

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 13. marts 2014 kl. 17.00 Finsensvej 141, 2000 Frederiksberg

Inviterede Laurits Roikum, Kaj Jørgensen, Bjørn Kalmark Andersen, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Jytte Magnus, Karsten Skawbo-Jensen, Klaus Linder, Sarina Guastella

Afbud fra

Fra administrationen Administrerende direktør Jens Elmelund, Byggedirektør Rolf Andersson, Forretningsfører Kim Geertsen

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. november 2013 samt repræsentantskabsmødet den 11. december 2013.....	3
2. Bestyrelsens sammensætning	3
3. Revisionsprotokol.....	4
4. Orientering fra formanden/siden sidst	4
Sager til drøftelse.....	4
5. Evaluering af organisationsbestyrelsens seminar den 22. og 23. februar 2014	4
6. Rundt om en afdeling:.....	6
Sager til beslutning.....	7
7. Sammenlægning med Boligselskabet for handicappede på Frederiksberg	7
8. Aktuelle byggemuligheder på Frederiksberg.....	8
9. Kandidatopstilling til valgkreds i BLs 1. kreds	9
10. Opstart af individuelle køkkenmoderniseringer i afdeling Vinstrupgård og Søndermarken..	10
11. Solcelleanlæg.....	11

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Sager til orientering.....	15
12. Ansvar og rollefordeling samt honorarpolitik i forbindelse med renoveringssager og nybyggeri.....	15
13. Tanker om beboerdemokrati fra Harald	17
14. Frederiksberg Partnerskab om boligsocialt arbejde.....	18
15. Forlængelse af boligsocialt samarbejdsaftale.....	18
16. Status på individuelle køkkenmoderniseringer	18
17. Solbjerg Have, renoveringssag efter helhedsplan.....	20
18. Søndermarken, Renoveringssag efter helhedsplan	13
19. Grønlandsgård, Renoveringssag efter helhedsplan.....	20
20. Tartuhus, Renoveringssag efter helhedsplan	21
21. KAB's bæredygtighedsprofil og bæredygtighedspris.....	22
22. Oprettelse af lokale bankkonti til afdelingsbestyrelser	23
23. Planlægning af kommende møder.....	23
24. Mødeevaluering.....	24
25. Eventuelt	24

Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 28. november 2013	3
Bilag 2: Referat af repræsentantskabsmødet den 11. december 2013.....	3
Bilag 3: Opsamling på FFB seminar.....	6
Bilag 3A: Status på strategiske indsatsområder.....	6
Bilag 4: Portræt af en afdeling: Boliger for yngre handicappede.....	6
Bilag 4A: Billeder af afdeling: Boliger for yngre handicappede	6
Bilag 5: Portræt af afdeling: Thielebo Ungdomsboliger.....	6
Bilag 6: Portræt af afdeling: Flintholmgård	6
Bilag 7: Portræt af afdeling: Thielebo Ældreboliger	6
Bilag 7A: Billeder af afdeling : Thielebo Ungdomsboliger og Ældreboliger.....	6
Bilag 8: Betty Nansen idéskitse.....	8
Bilag 9: Følgegruppens rolle	17
Bilag 10: Demokrati.....	17

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. november 2013 samt repræsentantskabsmødet den 11. december 2013.

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 28. november 2013 blev distribueret via mail den 13. januar 2014. Som oplyst i mail af 28. januar 2014 blev der indenfor den fastsatte svarfrist fremsendt ønske fra Klaus Linder om følgende tilføjelse til referatets punkt 5. (Rundt om en afdeling): "Organisationsbestyrelsen drøftede kort et muligt scenarie hvor det konstateres af en afdeling ikke ønsker at henlægge tilstrækkeligt og hvor det i givet fald vil være organisationsbestyrelsens ansvar at intervenere".

Dette er tilføjet referatet.

For så vidt referatet af repræsentantskabsmødet den 11. december blev der fra Kaj Jørgensen fremsendt ønske om, under punktet eventuelt, at få ført følgende til protokols "Kaj Jørgensen foreslog at bringe logo beslutningen op på det næste Repræsentantskabsmøde, men det blev afvist med begrundelse i at OB havde mandat til selv at træffe beslutningen".

Da dette, som det erindres af medlemmerne af det nedsatte beboerdemokratiudvalg (bestående af Laurtis Rokikum, Sarina Guastella, Klaus Linder og Bjørn Kalmark), blev fremført på organisationsbestyrelsens formøde og ikke på selve repræsentantskabsmødet er bemærkningen ikke ført til protokols.

Begge referater er lagt på hjemmesiden.

Det indstilles,

at referatet af henholdsvis organisationsbestyrelsesmødet den 28. november 2013 samt repræsentantskabsmødet den 11. december 2013 underskrives.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 28. november 2013

Bilag 2: Referat af repræsentantskabsmødet den 11. december 2013

Organisationsbestyrelsen godkendte med ovennævnte bemærkninger referaterne.

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

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Karsten Skawbo-Jensen, bestyrelsesmedlem 2015

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.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Orientering fra formanden/siden sidst

Under dette punkt er ordet frit til at orientere om overvejelser af forskellige karakter i forhold til organisationsbestyrelsens arbejde og selskabets udvikling.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Laurits Roikum gjorde opmærksom på afdeling Nyelandshus 75 års jubilæum den 2. juni i år.

Sager til drøftelse

5. Evaluering af organisationsbestyrelsens seminar den 22. og 23. februar 2014

Organisationbestyrelsen afholdt den 22. – 23. februar 2014 seminar på Sinatur Hotel Frederiksdal. Seminaret var opdelt i de fire følgende temaer; 1) Evaluering af organisationsbestyrelsens arbejde, b) Ansvar og kompetencer for organisationsbestyrelses- og afdelingsbestyrelsers arbejde, 3) Udlejning og anvisning 4) Driftssamarbejdet i FFB

Evaluering af organisationsbestyrelsens arbejde

Seminaret indledtes med en opsamling og evaluering af indsatsen siden Havnsø-seminaret i oktober 2012. Organisationsbestyrelsen vedtog således i kølvandet på dette seminar de overordnede strategiske målsætninger for selskabet for perioden 2013 til 2015 som siden har været styrende for selskabets arbejde.

De overordnede målsætninger blev opstillet indenfor 6 hovedområder og til hvert af disse blev der knyttet tre konkrete initiativer som skulle tages i løbet af de kommende 3 år.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Som bilag 3 vedhæftes notat, hvori der for de enkelte hovedområder – punkt for punkt – gøres rede for hvilke initiativer der efterfølgende er taget. Det fremgår heraf, at det i den forløbne periode alt overvejende er lykkedes organisationsbestyrelsen at iværksætte de besluttede initiativer og træffe de nødvendige beslutninger.

