



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. september 2015
Udsendt den 20. oktober 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 24. september 2015

kl. 17.00

Finsensvej 141, 2000 Frederiksberg

Inviterede Laurits Roikum, Niels Lau Christensen , Bjørn Kalmark Andersen,
Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Andreas Røpke, Karsten
Skawbo-Jensen, Klaus Linder, Sarina Guastella

Afbud fra

Fra administrationen Kundechef Kim Geertsen, udlejningschef Finn Larsen, kundedi-
rektør Margrete Pump

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet, det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmødet henholdsvis den 26. maj og den 11. juni 2015.....	4
2. Bestyrelsens sammensætning	4
3. Revisionsprotokol.....	4
4. Orientering fra formanden	5
Sager til beslutning.....	5
5. Evaluering af Bolignøglen	5
6. Renovering af Solbjerg Have: Godkendelse af skema og forventet køb af kommunale ældre boliger.....	10
7. Renovering af afdeling Havremarken; Nye vandinstallationer - ansøgning om tilskud	11
8. Fælles udbud af rådgiverydelse i forbindelse med etablering af Bolignet i afdelingerne.....	12
9. Individuelle køkkenmoderniseringer i afdeling Tartuhus	13
10. Dankort til bestyrelsesmedlemmer	14
Sager til orientering.....	15
11. Betty Nansen projektet.....	15
12. Salg af kommunale ejendomme.....	15
13. Ny proces for løsøre ved fraflytningssyn.....	16



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

14. Sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.....	17
15. Selskabets økonomi: Likviditetsstyring & investeringsselskabernes forvetninger til 2015	18
16. Skærpet proces for frivillige forlig	18
17. Hjemmesiden	19
18. Rameaftale om fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2016-19	19
19. Boplacering af flygtninge.....	20
20. Deltagelse i netværket "Grønt Frederiksberg"	20
21. Status på det boligsociale indsatsområde	21
22. Godkendelser af byggeregnskab; Broagerhus	22
23. Afdeling Brevduebanen, renovering af vandinstallationer	22
24. Afdeling Vandværksgården, renovering af garager og gård	23
25. Status på renovering; Tartuhus	23
26. Status på renovering; Søndermarken.....	24
27. Status på renovering; Grønlandsgård.....	26
28. Status på renovering; Nyelandshuse	26
29. Planlægning af kommende møder	27
30. Mødeevaluering	27
31. Eventuelt	27



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

Bilag	1: Referat repræsentantskabsmøde den 11. juni 2015.....	4
Bilag	1A: Referat ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 11. juni 2015	4
Bilag	2: Modelvalg.....	9
Bilag	3: Oversigt over migration	9
Bilag	4: Antal flytninger efter oprykningsventelisten	9
Bilag	5: Udlejning familieboliger 1. januar 2009 til 30. juni 2015	9
Bilag	6: Ansøgning om forbedrings-og opretningsarbejder Landsbygge Fonden.....	11
Bilag	7: Notat om ny proces for løsøre	17
Bilag	8: Ejerskabserklæring	17
Bilag	9: Ministerbrev om sociale klausuler om uddannelses og praktikaftaler.....	17
Bilag	10: Notat fra ministeriet om anvendelse af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler	18
Bilag	11: Rammeaftale 2015 version 5	20
Bilag	12: Borgmesterbrev til boligselskabet FFB	20
Bilag	13: Byggeregnskab Broagerhus, byggesag 0056 Vinduesudskiftning.....	22
Bilag	14: Byggeregnskab Brevduebanen.....	23
Bilag	15: Byggeregnskab Vandværksgården.....	23



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. september 2015
Udsendt den 20. oktober 2015

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet, det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmødet henholdsvis den 26. maj og den 11. juni 2015

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 26. maj 2014 er tidligere fremsendt pr. mail. Der er ikke modtaget bemærkninger til dette. Referat af det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmødet den 11. juni 2015 vedhæftes som bilag 1 og bilag 1 A til godkendelse og underskrift.

Det indstilles,

at referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 26. maj og repræsentantskabsmødet den 11. juni 2015 godkendes

Bilag 1: Referat repræsentantskabsmøde den 11. juni 2015

Bilag 1A: Referat ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 11. juni 2015

Begge referater blev godkendt med bemærkning om at manglende protokollering af beslutninger under dagsordenspunkterne 15 og 16 i referatet fra repræsentantskabsmødet indføjes.

2. Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

	På valg
Laurits Roikum, formand	2016
Bjørn Kalmark Andersen, næstformand	2017
Andreas Røpke, bestyrelsesmedlem	2016
Hanne Wolf Stephensen, bestyrelsesmedlem	2017
Poul Larsen, bestyrelsesmedlem	2016
Niels Lau Christensen, bestyrelsesmedlem	2017
Sarina Guastella, bestyrelsesmedlem	2016
Karsten Skawbo-Jensen, bestyrelsesmedlem	2017
Klaus Linder, bestyrelsesmedlem	2016

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.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. september 2015
Udsendt den 20. oktober 2015

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og udtrykte ønske om, at der udarbejdes en liste med kontaktinformationer over organisationsbestyrelsens medlemmer.

