: Billeder af afdeling: Nyelandshuse.....	5
Bilag	5: Portræt af afdeling: Søndermarken.....	5
Bilag	5A: Billeder af afdeling : Søndermarken	5
Bilag	6: Budget 2015.....	6
Bilag	7: Selskabets resultatopgørelse	6
Bilag	8: Resultatopgørelser for de enkelte afdelinger.....	6
Bilag	9: Revisionsnotat underskrevet	7
Bilag	10: Frederiksberg Forenede Boligselskabers praksis for håndtering af kontantkasser, rådgighedsbeløb og selskabslokaler	7
Bilag	11: Eftersendes - udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning.....	8
Bilag	12: Eftersendes - Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer	8
Bilag	13: Kort.....	10
Bilag	14: Skematisk redegørelse	10
Bilag	15: Arealoverdragelsesaftale med ændring	10
Bilag	16: Forslag til ændret arealoverdragelse	10



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Selskabet

1. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 24. april 2014 samt det ekstraordinære repræsentantskabsmøde

Referatet af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 24. april samt af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 24. april 2014 vedhæftes som henholdsvis bilag 1 og bilag 1A.

Bilag 1: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 24. april 2014

Bilag 1A: Referat af det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 24. april 2014

Det indstilles,

at referatet af det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde og det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 24. april 2014 godkendes

Begge referater blev godkendt.

2. Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

	På valg
Laurits Roikum, formand	2014
Kaj Jørgensen, næstformand	2015
Jytte Magnus, bestyrelsesmedlem	2014
Hanne Wolf Stephensen, bestyrelsesmedlem	2015
Poul Larsen, bestyrelsesmedlem	2014
Bjørn Kalmark Andersen, bestyrelsesmedlem	2014
Sarina Guastella, bestyrelsesmedlem	2015
Karsten Skawbo-Jensen, bestyrelsesmedlem	2015
Klaus Linder, bestyrelsesmedlem	2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

3. Revisionsprotokol

Selskabets revisionsprotokol fremlægges til påtegning som bilag 2.

Bilag 2: Revisionsprotokol 1. januar – 31. december 2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Pia Søndergaard fra Albjerg Statsautoriseret Revisionselskab gennemgik revisionsprotokollen indeholdende årsregnskabet for 2013.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

4. Orientering fra formanden

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

Sager til drøftelse

5. Rundt om en afdeling

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at man som fast punkt på dagsordenen ønsker en uddybende beskrivelse af én eller flere af selskabets afdelinger.

Formålet med dagsordenspunktet er at udbygge organisationsbestyrelsens kendskab til de enkelte afdelinger og de udfordringer, som de respektive afdelinger står overfor.

Denne gang præsenteres afdelingerne , Solbjerg Have, Nyelandshuse og Søndermarken. De forskellige nøgletal, som er medtaget i afdelingsportrætterne er, til organisationsbestyrelsens orientering, altovervejende hente fra den seneste KAB statistik (udgives årligt og kan findes på KAB fælleskabet – under menuen "værktøjer").

Bilag 3: Portræt af en afdeling: Solbjerg Have

Bilag 3A: Billeder af afdeling: Solbjerg Have

Bilag 4: Portræt af afdeling: Nyelandshuse

Bilag 4A: Billeder af afdeling: Nyelandshuse

Bilag 5: Portræt af afdeling: Søndermarken

Bilag 5A: Billeder af afdeling : Søndermarken

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter de udfordringer afdelingerne står overfor.

Organisationsbestyrelsen drøftede de udfordringer som afdelingerne står overfor.

Sager til beslutning

6. Selskabets budget for 2015

Budgettet baserer sig på en indlåns-/udlånsrente på 1,26% samt en eventuel 2% prisstigning i af de forskellige ydelser, som leveres af KAB.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Budgettet forudsætter at nettoadministrationsbidraget til selskabet nedsættes med 142 kr. pr. lejemålsenhed fra 5.895 kr. til 5.753 kr.

Det skyldes forventede mindre udgifter til personale, som følge af de vedtagne omstruktureringer på lokalkontoret.

I budgettet opereres med øget henlæggelser til dispositionsfonden på i alt 1.287.000 kr., mens bidraget til arbejdskapitalen bortfalder.

Bilag 6: Budget 2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om selskabets budget for 2015, som efterfølgende fremlægges på repræsentantskabsmødet den 12. juni 2014.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget for 2015.

7. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskab for 2013

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på 619.383 kr. som overføres til selskabets arbejdskapital.

En væsentlig årsag til det opnåede resultat er mindre udgifter til personale i forhold til budget.

Selskabets dispositionsfond udviser pr. 31. december 2013 et indestående på i alt 63.547.008 kr. (mod 63.623.226 kr. året før), heraf udgør den disponible del 7.996.909 kr. (mod 6.923.693 kr. året før).

Selskabets arbejdskapital udviser pr. 31. december 2013 et indestående på i alt 7.839.136 kr. (mod 7.246.600 kr.), heraf udgør den disponible del 7.762.136 kr. (mod 6.054.830 kr. året før).