Der blev dog på seminaret givet udtryk for, at der med fordel kunne skabes en mere klar reference/sammenhæng mellem de beslutninger som organisationsbestyrelsen tager i løbet af året på sin møder og de tidligere besluttede strategiske målsætninger og initiativer. Det kan således være svært, på det enkelte møde i drøftelserne af en konkret sag, at se den præcise sammenhæng til disse.

Der blev yderligere efterlyst en mere dynamisk arbejdsform hvor der mellem organisationsbestyrelsesmøderne kommunikeres hyppigere til, med og mellem organisationsbestyrelsen.

For de konkrete bemærkninger, kommentarer og input til dette punkt henvises til bilag 3A hvor en række af de forskellige synspunkter som blev fremført på seminaret er refereret.

Ansvar og kompetencer for organisationsbestyrelsens- og afdelingsbestyrelsernes arbejde

Dette tema var bygget op omkring en gennemgang af rammer og regler på området med fokus på accept og rummelighed i forhold til forskelligheder, som nøglen et godt og tillidsfuldt samarbejde.

Punktet gav, blandt andet, anledning til drøftelser af følgende spørgsmål; Hvordan styrker vi kontakten til afdelingerne som organisationsbestyrelsesmedlemmer?, Hvordan sikre vi nye medlemmer af organisationsbestyrelsen en god velkomst og introduktion til arbejdet?, Bør der etableres en kontaktpersonordning hvor de enkelte organisationsbestyrelsesmedlemmer påtager sig rollen som kontaktperson for et antal afdelingsbestyrelser?

Udlejning og anvisning

Under dette temapunkt gjorde sekretariatschef Martin Rode fra Frederiksberg kommune rede for de kommunale aspekter og behov på boligområdet. Efterfølgende opridsede kundefachef Lene Vennits indholdet af- og erfaringerne med den særlige udlejningsaftale mellem SAB og Københavns kommune.

Som input til en kommende aftale om anvisning og udlejning med Frederiksberg kommune fremkom, blandt andet, følgende: 1) en ny aftale bør basere sig på at det bliver muligt, at sikre en mere fleksibel/dynamisk kommunal anvisningen således at der kan ske en spredning af de mere socialt sårbare og ressourcetsvage beboere, 2) det bør tilsvarende blive muligt at sikre en "udtynding" der hvor der allerede kan registreres problemer, 3) anviste bør følges over – og ikke kun til dørtærsklen – for dermed at sikre en vellykket kommunal anvisning, 4) Det er et stort ønske at kommunen udover udgifterne til misligholdelse også dækker eventuelt lejetab på kommunalt anviste, 5) Ordningen med SKP (støtteKontaktPersonordningen) bør udbredes så den bedre favner flere af de beboere som har en problematisk adfærd og meget gerne kobles sammen med en gennemtænkt civilsamfundsstrategi.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Driftssamarbejdet i FFB

Punktet var bygget op om et oplæg fra Lene Vennits som sigtede mod at afklare potentielle fordele, vanskeligheder og faldgrupper i forbindelse med etablering af driftsfællesskaber.

Der var i organisationsbestyrelsen udbredt tilslutning til og ønske om, at der i FFB etableres driftsfællesskaber i videst muligt omfang og enighed om, at der tages forskellige initiativer for at sætte fokus på ønsket herom.

Konkret søges det eksisterende kontor/administrationsfællesskab omfattende afdelingerne Finsenshave, Grønlandsgård, Finsensgård, Broagerhus, Havremarken forsøges udviklet til et egentligt driftsfællesskab.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen evaluerer seminaret.

Bilag 3: Opsamling på FFB seminar

Bilag 3A: Status på strategiske indsatsområder

Der var i organisationsbestyrelsen stor tilfredshed med seminaret og de input, som drøftelserne her har givet til det videre arbejde.

Der var enighed om vigtigheden af løbende, i det videre arbejde, at holde sig både de vedtagne indsatsområder og inputtende fra seminaret i hukommelse således at organisationsbestyrelsens arbejde sker med afsæt i disse.

6. 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 for yngre handicappede, Flintholmgård, Thielebo Ældreboliger, Thielebo Ungdomsboliger. 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 4: Portræt af en afdeling: Boliger for yngre handicappede

Bilag 4A: Billeder af afdeling: Boliger for yngre handicappede

Bilag 5: Portræt af afdeling: Thielebo Ungdomsboliger

Bilag 6: Portræt af afdeling: Flintholmgård

Bilag 7: Portræt af afdeling: Thielebo Ældreboliger

Bilag 7A: Billeder af afdeling : Thielebo Ungdomsboliger og Ældreboliger

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter de udfordringer afdeling står overfor.

Endnu engang stor ros til produktet.

Sager til beslutning

7. Sammenlægning med Boligselskabet for handicappede på Frederiksberg

Der blev i 2008 i såvel FFBS organisationsbestyrelse som i Boligselskabet for Handicappede på Frederiksberg organisationsbestyrelse truffet beslutning om, at søge de to selskaber lagt sammen med FFB som det fortsættende selskab.

Boligselskabet for Handicappede på Frederiksberg består alene af afdelingen Betty Nansens Allé 57-61 indeholdende i alt 60 lejemål fordelt på 7 etager samt stueplan indeholdende institutionslejemål (i dag opsagt) samt øvrige mindre erhvervslejemål. Frederiksberg kommune har 100 % anvisningsret og ca. 50 % af boligerne er i dag anvist til borgere med særlige behov.

En gennemgang af byggeriet foretaget af ingeniørfirmaet Rambøll i 2009 viste imidlertid, at afdelingen er teknisk nedslidt og boligdisponeringen uegnet som moderne handicapbolig hvorfor en gennemgribende reovering blev anbefalet.

Det blev på den baggrund besluttet at sætte processen omkring sammenlægningen af de to selskaber i bero for, at afvente en afklaring af økonomiske og juridiske aspekter forbundet hermed.

Da disse forhold nu er afklaret indstilles det, at organisationsbestyrelsen genoptager processen med henblik på vedtagelse af en sammenlægning på det kommende repræsentantskabsmøde i juni måned.

Det er således afklaret, at der skal ske en omdannelse af afdelingen Betty Nansens allé fra i dag at bestå af almene familieboliger til fremtidigt i stedet at rumme henholdsvis moderne handicapboliger og ungdomsboliger.