4. Orientering fra formanden

Under dette punkt er der lejlighed til kort at oplyse om forhold siden sidste organisationsbestyrelsesmøde, som ikke adresseres på anden vis gennem dagsordenens punkter.

Under punktet ønskes en kort evaluering af jubilæum samt en tilkendegivelse på fordeling/ anvendelse af modtagne gaver.

Under punktet drøftedes anvendelsen af de modtagne gaver i forbindelse med selskabets jubilæum. Der var tilslutning til, at der afholdes banko i forlængelse af det forestående repræsentantskabsmøde, hvor de modtagne vingaver og gavekort indgår som præmier samt at den modtagne grill gives til afdeling Grønlandsgård som indflyttergave.

For så vidt pengegaven fra KAB overvejes muligheden for dens anvendelse på et senere tidspunkt.

Formanden orienterede om, at han deltog i bisættelsen af tidligere næstformand for selskabet, J.O. Hansen ("Skipper") til hvem der var sørget for en bærebuket fra selskabet.

Sager til beslutning

5. Evaluering af Bolignøglen

Boligorganisationen har tidligere besluttet at tilslutte sig fællesventelisten Bolignøglen, som trådte i kraft 1. januar 2012. Der blev samtidig besluttet, hvilken udlejningsmodel der skulle anvendes for de enkelte afdelinger. Modelvalg fremgår af bilag 2.

Kommunen godkendte modelvalget pr. 21. maj 2012.

Formålet med Bolignøglen er todelt:

- at etablere en slagkraftig fællesventeliste til en konkurrencedygtig pris, der sikrer gode ventelister til familieboliger i alle boligorganisationer administreret af KAB samt at etablere en nem og overskuelig måde for den enkelte boligsøgende at søge en bolig i Hovedstadsområdet, såvel fra oprykningsventelisten (intern venteliste) og fra den almindelige venteliste.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

- en modernisering af udlejningsmodellen for boligsøgende på den almindelige venteliste til familieboliger gennem beslutning om udlejning efter modellerne A, B eller C for den enkelte afdeling i de enkelte boligorganisationer.

Bolignøglen erstattede et antal gamle fællesventelister, der samtidig blev lukket, så de boligsøgende ikke længere kunne lade sig opnotere på dem. Allerede opnoterede på de gamle fællesventelister kommer foran opnoterede på Bolignøglen ved anvisning af boliger.

Bolignøglen består af 2 dele, en fællesventeliste for de almene boligorganisationer og en ny udlejningsmodel til den almindelige venteliste (ekstern venteliste). Boligorganisationen besluttede efter hvilken model hver enkelt afdeling skal udlejes, alt efter hvor stor en andel af de ledige boliger man ønsker, skal tilbydes opnoterede på den almindelige venteliste.

Modellerne kan kort beskrives således:

Model A:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet
- Hver anden ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligselskaber, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går direkte til opnoterede på den almindelige venteliste

Model B:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- 3 ud af 4 ledige boliger tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligselskaber, der er med i Bolignøglen, og 1 ud af 4 af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste

Model C:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Hver anden tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligselskaber, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste

I alle 3 modeller bliver en ledig bolig først tilbudt til opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen. Derefter adskiller modellerne sig ved, at i model B og C trækkes de opnoterede på den almindelige venteliste længere frem og får boliger tilbudt på linie med opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet og fællesventelisten Bolignøglen. Model C er den model, hvor flest opnoterede på den almindelige venteliste får adgang til den største andel af ledige boliger.

Boligorganisationen kan selvstændigt beslutte at tilslutte sig en fællesventeliste, hvorimod udlejning efter model A, B eller C kræver en kommunal godkendelse, da udlejning efter disse modeller påvirker oprykningsretten.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber har valgt model A.

Ventelister

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

Beboerne og de almindelige boligsøgende i KAB fællesskabet har taget Bolignøglen til sig. Både andelen, der vælger at lade sig opnotere til hele Bolignøglen og opnoteringer på oprykningssventelisten har været stigende igennem perioden. Boligsøgende, der kun ønsker at søge bolig i en specifik afdeling/afdelinger, kan nøjes med en opskrivning til en enkelt boligorganisation. Her har tilgangen været svingende. Tilgangen til ventelisterne anses som værende tilfredsstillende.