Der er pr. 31. december 2013 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 2013 vedlægges (som bilag xx) i form af et hæfte indeholdende de komprimerede regnskaber.

Resultatopgørelserne er under godkendelse i de respektive afdelinger.

Bilag 7: Selskabets resultatopgørelse

Bilag 8: Resultatopgørelser for de enkelte afdelinger



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

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).

8. Fremlæggelse af revisionsnotat & forslag til nye procedurer

Som FFB's revisor har Alberg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab den 26.- 29. november 2013 foretaget uanmeldt revisionsbesøg.

Formålet med besøget har været kontrol af ejendomskontorenes forvaltning af likvide midler, herunder kontrol af tilstedeværelsen af de likvide midler i form af optælling af kassebeholdning og afstemning af bankkonti pr. besøgsdato.

Derudover er udvalgte forretningsgange på ejendomskontorerne gennemgået ved interview af personale.

Revisions udførte arbejde og anbefalinger fremgår af vedlagte bilag.

Med afsæt i revisionens anbefalinger er gældende praksis for håndtering af kontantkasser, rådighedsbeløb og selskabslokaler gennemgået og på baggrund heraf vedlægges som bilag til organisationsbestyrelsens godkendelse nye retningslinjer herfor.

Bilag 9: Revisionsnotat underskrevet

Bilag 10: Frederiksberg Forenede Boligselskabers praksis for håndtering af kontantkasser, rådighedsbeløb og selskabslokaler

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager revisions anbefalinger til efterretning og tiltræder de reviderede retningslinjer for håndtering af kontantkasser, rådighedsbeløb og selskabslokaler

Revisor Pia Søndergaard knyttede supplerende bemærkninger til det gennemførte uanmeldte revisionsbesøg. På baggrund heraf opridsede økonomimedarbejder Marie Kielberg-Bæk og Pia Søndergaard de anbefalede nye retningslinjer for håndtering af kontantkasser, rådighedsbeløb og selskabslokaler. Organisationsbestyrelsen tiltrådte disse og besluttede, at orientere herom på det kommende repræsentantskabsmøde.

9. Repræsentantskabsmødet juni 2014

Dagsordenen vil have følgende punkter:

1. Velkomst v/formand



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
6. Endelig godkendelse af FfB's årsregnskab 2013 med tilhørende revisionsberetning
7. Godkendelse af budget 2015
8. Indkomne forslag
9. Valg af revisor
10. Valg af formand – på valg er: Laurits Roikum
11. Valg af et medlem til organisationsbestyrelsen med særlig viden om boligforhold (jfr. § 10, stk. 1 ad 2 i selskabets vedtægter). På valg er Klaus Linder.
12. Valg af øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen – på valg er: Jytte Magnus, Bjørn Kalmark, Poul Larsen
13. Valg af suppleanter - nuværende suppleanter er Carisma Fries og Bodil Hebeltoft
14. Valg af fire medlemmer til KAB's repræsentantskab - nuværende valgte medlemmer er Laurits Roikum (som formand for selskabet født medlem, jfr. vedtægternes § 5 stk. 6), Kaj Jørgensen, Jens Jørgen Bille, Bjørn Kalmark Andersen og Poul Larsen.
15. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab - nuværende suppleanter er: Sarina Guastella og Hanne Wolf Stephensen i nævnte rækkefølge.
16. Valg af 10 personer til BL's 1. kreds repræsentantskab - nuværende medlemmer er organisationsbestyrelsen samt Bodil Hebeltoft
17. Valg af personlig suppleant - nuværende suppleant er: Ingen
18. Eventuelt

Som aftalt på seneste organisationsbestyrelsesmøde ønskes en tilkendegivelse fra de enkelte organisationsbestyrelsesmedlemmer, som er på valg, på hvorvidt man modtager genvalg.

Som bilag 11 eftersendes udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning. Beretningen vil, tilsvarende tidligere år, indeholde et bilag med oversigten over de mange store og små renoveringer, moderniseringer, udskiftninger og nyopførelser mv., som enten pågår eller er under opsejling i selskabets afdelinger.

Bilag 11: Eftersendes - udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning

Bilag 12: Eftersendes - Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer

Det indstilles,

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

Poul Larsen påpegede, for så vidt punkt 13 at "Bodil Hebeltoft er ikke suppleant men derimod en Jess Ulrichsen" samt i forhold til punkt 16, at "her er org. bestyrelsen udpeget som faste medlemmer. På grund af Klaus Linders tilknytning til AKB skal repræsentantskabet udpege 2 medlemmer. Sidst blev Charisma Fries og Kirsten Larsen valgt, og ikke Bodil Hebeltoft".



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Organisationsbestyrelsen godkendte med disse præciseringer den foreslåede dagsorden. For så vidt betretningen mailes udkast rundt til kommentering.