Efter denne model vil den kommende reovering blive gennemført - og dermed finansieret - efter reglerne om nybyggeri og dermed ikke potentielt risikere at belaste FFBS dispositionsmidler.

Som i øvrige større byggesager vil der dog være udlæg over organisationens arbejdskapital til sagens videre modning (arkitektbistand, juridisk rådgivning mv.) der imidlertid efterfølgende vil blive indfinansieret i selve sagen og dermed tilbageført til selskabet.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Der er tale om et overordentligt spændende projekt hvor visionen er at skabe et bomiljø, som stimulerer beboerne til gensidig ressourceudnyttelse og interaktion med nærmiljøet ved at bringe forskellige parter, der sædvanligvis har begrænset indbyrdes berøring, sammen i nye værdiskabende relationer.

Ved at skabe miljøer og strukturer som stimulerer til synergi på tværs skal der skabes en kultur, hvor ansvar for eget liv, inklusion, rummelighed, nærhed og fællesskab er bærende værdier.

Som bilag 8 vedhæftes et skitseprojekt udarbejdet af JJW arkitekterne for en bæredygtig omdannelse af afdelingen. Efter dette omdannes de eksisterende boliger til ungdomsboliger samt et antal boliger forbeholdt bevægelseshæmmede og de eksisterende erhvervslejemål i stueetagen omdannes til, at rumme en række faciliteter, som skal bidrage til at aktivere beboerne og skabe fællesskab imellem dem og områdets øvrige beboere.

Det skal i forhold til skitseprojektet understreges, at der er tale om et kreativt ide oplæg som tjener til inspiration og afklaring i de drøftelser som pt. pågår mellem selskabet og Frederiksberg kommune om afdelingens fremtidige indhold og udformning.

Projektet nyder opbakning fra Realdania som samlet har bidraget med ca. 2,2 mio. kroner til udviklingen af det konkrete projekt og, med udgangspunkt heri, et generelt koncept for indtænkning af social innovation i forbindelse med større renoveringer og nybyggeri.

Der forventes skema A indgivet ultimo 2014 og byggestart primo 2016.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen indstiller til repræsentantskabsmødet i juni måned, at Boligselskabet for Handicappede på Frederiksberg og Frederiksberg Forenede Boligselskaber sammenlægges med FFB som det fortsættende selskab.

Bilag 8: Betty Nansen idéskitse

Organisationsbestyrelsen besluttede, at indstille til repræsentantskabet, at Boligselskabet for Handicappede på Frederiksberg og Frederiksberg Forenede Boligselskaber sammenlægges med FFB som det fortsættende selskab.

8. Aktuelle byggemuligheder på Frederiksberg

Frederiksberg kommune er en kommune i vækst. I kraft af en vedvarende befolkningvækst og – ikke mindst – på grund af ændringer i den kommunale befolkningssammensætningen (flere unge og ældre) er Frederiksberg kommune boligmæssigt udfordret på en række områder.

Det er en del af enhver boligorganisations DNA at udvikle og opføre nybyggeri. FFB har i årenes løb markeret sig fornemt på dette område, hvilket også har medført, at FFB er Frede-

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

riksberg Kommunes klart største boligorganisation med en god profil på boligudviklingsområdet.

På Frederiksberg er det imidlertid en meget krævende opgave at udvikle byggeri, fordi der er mangel på grunde, hvor det vil være muligt at opføre alment boligbyggeri. Der skal derfor en indsats til, hvis der i de kommende år skal udføres nybyggeri i FFB regi.

Administrationen har i dialog med formanden udpeget 4 mulige, aktuelle beliggenheder for opførelse af nybyggeri.

1. Plænen ved indkørslen til Solbjerghave
2. Institutionsbygningen i Nyelandshuse
3. Naboejendommen til De handicappedes Boligselskabs ejendom på Betty Nansens Allé
4. Et ledigt byggefelt ved siden af Smallegade 50

Disse forslag vurderes at kunne udvikles til gode, almene byggeprojekter. Der er dog også en betydelig usikkerhed om forslagene. For alle 4 gælder, at der derfor er behov for en afklaringsproces med kommunen forud for udarbejdelse af et egentligt skitseprojekt.

De vil næppe alle kunne opnå godkendelse, men arbejdet med konkrete projektmuligheder vil være et vægtigt signal til kommunen, om at FFB er en vigtig aktør i kommunen, som skal tages med i betragtning, når kom-mu-nen planlægger fremover. En præsentation af et forslag til byggeri fungerer dermed også som en slags visitkort for boligorganisationen.

Det indstilles,

at der arbejdes videre med de 4 projektidéer, og at der udarbejdes et præsentationsark for hvert forslag til brug for dialogen med kommunen. Der bevilges et udlæg på 50.000 kr. til ekstern arkitektbistand fra organisationens arbejdskapital. Beløbet udgiftsføres efterfølgende i de byggeprojekter, der måtte komme ud af initiativet.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der arbejdes videre med de 4 projektidéer, og at der udarbejdes et præsentationsark for hvert forslag til brug for dialogen med kommunen. Der blev bevilget et udlæg på 50.000 kr. til ekstern arkitektbistand fra organisationens arbejdskapital. Beløbet udgiftsføres efterfølgende i de byggeprojekter, der måtte komme ud af initiativet.

9. Kandidatopstilling til valgkreds i BLs 1. kreds

Tirsdag den 29. april 2014 afholdes der valgmøde i Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds, hvor der vælges repræsentanter til BL's repræsentantskab og bestyrelse.

Ifølge BL's vedtægter § 7 stk. 10 er følgende valgbare:

Valgbare som formand, næstformand og repræsentanter er personer som på kredsmødet er foreslået af det medlem af BL, som den pågældende er tilknyttet enten som bestyrelsesmedlem, som ansat, som medlem af en afdelingsbestyrelse i kredsen eller som medlem af den pågældende boligorganisations repræsentantskab. Det er endvidere en betingelse for valg-

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

barhed, at vedkommende enten på kredsmødet eller skriftligt forinden kredsmødet har erklæret sig indforstået med at modtage valg.

I BL's 1. kreds er der af kredsrepræsentantskabet vedtaget en særlig valgmodel, hvorefter Valggruppe Frederiksberg omfattende Lejerbo, Frederiksberg, AKB Frederiksberg og Frederiksberg Forenede Boligselskaber vælger to repræsentanter..

FFB's repræsentanter er i øjeblikket Poul Larsen med Laurits Roikum som suppleant. Valgruppens anden repræsentant er, til orientering, i dag Klaus Linder.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter hvem der skal indstilles til BL's repræsentantskab og eventuelt bestyrelse.