10. Bevilling af trækingsrets midler til Brevduebanen; renovering af vandinstallation

Afdelingen har på baggrund af en tilstandsrapport, udarbejdet af Henrik Larsen A/S i 2013, vedrørende hastighedstæring i afdelingens vandinstallationer besluttet at udføre et forbedringsprojekt, hvor levetiderne forventes at kunne holde i 40 år mod det nuværende anlægs 23 år.

Afdelingen vedtog på afdelingsmødet den 31. marts 2014 at gennemføre det renoveringsprojekt, som rådgiverne Henrik Larsen A/S har udarbejdet og prissat.

Økonomi for renoveringsarbejdet

Samlet anlægssum 3.356.850 kr.

Finansiering

Realkreditlån 30 år 600.000 kr.

Henlæggelser 756.850 kr.

LBF Trækingsret 2.000.000 kr.

I alt 3.356.850 kr.

Huslejekonsekvens

Årlig ydelse realkreditlån: 37.200 kr.

Huslejestigning pr. m²/år: 5,39 kr. = 0,48 %

Afdelingen har, til organisationsbestyrelsens orientering, en husleje på 1.228 kr pr . m²/år som med denne ansøgning - i videste omfang - søges beskyttet mod huslejestigninger som følge af den påkrævende renovering af afdelingens vandinstallation.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om hvor vidt der til gennemførelsen af det skitserede projekt i Brevduebanen kan søges om trækingsretsmidler på i alt 2 mio. kroner.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at til gennemførelsen af det skitserede projekt i Brevduebanen kan søges om trækingsretsmidler på i alt 2 mio. kroner.

11. Søndermarken; godkendelse af aftale om arealoverdragelse

Vedlagte dokumenter er som det for nærværende er aftalt mellem kommunen og afdelingsbestyrelsen. Imidlertid har vi overfor kommunen genåbnet sagen, for at få en ændret overdragelse. Det skyldes at OK-fonden ikke har nået at benytte sig af det aftalte, som faktisk var meningen. Vi har forespurgt om det er muligt, at vi enten kommer til at eje eller muligvis i stedet får tinglyst, at vi har råderet over de arealer der er vist på vedlagte Forslag til ændret arealoverdragelse.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Dermed fastholdes organisationsbestyrelsens tidligere beslutning, men nu med en tinglyst rettighed til Søndermarken over de på tegningen farvede arealer. Det er her der i øjeblikket er 7 parkeringspladser, som afdelingen gerne vil beholde.

Bilag 13: Kort

Bilag 14: Skematisk redegørelse

Bilag 15: Arealoverdragelsesaftale med ændring

Bilag 16: Forslag til ændret arealoverdragelse

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

12. Solbejrg Have; Status på renoveringssag (helhedsplan)

Orientering om stade

Der er senest blevet orienteret om sagens stade på organisationsbestyrelsesmødet den 13. marts 2014, hvor der blev orienteret om følgegruppens indledende arbejde med at prioritere, hvilke ustøttede renoveringsarbejder der skal udføres, fordi Landsbyggefondens udmelding om støtte ikke rækker til det hele. Landsbyggefondens udmelding dækker alle de støttede arbejder med i alt 140,6 mio. kr., samt de ustøttede arbejder med i alt 50 mio. kr. Det vil sige samlet 190,6 mio. kr. ud af de ansøgte ca. 337 mio. kr.

Prioriteringsarbejdet er kommet godt i gang, og følgegruppen har valgt at fokusere på at få gennemført den del af de ustøttede arbejder, som i første række truer bygningernes velvære. Det drejer sig fortrinsvis om udskiftning af afløbs- og brugsvandsinstallationer.

Arkitema Architects, som er sagens totalrådgiver med ingeniørfirmaet Wissenberg som underrådgiver, har nu konstateret, at det ikke er muligt at udskifte ovennævnte vandførende installationer uden at gribe ind i de eksisterende badeværelser. Følgegruppen havde ved tidligere lejlighed tvunget af de økonomiske omstændigheder fravalgt renovering af badeværelser. Men det bliver af byggetekniske årsager nødvendigt at udføre en del renoveringsarbejder i badeværelserne i forbindelse med udskiftning af vandførende installationer.

Det betyder, at budgettet for de ustøttede arbejder er væsentlig overskredet, idet det i øjeblikket er på ca. 74 mio. kr. Følgegruppens beboere er blevet orienteret om størrelsesordenen af den dermed forbundne huslejestigning, såfremt det ikke lykkes at få suppleret Landsbyggefondens finansiering med yderligere tilskud. Den forventelige huslejestigning vurderes til mellem 38 og 66 kr. pr. m² pr. år, afhængig af fordelingen af støttede og ustøttede lån.

Når der er klarhed over, om der kan gives supplerende, huslejeneutral finansiering, skal følgegruppen tage endelig stilling til helhedsplanens omfang, finansiering og eventuelle huslejekonsekvens.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Resultatet af prioriteringsarbejdet vedrørende renoveringsprojektet vil munde ud i et beslutningsoplæg til afdelingen Solbjerg Have og Frederiksberg Forenede Boligselskaber om et projekt til skema A-ansøgning.