Organisationsbestyrelsen indstiller Poul Larsen med Laurits Roikum som suppleant.

10. Opstart af individuelle køkkenmoderniseringer i afdeling Vinstrupgård og Søndermarken.

Efter regler om individuelle moderniseringer skal administrationen på vegne af afdelingsbestyrelsen for afdelingerne Vinstrupgård og Søndermarken søge om, at der åbnes op for at gennemføre moderniseringer af afdelingens køkkener.

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

Huslejestigningen/reguleringen opkræves først, når sagen er afsluttet, og det kan i den forbindelse oplyses, at den enkelte lejer kan opnå boligstøtte til forhøjelsen efter gældende regler.

Den individuelle modernisering finansieres ved optagelse af ét 20-årigt realkreditlån i afdelingerne. Lånet afdrages af den enkelte beboer over huslejen, og udgiften bortfalder, når lånet er færdigbetalt.

Spørgsmålet vedrørende finansieringen vil i tilfælde af organisationsbestyrelsens godkendelse, blive fremlagt til beslutning på afdelingsmøder t i løbet af 2014 i de to repsektive afdelinger. Afdelingsmødet har givet tilladelse til at administrationen kan søge om næste pulje moderniseringer.

Vinstrupgård

I den model som administrationen vil foreslå er der indeholdt, at der kan foretages individuel modernisering af køkkener indenfor en låneramme på i alt 3 mio. kr.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Med sigt på at bevare afdelingens konkurrenceevne anbefales det, at der fastsættes et maksimumsbeløb på 60.000 kr. pr. køkkenmodernisering således, at huslejeniveauet ikke risikerer at få negativ konsekvens for den fremtidige udlejning (ved et køkken til 60.000 kr. vil beboerens månedlige huslejestigning være ca. 320,00 kr.)

I praksis betyder det, at der er ca. 45.000 kr. til køb af elementer og håndværkerudgifter, og det øvrige beløb anvendes til dækning af finansieringsudgifter, administration m.v.

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

Søndermarken

I den model som administrationen vil foreslå er der indeholdt, at der kan foretages individuel modernisering af køkkener indenfor en låneramme på i alt 5 mio. kr.

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

I praksis betyder det, at der er ca. 85.000 kr. til køb af elementer og håndværkerudgifter, og det øvrige beløb anvendes til dækning af finansieringsudgifter, administration m.v.

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

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender, at der i afdelingerne Vinstrupgård og Søndermarken kan optages realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der i afdelingerne Vinstrupgård og Søndermarken kan optages realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener.

11. Solcelleanlæg

De seneste ændringer i lovgivning om solceller har betydning for rentabiliteten i at opsætte solcelleanlæg til produktion af el i almene boligafdelinger. KAB har derfor indgået en samlet rammeaftale for alle KAB-administrerede boligorganisationer om etablering af solcelleanlæg. Boligorganisationerne vil ved at tiltræde rammeaftalen opnå meget fordelagtige priser samtidig med, at kvaliteten på anlæggene sikres, både hvad angår ydelse og holdbarhed.

KAB forventer, at de sidste ændringer i love og bekendtgørelser på området vil blive sat i kraft i fuldt omfang primo 2014. Vi igangsætter derfor rammeaftalens ydelser nu, primo år 2014.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Benyttelse af aftalen

KAB rammeaftalen omfatter solcelleleverandørens individuelle rådgivning om og projektering samt/og efterfølgende etablering af solcelleanlæg på tag i den enkelte afdeling.

Når aftalerne skal aktiveres, skal der foretages en kortlægning af bebyggelsens konstruktive forhold og el-tekniske anlæg. Dette skal benyttes i miniudbudet. Kortlægningen skønnes at kunne gennemføres for 5.000-8.000 kr. og skal udføres af en teknisk rådgiver.

Herefter forestår en projektleder fra KAB miniudbudet. KAB's projektleder udarbejder en indstilling til afdelingen med en samlet økonomioversigt over udbudsomkostninger, etableringsomkostninger samt udgifter til et teknisk bygherretilsyn sammenholdt med de forventede besparelser. Dette miniudbud udgør beslutningsgrundlaget for afdelingen.

Deltagelse og betaling for KAB rammeaftale om solcelleanlæg

Når den første boligafdeling træffer beslutning om at benytte aftalen om opsætning af solcelleanlæg, skal boligorganisationen betale et engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms. Beløbet betales kun 1 gang pr. boligorganisation. Hvis ingen af boligorganisationens afdelinger ønsker at bruge rammeaftalen, skal boligorganisationen dermed ikke betale noget.

Herudover betaler de afdelinger, der benytter aftalen, det sædvanlige beløb på 12.750 kr. inkl. moms til KAB for at få adgang til at gennemføre et miniudbud. Beløbet finansieres i sagen.

Deltagelse i rammeudbudet vil normalt forudsætte et projekt udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma. Rådgiverydelsen vil skulle finansieres i sagen.

Projektet skal bl.a. behandle:

Myndighedsbehandling

Placering af anlæg

Tilslutning af anlæg

Nødvendige statiske beregninger

Indhentning af tilbud fra rammeaftalens leverandører

Det sparer afdelingerne

Der er krav om EU udbud, hvis solcelleanlægget koster mere end 1,5 mio. kr. Et sådant udbud tager tid, og der er store krav til udbuddet for at få det ønskede anlæg. Prisen for et EU udbud for et anlæg til 1,5 mio. kr. er ca. 60-65.000 kr. inkl. moms. Derudover kommer udgifter til projektering.

Deltagelse i KAB's rammeaftale vil samlet for boligorganisation og boligafdeling maksimalt koste 37.750 kr. inkl. moms. Beløbet udgør boligorganisationens engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms og afdelingens betaling for gennemførelse af et miniudbud på i alt 12.750 kr. inkl. moms. Hvis blot en af boligorganisationens boligafdelinger benytter KAB's rammeaftale, vil boligorganisationen og afdelingen tilsammen spare ca. 20.000 kr. inkl. moms i forhold til at gennemføre eget EU udbud.

Før deltagelse i KAB rammeaftalen

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Teknikområdet i KAB hjælper gerne afdelingen med en gennemgang af, om det kan betale sig at opsætte solceller. Gennemgangen omfatter bl.a. vurdering af ejendommens egnethed til installering af solceller, hvor stort et anlæg der kan installeres, anlægssum samt investeringens rentabilitet/tilbagebetalingstid. Teknikområdets ydelse afregnes efter anvendt tid.

Det indstilles,

at boligorganisationen beslutter at indgå i KAB's samlede rammeaftale om etablering af solcelleanlæg og vedtager at betale et engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms, første gang en af organisationens boligafdelinger ønsker at deltage i KAB's rammeudbud om solcelleanlæg.

Bilag: 9

Boligorganisationen besluttede at indgå i KAB's samlede rammeaftale om etablering af solcelleanlæg og vedtog at betale et engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms, første gang en af organisationens boligafdelinger ønsker at deltage i KAB's rammeudbud om solcelleanlæg.

12. Søndermarken, Renoveringssag efter helhedsplan

Dette punkt var i den udsendt dagsordenopført under punkterne til orientering, men blev på mødet besluttet rykke frem som et beslutningspunkt.

Dette med henblik på, at kunne træffe beslutning vedrørende indgåelse af betinget aftale om arealoverdragelse mellem afdeling Søndermarken og Frederiksberg kommune.

Arealoverdragelse;

I forbindelse med den igangværende renoveringssag og sammenhængende med opførelsen af pløjehjemmet "Lotte" ønskes en afdeling Søndermarken en aftale indgået med Frederiksberg kommune om mageskifte og arealoverdragelse.

Da der har været tale om efter meget et langstrakte og komplicerede forhandlinger med Frederiksberg kommune blev organisationsbestyrelsen på mødet fremlagt sag med anmodning om godkendelse heraf samt beslutning om efterfølgende indkaldelse af ekstraordinært repræsentantsabsmøde til endelig godkendelse heraf.

Renoveringssagen

Vedhæftede dokument vil jeg meget gerne have løbet igennem meget hurtigt. Der er tale om et dokument – betinget aftale om arealoverdragelse – som Torben Trampe efter meget langstrakte og komplicerede forhandlinger med Frederiksberg kommune har fået på plads med afdeling Søndermarkens accept.

På mødet den 26. september 2013 blev bestyrelsen orienteret om fremdrift og stadi i planlægningen og projekteringen af helhedsplanen for Søndermarken.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Bestyrelsen blev orienteret om udfordringer med personaleskift hos rådgiverne, som medførte videnstab, om udfordringer i forbindelse med fastlæggelse af facadeprincip og ventilationssystem. Yderligere pågik der en intens drøftelse med Frederiksberg Kommune om organisering af udeområderne omkring Søndermarken og det ny plejecenter med hensyn til udlægning af areal til Den Grønne Sti, anvendelse af parkeringsarealer og tilpasning af institutionernes pladsbehov.

Bestyrelsen blev yderligere orienteret om, at der var udarbejdet en beslutningsplan for at fastholde momentum i beslutningsprocesserne, som skal føre til godkendelse af projektforslag III efter ekstern granskning.

Beslutningsplanen har siden været overholdt og det betyder, at projektforslaget stort set er på plads. Dog udestår stadig endelig godkendelse af nogle fastgørelser ved facaden og en sikring af, at ventilationsanlæggene kan integreres i bygningerne så lempeligt som muligt. Det forventes, at godkendelse af facader er på plads senest i marts 2014, så hele projektforslaget kan godkendes af gransker og følgegruppen.

Definering og planlægning af udearealerne, som har været sat på stand by i en længere periode på grund af ovennævnte uafklarede forhold med Frederiksberg Kommune, er også kommet i fremdrift efter flere møder med borgmesteren og stadsarkitekten. Det betyder, at helhedsplanens miljøtiltag igen kommer til at følge projekteringsprocessen for bygningstiltagene, så helhedsplanen bliver et samlet projekt frem mod for- og hovedprojektet.

De bygningsmæssige hovedelementer, som facader, vinduer, altan, ventilation, tekniske installationer og efterreparationer er planlagt til at blive udført i en mock-up: Det vil sige en lejlighed, som er friholdt til udførelse af referencer i 1:1. 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.

Tidsplanen

For- og hovedprojektering forløber fra marts 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.

Økonomi

Udviklingen af helhedsplanen og tilpasningerne til det ny bygningsreglement medfører, at flere af de store, gennemgribende tiltag er øget betydeligt omfang for at kunne leve op til nutidige krav. Yderligere har Søndermarken besluttet sig for at gennemføre kvalitetsforbedringer og fremtidssikringer på flere fronter, for eksempel i form af en fremtidssikret håndtering af dagrenovation, som kan leve op til målsætningerne i Frederiksberg Kommunes implementering af EU-krav om genanvendelse af affald.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

På nuværende tidspunkt anslås det, at den samlede anlægssum budgetmæssigt ligger på ca. 490 mio. kr.

Den samlede anlægssum fordeler sig på ustøttede tiltag vedrørende forbedringer/moderniseringer/vedligeholdelse og støttede tiltag, som fordeler sig på opretningsarbejder/miljøarbejder.

Den budgetterede anlægssum skal efter godkendelse af projektforslaget gennemgås og fordeles i henhold til Landsbyggefondens krav, hvorefter økonomien skal 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 forventes skema B fremsendt i foråret 2014..

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.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og tiltråde den ønskede aftale om arealoverdragelse/mageskifte og besluttede at der indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Sager til orientering

13. Ansvar og rollefordeling samt honorarpolitik i forbindelse med renoveringssager og nybyggeri.

Efter ønske fra Klaus Linder gives med dette dagsordenspunkt en kort orientering om ansvar og rollefordeling samt honorarpolitik i forbindelse med renoveringssager og nybyggeri.

Ansvar og rollefordeling

I rækken af KAB's værktøjspjecer indgår pjecen "Følgegruppens rolle" (vedhæftet som bilag 9). Denne rummer en grundlæggende beskrivelse af ansvar og rollefordeling i forbindelse med renoveringssager og nybyggeri.

Det hedder, blandt andet, heri:

"der er mange parter i en byggesag, og der disponeres ofte over betydelige beløb. Alle sagens parter har hver sin rolle, og det er vigtigt at følge spillereglerne og de formelle kommu-

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

nikationskanaler for en byggesag. Det kan have alvorlige konsekvenser - økonomiske eller juridiske - hvis spillereglerne ikke følges.

Langt de fleste byggesager går godt uden at der opstår problemer undervejs. Men desværre er der en lille andel af projekterne, hvor parterne bliver uenige eller udefrakommende begivenheder påvirker sagen, og dette bliver man nødt til at sikre sig imod.