Samtidig med at følgegruppen tilpasser omfanget af renoveringsprojektet for hele bebyggelsen til den almene afdelings økonomiske formåen, er skitseringen af den kommende indretning af ejerlejlighed nr. 2 kommet godt i gang. Det sker i møder parallelt med følgegruppemøderne, og resultatet forelægges følgegruppen løbende.

Organisationsbestyrelsen har ved tidligere lejlighed truffet principiel beslutning om, at ejerlejlighed nr. 2 som en del af den samlede løsning for gennemførelsen af helhedsplanen i Solbjerg Have skal sælges ind i en til formålet nyoprettet almen boligafdeling under Frederiksberg forenede Boligselskaber, og at ejerlejligheden i denne forbindelse skal ombygges til almene ældreboliger med 100 % kommunal anvisningsret. Kommunen har oplyst, at man ønsker at eje servicearealerne. Kammeradvokaten er nu blevet igangsat med at udarbejde et udkast til en grundkøbsaftale. En betinget, underskrevet grundkøbsaftale er en forudsætning for behandling af skema-A ansøgningen.

Det kan vise sig nødvendigt at lade en landinspektør opmåle ejerlejlighed nr. 2, da der tilsyneladende ikke findes egnet tegningsmateriale, som kan validere de foreliggende arealoplysninger. Det er afgørende for den efterfølgende støttede nybyggerifinansierede sag, at der er sikkerhed for de arealer (ejerlejlighedsarealer inkl. andel af fællesarealer), der indgår i sagen.

Samtidig med skema A-ansøgningen om den støttede renovering af de 328 almene boliger i ejerlejlighed nr. 1 vil der på baggrund af projektet vedrørende ny indretning af ejerlejlighed nr. 2 blive udarbejdet et beslutningsoplæg til Frederiksberg forenede Boligselskaber om skema A-ansøgning til en nybyggerifinansieret ombygning af denne ejerlejlighed.

Tidsplan

Der er planlagt et orienteringsmøde om helhedsplanen for de 328 boliger i den almene afdeling Solbjerg Have torsdag den 19. juni 2014.

Ekstraordinært afdelingsmøde om renoveringen af de 328 boliger forventes gennemført i slutningen af august 2014, parallelt med at organisationsbestyrelsen i Frederiksberg forenede Boligselskaber behandler oplæggene til de to skema A-ansøgninger.

De to skema A-ansøgningerne forventes at skulle fremsendes til Frederiksberg Kommunen i første halvdel af september 2014. Skema A-tilsagn fra Frederiksberg kommune og Landsbyggefonden forventes efter ovenstående tidsplan at kunne foreligge i slutningen af 2014.

Derefter går detailprojekteringen i gang, så der kan udarbejdes et udbudsprojekt. Det påregnes, at der kan foreligge et skema B-tilsagn ca. 1 år efter skema A-tilsagnet. Når skema B-tilsagnet foreligger, kan byggearbejderne igangsættes.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Følgegruppens sammensætning

For ca. 6 måneder siden blev følgegruppen udvidet med to repræsentanter fra Frederiksberg Kommune. Siden er rådgiverne indtrådt med sine repræsentanter, og i begyndelsen af maj blev følgegruppen på ny udvidet, denne gang med to medlemmer fra afdelingsbestyrelsen. Med den seneste udvidelse forekommer følgegruppen at være tilstrækkelig bredt sammensat til at varetage projektet på vegne af de mange ejer- og interessentkredse.

Da ejerlejlighed nr. 2 som en del af løsningen vedrørende opgradering af bebyggelsen planlægges solgt ind i en til formålet nyoprettet almen boligafdeling under Frederiksberg Forenede Boligselskaber, vil det imidlertid være både hensigtsmæssigt og naturligt at boligselskabets repræsentation i følgegruppen styrkes yderligere. I øjeblikket er interesserne vedrørende ejerlejlighed nr. 2 fortrinsvis repræsenteret gennem kommunens deltagelse i følgegrupperarbejdet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning,
at organisationsbestyrelsen udpeger et medlem til følgegruppen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og udpegede Sarina Guastella som nyt medlem af følgegruppen.

13. Brug af vedligeholdelseskontoen

På beboerrepræsentantskabsmødet den 20. marts 2014 drøftedes muligheden for at anvende midler på vedligeholdelseskontoen (B-ordning) efter at lejemålet er opsagt. Administrationen lovede at komme tilbage med en vurdering heraf. Svaret er ja, det er muligt at anvende midler på vedligeholdelseskontoen efter at lejemålet er opsagt!

Vedligeholdelsesmulighed

Når et lejemål er opsagt, har hidtidig procedure været, at der lukkes for brug af midler på vedligeholdelseskontoen. Kontoen følger lejemålet og den nye lejer får, allerede ved orienteringsskrivelsen - oplyst indestående på vedligeholdelseskontoen, der først igen kan komme til anvendelse, når ny lejer har overtaget lejemålet.