Det gør bygherren blandt andet ved at tegne en obligatorisk entreprisforsikring, når der indgås aftaler med rådgivere og entreprenører. Denne forsikring dækker skader, der kan opstå under byggeprojektet for eksempel skader på det, der bliver bygget, skader på eksisterende bygning, der opstår som følge af byggeriet, skader på personer, skader på andres ting eller bygninger.

Det hænder også, at der opstår uoverensstemmelse mellem parterne. I langt de fleste tilfælde løses konflikter i dialog mellem byggesagens parter. Hvis parterne ikke kan blive enige eller indgå et forlig, kan man gå til Voldgiftsretten, der kan afgøre sager mellem byggeriets parter. Erfaringen er dog, at det er en temmelig dyr og langsommelig affære".

Honorarpolitik; Retningslinier for byggesagshonorarer og bestyrelsesudgifter

KAB læner sig op ad det tidligere By- og Boligministeriums metode til beregning af byggesagshonorar med et aftagende procentvis honorar. Satserne offentliggøres i KAB's prisblad hvert år og bliver taktreguleret med indeksering hvert kvartal. For nybyggeri er der mulighed for at indgå en individuel aftale.

For 3. kvartal 2013 var satserne:

Sager under 1.000.000 kr.	5 % af anskaffelsessummen
Sager over 1.000.000 kr.	18.700,00 kr. i fast startgebyr +
• 2,5 % af de første	3.786.000,00 kr.
• 2,0 % af de næste	18.907.000,00 kr.
• 1,5 % af de næste	52.910.000,00 kr.
• 1,3% af	resten

For så vidt bestyrelseshonorar er ligeledes det tidligere By- og Boligministeriums metode, der bliver lagt til grund – dog med lavere procentsatser.

For 3. kvartal 2013 var satserne:

• 0,20% af de første	3.786.000
• 0,15% af de næste	18.907.000
• 0,10% af de næste	52.910.000
• 0,05% af	resten

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Organisationsbestyrelsen har til orientering tidligere på sit møde den 24. januar 2013 besluttet, at det overlades til de enkelte følgegrupper at træffe beslutning om udbetaling af honorar i de konkrete sager.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 9: Følgegruppens rolle

Byggedirektør, Rolf Andersson, orientering om ansvar og rollefordeling samt honorarpolitik i forbindelse med renoveringssager og nybyggeri.

14. Tanker om beboerdemokrati fra Harald

På foranledning af Hanne Wolf, som har bedt om at et "skriv" fra afdeling Tartuhus' næstformand, Harald Baun, tages op i organisationsbestyrelsen, vedhæftes dagsordenen bilag 10 "Demokrati!"

Det hedder blandt andet heri, at "Det føles som om organisationsbestyrelsens opbygning og forretningsgang langt fra fungerer tilfredsstillende og det er i hvert fald ikke fremmende for beboernes interesse i at tage del i beboerdemokratiet via afdelingens bestyrelse. Det er jo helt naturligt, at afdelingsbestyrelserne informerer deres beboere om de oplevelser, som de kommer ud for. Og det afskrækker helt sikkert mange fra at stille op som bestyrelsesmedlem. Det svækker beboerdemokratiet og tilgangen af kvalificerede beboere til bestyrelsen"

I relation til en drøftelse af henvendelsen henledes organisationsbestyrelsens opmærksomhed på de vedtagne strategiske målsætninger for selskabets arbejde for perioden 2013 til 2015 med tilknyttede konkrete initiativer. Det fremgår her af punkt E1, at der i 2014 skal "Udarbejdes og vedtages strategi for styrkelse af organisations- og afdelingsbestyrelserne i rollen som politiske beslutningstagere" samt af punkt C3, at der i løbet af 2015 skal "Udvikles og afprøves nyt tilbud for aktiv deltagelse/involvering i det beboerdemokratiske arbejde (2015).

Endvidere henledes opmærksomheden på det nedsatte beboerdemokratiudvalg, indenfor hvis rammer en videre kvalificering og udvikling af ovenstående potentielt kunne finde sted.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 10: Demokrati

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og fandt flere af synspunkterne helt i tråd med organisationsbestyrelsens egne som drøftet på det netop gennemførte seminar.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Der var i organisationsbestyrelsen enighed om, at en videre kvalificering og bearbejdning med fordel vil kunne ske indenfor rammerne af det nedsatte beboerdemokratiudvalg.

15. Frederiksberg Partnerskab om boligsocialt arbejde

Som orienteret om på organisationsbestyrelsesmødet den 26. september 2013 deltog FFB på ledelses-/forretningsførniveau i Boligforum den 19. september. Forummet er en overbygning på styringsdialogen for alle almene boligorganisationer på Frederiksberg med fokus på fælles løsninger på fælles udfordringer.

En udløber af mødet blev et mødeforum for boligorganisationer med boligsociale udfordringer med deltagelse af administrativ ledelse og formænd for boligorganisationerne. Formålet med denne mødekreds er et samarbejde om den socialt bæredygtige by og at skabe et bredere fundament med inddragelse af andre aktører til at løfte de udsatte boligområder. Startskuddet bliver forventeligt en start-konference i løbet af 2014 hvor kimen bliver lagt til at udvikle, kvalificere og sikre bredere ejerskab til den boligsociale indsats generelt på Frederiksberg.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Forlængelse af boligsocialt samarbejdsaftale

Frederiksberg Forenede Boligselskaber og Lejerbo har i 2013 haft en samarbejdsaftale om den boligsociale indsats i Solbjerg Have og Danmarksgården (Lejerbo). FFB ansatte i vinteren 2013 Kresten Bang Heinfelt til at gennemføre indsatsen med en børn- og ungeindsats i Solbjerg Have, konflikthåndtering/konfliktmægling blandt beboere samt en rustning af ejendomsfunktionærerne i forhold til at håndtere konfliktfyldte beboersager.

For 2014 er det aftalt at fortsætte det formelle samarbejde mellem de to boligorganisationer, og en revideret samarbejdsaftale på trapperne til at blive underskrevet af parterne. I praksis vil samarbejdet, når det giver mening, inddrage de øvrige boligsociale områder også.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Status på individuelle køkkenmoderniseringer

Organisationsbestyrelsen besluttede tidligere at give tilladelse til, at derefter forudgående godkendelse på de respektive afdelingsmøder kunne gemmeføres individuelle køkkenmoderniseringer i afdelingerne: Søndermarken, Skolevænget, Finsensgård og Nyelandshuse.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Status er nu, at alle sager er færdige med endelige huslejberegning, men mangler den endelige lånoptagelse.