Det har fra forskellig side været problematiseret, at vi fremviser og udlejer istandsatte lejligheder – f.eks. med nyt køkken – som fremtræder grimme og slidte fordi væggene er grimme og gulvene slidte. Disse kommer derved til at fremstå som dårligt klargjorte, selvom der kan være brugt mange penge.

Et responsum udarbejdet i vores juridiske afdeling fastslår, at det er lovligt at anvende midler fra vedligeholdelseskontoen i perioden fra gammel lejer opsiger/fracflytter til ny lejer indflytter. Der er naturligvis alene tale om arbejder, der hører under vedligeholdelseskontoens anvendelsesområde og ikke misligholdelse.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Det problem, der hidtil har blokeret for anvendelsen af midler på kontoen har været, at KAB i tilbudsbrevet og kontraktindgåelsen oplyser indeståendet på konto for indvendig vedligeholdelse. Det skal man efter loven oplyse.

Det er imidlertid vurderingen i KAB's juraafdeling, at et generelt forbehold som f.eks. "Der gøres særskilt opmærksom på, at der inden indflytning, af boligorganisationen, vil kunne anvendes midler fra kontoen til nødvendig maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling", vil være lovligt og åbne mulighed for brug fra kontoen. Hvis der står mange penge på vedligeholdelseskontoen, bør det sikres at der altid er en rest tilbage på kontoen – f.eks. svarende til 3 års indbetaling.

Vedligeholdelsespåbud

Yderligere påpeger det udarbejdede responsum, at der under de rette omstændigheder vil kunne udstedes vedligeholdelsespåbud i boperioden, såfremt lejemålets indvendige stand ikke er i orden. Hvis der konstateres meget lave forbrug over lang tid på vedligeholdelseskontoen, kan dette være en indikation for, at der er manglende indvendig vedligeholdelse. Driftsfolkene kan tilbyde et servicetjek, eller mangelfuld vedligeholdelse kan konstateres ved besøg i anden anledning i lejemålet. Når dette konstateres er der mulighed for at pålægge beboeren at udføre den manglende vedligeholdelse.

Det indstilles,

at KAB indfører et generelt forbehold i tilbudsbrevene/kontrakterne til FFB's afdelinger, der gør det muligt efter behov at foretage vedligeholdelsesarbejder, ved træk på vedligeholdelseskontoen i perioden efter fraflytning, men før indflytning af ny beboer.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at søge et generelt forbehold indført i tilbudsbrevene/kontrakterne til FFB's afdelinger, der gør det muligt efter behov at foretage vedligeholdelsesarbejder, ved træk på vedligeholdelseskontoen i perioden efter fraflytning, men før indflytning af ny beboer.

Sager til orientering

14. Status på sammenlægning med Boligselskabet for Handicappede

Der blev på det ekstraordinære repræsentantskabsdemøde den 24. april 2014 truffet beslutning om sammenlægning med Boligselskabet for Handicappede i Frederiksberg med virkning pr 1. juni 2014, med FFB som det fortsættende selskab.

Efterfølgende har henholdsvis organisationsbestyrelse og repræsentantskab, i Boligselskabet for Handicappede i Frederiksberg, på møder henholdsvis 30. april 21. maj 2014 truffet tilsvarende beslutning.

Hermed vil sammenslutningen blive effektueret. Som beskrevet i tidligere dagsordner vil perioden frem til årsskiftet have karakter af en interimperiode, der bliver anvendt til afklare forskellige spørgsmål af mere teknisk og administrativ karakter.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

15. Sagsgangen i en klagesag om grundskyld

KAB har indgået aftale med advokatfirmaet Rafn & Søn (hovedrådgiver) og advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius, de bistår os i at vurdere, om boligorganisationernes ejendomme er vurdereret korrekt og dermed betaler den ejendomsskat, som skattereglerne foreskriver. Betalingen foregår efter princippet "no cure no pay". Dvs. at advokaterne oppebærer honorar i de sager, hvor der sker en konkret tilbagebetaling.

Forløbet i en klagesag

I sager hvor vores rådgiver vurderer, at der er noget at komme efter klages der til disse *administrative instanser*:

- Skat
- Vurderingsankenævn (15 nævn)
- Landsskatteretten - efter 1. januar 2014 kan der ikke klages til Landsskatteretten. Sagen skal indbringes for domstolene. Dvs. kun en administrativ klageinstans

Sager kan hjemvises til "lavere" instans, med pålæg om genbehandling.

Typisk vil en klage medføre en delvis tilbagebetaling, og der klages da over "resten" til næste instans osv.

Sagsgangen er meget langsommelig, da systemet er overbebyrdet af de mange klagesager. De første sager hos KAB er påklaget i 2007 og mange er stadig ikke afgjort endeligt administrativt! Enkelte er kørt videre ved domstol.

Herefter kan der klages til *domstolene*:

- Byret
- Landsret
- Højesteret

I alle sager, hvor der inden den 1. januar 2014 er sendt en klage til et vurderingsankenævn – og som ikke er afsluttet før den 1. januar 2014 – vil Skatteankestyrelsen visitere sagen til enten et vurderingsankenævn eller til Landsskatteretten. Klageren vil få besked om dette, samtidig med at styrelsen sender en sagsfremstilling ud.