Oversigt over den sidste etape, hvor der er gennemført køkkenmoderniseringer i 2013:

3106-2 Søndermarken:

3-etape køkkener (50 stk.), låneramme 5 mio.kr.

3107-0 Finsensgård:

2-etape køkkener (10 stk.), låneramme 1 mio.kr.

3111-1 Skolevænget:

2-etape køkkener (15 stk.), låneramme 1,5 mio.kr.

3102-3 Nyelandshuse:

2-etape køkkener (15. stk.), låneramme 1,5 mio.kr.

Udover ovenstående er der tidligere blevet gennemført køkkenmoderniseringer i følgende afdelinger:

3102-3 Nyelandshuse:

I Nyelandshuse er der blevet gennemført 1. etape køkkenmoderniseringer i 2006, og 2. etape i 2009 med i alt 20 køkkener.

3109-4 Finsenshave:

I Finsenshave er der blevet gennemført 1. etape køkkenmoderniseringer i 2006 og 2. etape i 2009 med i alt 25 køkkener.

3106-2 Søndermarken:

I Søndermarken er der blevet gennemført 1. etape køkkenmoderniseringer 2008/2009 og 2. etape i 2010/2011 med i alt 75 køkkener.

3111-1 Skolevænget:

I Skolevænget er der blevet gennemført 1. etape køkkenmoderniseringer i 2007 og 2. etape i 2009/2010 med i alt 20 køkkener.

3107-0 Finsensgård:

I Finsensgård er der blevet gennemført 1. etape i 2007/2008 med i alt 10 køkkener.

3103-0 Havremarken:

I Havremarken er der blevet gennemført 2. etaper køkkenmoderniseringer 1. etape i 2006, og 2. etape i 2008 med i alt 20 køkkener.

For det videre forløb forudsættes det, at den enkelte ejendoms friværdis giver mulighed for den nødvendige lånoptagelse og naturligvis forsat, at afdelingsmødets formelle godkendelse af ordningen forudgående er opnået.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Solbjerg Have, renoveringssag efter helhedsplan

Der er senest blevet orienteret om sagens stade på organisationsbestyrelsesmødet den 28. november 2013, hvor der ud over en generel orientering blev bevilget lån til sagens gennemførelse frem til skema A for ejerlejlighed nr. 1 og 2, henholdsvis den almene afdeling og de 79 kommunalt ejede boliger.

Siden da har der været afholdt et miniudbud om totalrådgivningen vedrørende hele projektet, dvs. både den almene del og de kommunalt ejede dele af bebyggelsen. Der kom flere gode tilbud og efter endt evaluering af tilbuddene, blev arkitektfirmaet Arkitema med ingeniørfirmaet Wissenberg som underrådgiver udpeget som vinder af miniudbuddet.

Frederiksberg Kommunes kommunalbestyrelse har godkendt deltagelse i renoveringsprojektet med sine ejerandele og principgodkendt et frasalg af ejerlejlighed nr. 2. Kommunen overvejer, om de påtænkte servicearealer skal forblive kommunalt ejede, eller om kommunen foretrækker en lejeløsning. Når det er besluttet, kan processen om salget igangsættes.

Der forestår nu en svær opgave med at prioritere, hvilke renoveringsarbejder der skal udføres, fordi Landsbyggefondens udmelding om støtte ikke rækker til det hele. Prioriteringen vil ske i tæt samarbejde med følgegruppen og det er planen at trække på Rambøll, som har lavet den oprindelige helhedsplan, så vi kan få så meget viden som muligt overdraget til Arkitema og Wissenberg.

Resultatet af prioriteringsarbejdet vil munde ud i et beslutningsoplæg til Frederiksberg forenede Boligselskaber og afdelingen Solbjerg Have om et projekt til skema A-ansøgning. Det vil efter den aktuelle tidsplan ske i sensommeren/efteråret 2014.

I første omgang vil der blive afholdt en workshop, hvor der skal udarbejdes et første oplæg til prioritering af helhedsplanens omfang, fastlægges en informationsstrategi samt udarbejdes en mere detaljeret tidsplan for projektet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Grønlandsgård, Renoveringssag efter helhedsplan

På organisationsbestyrelsesmødet den 9. september 2013 blev der orienteret om sagens status og organisationsbestyrelsen udpegede Poul Larsen som bestyrelsens medlem af følgegruppen.

Siden da har der været holdt en række følgegruppemøder med henblik på at gøre projektet klar til udbud. Undervejs viste det sig, at følgegruppen havde ønsket væsentlig flere ekstra

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

ting, end budgettet umiddelbart kunne rumme. Så kort før jul måtte følgegruppen igennem projektets første sparerunde. Det lykkedes ikke helt at komme indenfor budgettets rammer, så følgegruppen håber på et gunstigt licitationsresultat. Udbudsprojektet er sendt ud og licitationen finder sted den 21. marts 2014. Skema B forventes indsendt i begyndelsen af april 2014 og på den baggrund forventes godkendelse fra kommune og Landsbyggefond at foreligge rettidigt til, at vi kan begynde byggeriet i juli 2014 som planlagt.

Undervejs i forløbet har der været udført detaljerede undersøgelser af jorden og det viser sig, at jorden i store områder af afdelingens friarealer er meget forurennet. Det har naturligvis udløst nervøsitet, fordi det er meget dyrt at bortskaffe forurennet jord. Landsbyggefonden har givet mundtligt tilsagn om at dække udgifterne til håndtering af forurennet jord i de specifikke områder, der knytter sig til de støttede arbejder. I de øvrige områder skal afdelingen ifølge Landsbyggefonden selv afholde udgifterne, hvis afdelingen ønsker at gennemføre anlægsarbejder, der kræver, at der skal graves. Det har i første omgang bevirket, at projektet til gårdens indretning er blevet tilpasset, så det passer med de områder, hvor Landsbyggefonden kan træde til med støtte.

Konstateringen af jordforurening medfører en såkaldt kortlægning, dvs. at karakteren af forurening vil blive registreret hos Region Hovedstaden. En kortlægning betyder dels mere omfattende foranstaltninger for fremtidigt jordarbejde på grunden, dels en forringelse af grundens og ejendommens værdi. Disse forhold vil naturligvis kunne ændre sig igen, hvis man på sigt finder en løsning til udskiftning af den øvrige forurenede jord på grunden.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

På mødet oplyste forretningsfører, Kim Geertsen, at det vil komme på tale at genhuse enkelte beboere i en såkaldt overgangsbolig hvor beboeren i første omgang genhuses i en passende bolig af passende størrelse med en passende husleje, men ikke i den ønskede afdeling. Når der bliver en lejlighed ledig i den afdeling, som beboeren fra start af har ønsket permanent genhusning i, vil beboeren få tilbudt lejemålet. Beboeren får betalt flytning 2 gange. Beboeren afholder selv udgiften til huslejen og indskud i forbindelse med den mellemliggende genhusning

Dette samt den øvrige orientering tog organisationsbestyrelsen tog til efterretning.