Status for sagerne



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

- Rafn & Søn har størstedelen af klagesagerne. De har overvejende sager, hvor der er klaget over niveauet for "fradrag for forbedringer" i forbindelse med bygningernes opførelse, men der er også klagesager, der vedrører andre forhold. Der er pt. tilbagebetalt knap 29 mio. kr. til afdelingerne, og Rafn har modtaget honorar på ca. 7 mio.kr. Beløbene til de enkelte afdelinger spænder mellem få tusinde kr. og op til 1,8 mio. kr. Mange sager er påklaget til Landsskatteretten, som er sidste administrative instans og en enkelt sag er nået over i domstolssystemet. De ældste sager har været undervejs siden 2006. Mange er ikke endeligt afgjort, men der kan ikke fastsættes en tidshorison for de endelige afgørelser (som dog nærmer sig)
- Kirk Larsen & Ascanius tager typisk sig af forhold, som Rafn ikke undersøger, fx meget specifikke forhold der relaterer sig til lokal- og kommuneplaner, samt sager som SKAT er pålagt at vurdere genoptagelse af. Der har været succes med at få nedsat ejendomsskatten i flere sager for nylig, og der vil efterhånden også ske tilbagebetaling i disse sager. I enkelte sager har nedsættelser ikke medført udbetaling pga. det skrå skatteloft, som ligger lavere.

Klagesagerne er langvarige og strækker sig over mange år pga. det store antal klager, som der er rejst i skattesystemet. Mange sager er rejst tilbage i 2007 og stadig ikke afsluttet!

Der er rejst "traditionelle" sager i en række afdelinger i FFB: Vinstrupgård, Thielebo Ungdomsboliger og Ældreboliger, Brevduebanen, Solbjerghave, Boliger for Yngre Handicappede og Tartuhus.

Søndermarken

Denne sag er anderledes end de andre, da der formentlig er tale om en tastefejl. Faktuelt er ejendomsskatten steget som følge af en ændring af bebyggelsesprocenten fra 110 til 130, som medfører en forøget grundskyld fra 2012 og fremefter, svarende til ca. ½ mio. kr. i hhv. 2012 og 2013. Kommunen har tidligere oplyst, at dette skyldte en ændring af kommuneplan og lokalplan pga. plejehjemsbyggeriet.

Ved en nøje granskning af lokalplanen har det vist sig, at Borgmester Fischers Vej 1 ikke er omfattet af lokalplanen, men det er nabomatriklen, hvor plejehjemmet er opført. Kirk Larsen Ascenius har derfor klaget over stigningen i ejendomsskatten til Skat, som vil svare inden for 90 dage (dette dog først efter at de har bekræftet modtagelsen).

Det er forventningen, at klagen imødekommes, hvilket vil medføre tilbagebetaling af den fejlagtige opkrævede ejendomsskat.

Der vil blive opkrævet et honorar for Kirk Larsens arbejde i denne forbindelse. Ifølge vores kontrakt med dem må honoraret ikke overstige 30% inkl. moms af tilbagebetalingen.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Konklusion

Sagsbehandlingstiden er lang og snørklet. Vi giver afdelingen besked, når sagen er afgjort, hvilket kan tage mange år.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

16. Status på etablering af driftssamarbejde

Der gives på mødet en mundtlig orientering om processen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

17. Søndermarken; Status på renoveringssag (helhedsplan)

På organisationsbestyrelsesmødet den 13. marts 2014 tiltrådte bestyrelsen den ønskede aftale om arealoverdragelse/mageskifte og bestyrelsen blev orienteret om, at der blev arbejdet på at færdiggøre projektforslaget med endelig fastlæggelse af facadesystem og ventilationsprincipper.

Det samlede projektforslag blev gennemgået og principgodkendt på møde med følgegruppemedlemmerne den 28. april 2014.

Fastlæggelse af projektforslaget betyder, at rådgiverteamet nu har et godkendt og endeligt grundlag for at gennemføre den resterende projektering frem til udbud af arbejderne.

Miljøarbejderne, som er en del af helhedsplanen, er med baggrund i flere møder blandt andet med Frederiksberg Kommune, fastlagt i en udstrækning til, at miljøarbejderne kan følge projekteringsprocessen for bygningstiltagene, så helhedsplanen igen bliver et samlet projekt frem mod for- og hovedprojektet samt et samlet udbud.

De bygningsmæssige hovedelementer, som facader, vinduer, altan, ventilation, tekniske installationer og efterreparationer er planlagt til at blive udført i en mock-up. Mock-up'en forventes at kunne besigtiges af følgegruppen i juni og igen i august 2014 efter de sidste projektilpasninger vedrørende nedtagelse af indvendig altan.

Økonomi

Anlægsbudgettet ligger på ca. 475 mio. kr.

Budgettet fordeler sig på ca. 317 mio. kr. til støttede arbejder, ca. 20 mio. kr. til støttede miljøarbejder, ca. 121 mio. kr. til ustøttede forbedringsarbejder og ca. 17 mio. til vedligeholdelsesarbejder.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Den budgetterede anlægssum skal efter godkendelse af projektforslaget drøftes med Landsbyggefonden for at skabe enighed om budget og finansiering. Såfremt disse drøftelser fører frem til en finansiering af den samlede sag, som ikke vil belaste selskabets økonomi i henhold til tidligere udmeldinger fremsendes skema B efterfølgende uden forudgående fornyet behandling i i organisationsbestyrelsen.

Efter licitation udarbejdes forslag til fremlæggelse og godkendelse på afdelingsmøde i Søndermarken inden fremsendelse af skema B-ansøgning til Frederiksberg Kommune og Landsbyggefonden.

Det forventes, at ekstraordinært afdelingsmøde kan afholdes i slutningen af 2014 eller primo 2015.

Tidsplan

For- og hovedprojektering forløber fra april 2014 til og med september 2014.

Sideløbende hermed foretages prækvalifikation af entreprenører.

Der forventes licitation i december 2014.

Skema B-ansøgning og tilsagn forventes i januar til april 2015.

Byggeperioden forventes at forløbe fra maj 2015 til august 2018.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

18. Grønlandsgård; Status på renoveringssag (helhedsplan)

Den 24. april 2014 godkendte organisationsbestyrelsen oplægget til skema B-ansøgningen for Grønlandsgård. Selve ansøgningen blev fremsendt til Frederiksberg Kommune den 25. april 2014, og den forventes behandlet på Kommunalbestyrelsens møde den 16. juni 2014. Landsbyggefonden behandler efterfølgende og har stillet en meget kort behandlingstid i udsigt således, at byggeriet kan påbegyndes rettidigt i juli måned 2014 henhold til tidsplanen. I henhold til udbudstidsplanen forventes byggeriet afleveret ved udgangen af juni måned 2015.

I Grønlandsgård var der i alt 46 beboere, som skulle genhuses. Alle beboere er nu enten flyttet eller fraflytter henholdsvis 1. juni og 1. juli 2014. Heraf er 26 beboere på nuværende tidspunkt midlertidigt genhuset, mens resten har valgt at flytte permanent.

Genhusningen forventes at påvirke sammensætningen af følgegruppen. Der er aftalt et statusmøde i følgegruppen kort før bygestart. På dette møde vil projekteringsarbejdet blive rundet af, og beboerne i følgegruppen vil tage stilling til deres fortsatte deltagelse. Sådan har aftalen været, siden det blev åbenlyst, at hele genhusningen og den deraf følgende stillingtagen til midlertidig eller permanent fraflytning påvirker det overskud og engagement, som man kan bidrage med i følgegruppearbejdet.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Med foreløbig kun 26 midlertidigt genhusede beboere til de fremtidig 40 boliger i afdelingen forventes det, at der kan opstå behov for, at organisationsbestyrelsen bidrager med en styrket repræsentation i følgegruppen. Foreløbig afventes resultatet af tilbagemeldingen fra de nuværende medlemmer af følgegruppen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

19. Tartuhus; Status på renoveringssag (helhedsplan)

På det seneste møde orienterede vi om status på Helhedsplanen for Tartuhus efter den gennemførte besigtigelse med Landsbyggefonden i december 2013.

Der afventede vi svar på omfanget af et supplerende undersøgelsesprogram for destruktive indgreb i 3-5 badeværelser, for anskueliggørelse af hvordan tilgængelighedsproblematikkerne på udearealer og til altaner påtænkes løst på nogle supplerende undersøgelser af tagkonstruktionen. Vores henvendelse er endnu ikke besvaret.

På trods heraf agter vi nu atordre disse supplerende undersøgelser inden udgangen af maj måned 2014, så vi kan bevare en fremdrift i afklaringsfasen med Fonden.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

20. Broagerhus; Status på renovering af gård- og garageanlæg

Der er indgået rådgiveraftale med Byens Tegnastue som p.t. har udbudt opgaven, der licitation primo juni 2014. Udskiftningen af vinduerne forventes at starte august/september 2014.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

21. Finsenshave; Status på renoveringsplaner

Afdelingen har ladet udarbejde et oplæg til Helhedsplan tilbage i 2012/2013 indeholdende en række mulige arbejder i Finsenshave. Her er tale om en komplet gennemgang af hele ejendommen med tilstandsvurderinger, økonomiske overslag samt anbefalinger.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Planen er meget ambitiøs, og ville selv i en begrænset udgave, og med de mest positive tilkendegivelser om støtte fra Landsbyggefonden, medføre enorme huslejestigninger for beboerne. Vi taler sandsynligvis om stigninger på mellem 250 og 350 kr./m²/år.