20. Tartuhus, Renoveringssag efter helhedsplan

Afdelingsmødet i Tartuhus godkendte februar 2013 den foreløbige helhedsplan for renovering af afdelingen. Denne plan er efterfølgende blevet indberettet til Landsbyggefonden i den særlige driftstøtteportal. Efterfølgende har der været enkelte telefoniske drøftelser med landsbyggefonden om dette materiale og vi har i administrationen rykket for at få gennemført en besigtigelse.

En sådan besigtigelse blev gennemført i december 2013 med deltagelse af to repræsentanter fra Landsbyggefonden, udvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt repræsentanter fra

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

administrationen. Der var bred enighed om, at Fondens umiddelbare udmeldinger skulle tolkes positive. Dette på trods af at der er beskrevet en række forhold, som vi nok ikke skal forvente får støtte. Det drejer sig særligt om tætning og opretning af facader samt nogle af øn-skerne om opretning af installationer.

Opgaven efter besigtigelsen var, at der skulle udføres supplerende undersøgelser af nogle forhold for bl.a. at dokumentere et skadesbillede, der kan retfærdiggøre Landsbyggefondens støtte. Forholdene omhandler destruktive indgreb i 3-5 badeværelser, der skal anskueliggøre hvorledes tilgængelighedsproblematikkerne på udearealer og til altaner påtænkes løst ligesom der skal foretages supplerende undersøgelser af tagkonstruktionen. Disse forhold er beskrevet i et lille undersøgelsesprogram, som p.t. er til godkendelse hos Landsbyggefondens.

Når de supplerende undersøgelser er gennemført til marts/april 2014 håber vi på at Landsbyggefondens udmelder en foreløbig støttefastsættelse inden sommerferien 2014. Når dette er sket kan den videre planlægning og projektering fortsætte.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. KAB's bæredygtighedsprofil og bæredygtighedspris

KAB's bestyrelse har den 10. december 2013 godkendt KAB's bæredygtighedsprofil. Bæredygtighedsprofilen er udformet som en A3-folder, der med korte tekster og billeder formidler KAB's holdninger til at arbejde med bæredygtighed og folderen giver en række eksempler på succesfulde bæredygtighedstiltag. Folderen er et kommunikationsværktøj, der kan anvendes i dialogen med boligorganisationer, afdelinger og øvrige omverden om igangsættelse af bæredygtighedstiltag i drift og byggeri.

KAB's bestyrelse har endvidere valgt at indstifte en bæredygtighedspris for at sætte fokus på potentialerne i at arbejde med den ressourcemæssige bæredygtighed i boligområder. Der uddeles én præmie á 10.000 kr., og det sker på repræsentantskabsmødet i maj 2014 sammen med den almindelige KAB-pris. Boligorganisationer og afdelinger bedes overveje og indstille kandidater til modtagelse af prisen, når dette annonceres i KAB's medier i det tidlige forår. Dette sker via KAB's Kommunikationsområde.

Prisen uddeles efter følgende kriterier:

1. Prisen gives til en boligorganisation, afdeling eller gruppe af beboere i KAB-fællesskabet, der har gjort en særlig indsats for at fremme ressourcemæssig bæredygtighed.
2. Prisen gives for initiativer i bestående boligområder.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 13. marts 2014

Udsendt den 9. maj 2014

3. Prisen kan tildeles på baggrund af en vifte af tiltag. Det kan være energireoveringer i form af efterisolering, udskiftning af varmeanlæg, vinduesudskiftning m.m. Prisen kan også gives for bemærkelsesværdige ressourcebesparende tiltag, eksempelvis brug af solceller, brug af alternative varmekilder, regnvandsopsamling, affaldssortering m.v. Endvidere kan prisen gives for en målrettet indsats for at fremme bæredygtig adfærd blandt beboerne.

KAB's formandskab og direktion udvælger prismodtageren. Beløbet, der følger med, skal bruges til videreførelse af projektet eller et initiativ i forbindelse med dette. Midlerne skal dermed benyttes til at videreføre andre bæredygtighedstiltag.

Bilag: KAB's bæredygtighedsprofil

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter indstilling af mulige kandidater for modtagelse af bæredygtighedsprisen i maj 2014.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Oprettelse af lokale bankkonti til afdelingsbestyrelser

Som følge af nye lovgivningsmæssige krav vedrørende bankdrift er der kommet nye regler for oprettelse af lokale konti til afdelingsbestyrelser. Konti til afdelingsbestyrelser kan ikke længere opføres som en privat konto (eksempelvis formandens), men skal være en konto oprettet af boligorganisationen på boligorganisationens CVR-nummer. Tidligere var det således, at afdelingsbestyrelserne kunne oprette foreningskonti i banken uden egentlig skattemæssig dokumentation, men nu kan konti udelukkende oprettes med tilknytning til et CVR-nummer.

På baggrund af dette er det nu desværre blevet en mere kompliceret opgave at oprette en lokal konto til eksempelvis en afdelingsformand. KAB hjælper derfor boligorganisationen og afdelingen med at oprette og ændre konti.

Hvordan får man oprettet en lokal konto?

Ønsker afdelingsbestyrelsen at få oprettet en lokal konto, kan afdelingen rette henvendelse til afdelingens forvaltningsområde i KAB.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:

Tirsdag den 27. maj 2014 Finsensvej

Torsdag den 25. september 2014 Finsensvej

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Ordinært møde den 13. marts 2014
Udsendt den 9. maj 2014

Torsdag den 27. november 2014 KAB
Torsdag den 12. marts 2015 Finsensvej

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 12. juni 2014 KAB Billedsalen
Onsdag den 10. december 2014 KAB Billedsalen

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

24. Mødeevaluering

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet

25. Eventuelt

Frem til det kommende organisationsbestyrelsesmøde opfordres, de som er på valg til at afklare, om man ønsker at genopstille.

Der skal indenfor en overkommelig fremtid søges I-pad opfølgingskursus

Jytte Magnus gav under punktet udtryk for ønske om at beslutningen om fælles dresskode/arbejdstøj for selskabtes funktionærer genovervejs. Der var blandt den øvrige organisationsbestyrelse ikke opbakning til tanken.