Denne plan er derfor ikke indberettet til Fonden, og afdelingsbestyrelsen drøfter lige nu hvilken strategi for reovering der er mest hensigtsmæssig. Der overvejes en mulig etapevis gennemførelse af en række arbejder omhandlende:

- vinduer
- faldstammer/kloakker
- vandvær og delvis fornyelser af badeværelser

måske gennemført indenfor en 2-4 årig periode.

Herefter muligvis udskiftning af tekniske anlæg m.v. indenfor en periode på 9-11 år.

Det skal understreges, at der alene er tale om foreløbige overvejelser, og KAB lige p.t. er ved at regne på mulige huslejekonsekvenser ved at gennemføre arbejderne i etaper og uden støtte fra Landsbyggefonden.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

22. Evaluering af særboligaftalen

FFB har fortsat et godt samarbejde med Frederiksberg Kommune om støtte til lejerne i særboligerne. Tildelingen af boliger som led i aftalen har været stagneret det seneste år, hvilket blandt andet skyldes genhusning af beboere internt i FFB (Grønlandsgård) og at potentielle lejemaal ikke har været egnet til projektet.

De gode erfaringer fra Frederiksberg med at tilbyde den rette bolig og den rette støtte ligger helt på linje med erfaringerne på landsplan, og Frederiksberg Kommune viderefører derfor indsatsen på området og arbejder løbende på at forbedre og udvikle hjemløseindsatsen, blandt andet er der indgået aftale med en privatudlejer om kommunal anvisning.

Særboligaftalen evalueres når der er indgået aftale om 16 lejemaal hvorefter der tages stilling til en aftale om tildeling af yderligere fire lejemaal til projektet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

23. Status på den boligsociale indsats

Søndermarkskvarteret

Den boligsociale indsats for Søndermarkskvarteret for afdelingerne Søndermarken, Tartuhus og Skolevænget er denne sommer, efter to år, halvvejs i forløbet. Tilbagemeldingerne på styregruppemøderne er, at der generelt er ro i området og stor tilfredshed med indsatsen.

Flere aktiviteter er forankret blandt beboere og foreninger, fx gymnastik for ældre og Sy&Strik. Der opstartes løbende nye aktiviteter i samarbejde med beboerne, fx et yogahold.

Indsatsen for børn og unge er rigtig velfungerende og det særlige fokus på pigerne er kommet godt i gang i samarbejde med SSP.

Den boligsociale indsats samarbejder fortsat med områdets øvrige aktører og et område der vil få øget opmærksomhed de kommende par år vil være kulturområdet i bred forstand. En tilbagevendende musikalsk begivenhed er Street Party, som i år finder sted lørdag den 21. juni om eftermiddagen og udover en god oplevelse, engageres en masse lokale unge i selve afviklingen.

Konfliktmægler og den øvrige boligsociale indsats

FFB har i godt et år haft en konfliktmægler tilknyttet. I vinteren har der været gennemført et forløb for ejendomsfunktionærer og administrativt personale med henblik på at klæde hele personalegruppen bedre på når der opstår beboerrelaterede konflikter. Forløbet blev meget positivt modtaget og har været et vigtigt og godt skridt i samarbejdet mellem driften og det boligsociale.

Indsatsen vil blive evalueret i løbet af foråret/sommeren 2014 med henblik på en vurdering af hvordan der kan arbejdes endnu bedre med håndtering af konflikter.

Den boligsociale indsats i Solbjerg Have er målrettet særligt sårbare børn og unge og er primært en helhedsorienteret, håndholdt indsats for denne gruppe. Der samarbejdes bredt med områdets aktører, blandt andet er der et rigtig godt samarbejde med gadepiloterne.

FFB samarbejder med FB (Frederiksberg Boldklub), Spillerforeningen og Frederiksberg Kommune om projektet Spartans FB, som er en træneruddannelse for sårbare unge på Frederiksberg, herunder også unge i Solbjerg Have. Forløbet er en blanding af målrettet undervisning i en bred vifte af relaterede emner og praksis gennem tilknytning til et fodboldhold i FB, hvor de skal fungere som medtrænere. Projektet afsluttes med en studietur til Nottingham i England, hvor de unge i to uger blandt andet skal modtage undervisning samt undervise og træne engelske elever – og få en grundig introduktion til den engelske fodboldverden. Projektet giver de unge en reel kompetence som fodboldtrænere, men det er i høj grad en proces, der er med til at modne de unge og få dem til at tage ansvar og blive skarpere på egne kom-



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 27. maj 2014

Udsendt den 27. juni 2014

petencer og fremtidsdrømme. Derudover får de et indgående kendskab og tilknytning til for-
eningslivet og målet er at fastholde flest mulige indenfor den etablerede idræt.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

24. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:

Torsdag den 25. september 2014 Finsensvej

Torsdag den 27. november 2014 KAB

Torsdag den 12. marts 2015 Finsensvej

Torsdag den 4. juni 2015 Finsensvej

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 12. juni 2014 KAB Billedsalen

Torsdag den 10. december 2014 KAB Billedsalen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

25. Mødeevaluering

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet

Intet at bemærke

26. Eventuelt

Intet at bemærke