KAB fællesskabet	2011	2012	2013	2014
Opnoterede i alt	155.885	151.096	149.336	150.269
Nye opnoterede i alt i året	22.900	10.231	17.692	16.580
Bolignøglen opnoterede i året	Ej oprettet	5.464	9.509	11.027
Til enkelte boligorganisationer		3.407	5.733	2.709
Oprykningssventelisten opnoterede	731	1.360	2.450	2.844

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Boligorganisationen	2011	2012	2013	2014
Almindelig venteliste	3	65	134	263
Oprykningssventeliste	362	419	490	604

I boligorganisation er der sket en markant forøgelse af opnoterede til selskabet og på oprykningssventelisten.

Udlejning

Oprykningssventelisten

Beboerne i KAB fællesskabet har taget fællesventelisten til sig. Der har været en støt stigende andel af boliger, der er udlejet til opskrevne på oprykningssventelisten via fællesventelisten.

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste oprykning	21,1 %	23,3 %	25,2 %

Andelen, der er udlejet til oprykningssventelisten, er i perioden steget fra 21,1 % til 25,2 % i 2014.

I perioden 2012 til 2014 er 616 husstande flyttet fra et boligselskab til et andet under bolignøglen og 2.397 husstande internt i den enkelte afdeling eller boligselskab.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. september 2015
Udsendt den 20. oktober 2015

Vedlagt som bilag 3 og 4 migrationstal imellem boligselskaberne og internt i de enkelte boligselskaber og afdelinger.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

I boligselskabet har der været et mindre fald i antal af boliger fra 2012 til 2013, der er udlejet efter oprykningsventelisten. Andelen er nu stabiliseret.

Boligorganisationen	2012	2013	2014
Venteliste oprykning	42,1	40,5	44,4

Den almindelige venteliste

Moderniseringen af anvisningen med modelvalg er i mindre grad slået igennem.

Udlejning til opskrevne på den almindelige venteliste

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste almindelig	20,7 %	18,5 %	18,1 %
Venteliste fleksibel	24,9 %	24,7 %	21,9 %
I alt	45,5 %	43,2 %	40 %

Udlejningen til den almindelige venteliste har i perioden været faldende fra 45,5 % i 2012 til 40 % i 2014.

Der er kun for ganske få afdelingerne truffet beslutning om udlejning efter model B og C.

Da anvisningen til kommunerne ligger nogenlunde stabilt, vil forskydningerne i andelen af udlejninger ske imellem oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Derudover har der været tekniske startproblemer med at udleje efter de trufne modelvalg, som først faldt helt på plads i eftersommeren 2013.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

I boligselskabet har der været et markant fald i antal af udlejninger til den almindelige venteliste og fleksibel udlejning.

Boligorganisationen	2012	2013	2014
Venteliste almindelig	6,7	2,9	3,1
Venteliste fleksibel	18,5	16,6	10,0
I alt	25,2	19,5	13,1



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

Bilag 5 viser udlejningen i boligorganisationen i perioden 1. januar 2009 til 30. juni 2015.

Boligorganisationens valg af modeller har betydning for hvordan udlejningerne fordeler sig mellem boligsøgende fra oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Oprykningsventelisten – oprykningsret og karenstid

For opnoterede på oprykningsventelisten gør følgende sig gældende:

- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om karenstid på oprykningsretten. Der er variationer fra 0 til 2 år.
- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om der er oprykningsret til familieboligerne for beboere i ungdoms- og ældreboliger. Her er der variationer fra ingen oprykningsret til oprykningsret med karenstid fra 1 til 2 år.

Disse variationer er truffet i de enkelte boligorganisationer ud fra lokale forhold. Dette gør det vanskeligt for den enkelte opnoterede på oprykningsventelisten at gennemskue, hvilke regler der gælder, når de ønsker at anvende oprykningsretten og tilpasse deres boligforhold til deres aktuelle familiesituation.

Der er en del boligorganisationer der har 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel afdeling som boligorganisation og oprykningsret fra ungdoms- og ældreboliger. Frederiksberg Forenede Boligselskaber har tidligere besluttet følgende:

- Der er 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel afdeling som selskab
- Beboere i ungdomsboliger og ældreboliger har oprykningsret til familieboliger med en karenstid på 2 år.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, træffer beslutning om modelvalg for den enkelte afdeling for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2019, samt træffer beslutning om karenstid og oprykningsret for ungdoms- og ældreboliger.

Bilag 2: Modelvalg

Bilag 3: Oversigt over migration

Bilag 4: Antal flytninger efter oprykningsventelisten

Bilag 5: Udlejning familieboliger 1. januar 2009 til 30. juni 2015

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig for en 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel selskabet som afdelingerne gældende for alle boligtyper.

Med stemmerne fem for og fire imod besluttede organisationsbestyrelsen desuden at overgå til udlejningsmodel B og traf sammenhængende hermed beslutning om at ønske en evaluering af denne model efter 2 år (dvs. primo 2018).



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. september 2015
Udsendt den 20. oktober 2015

6. Renovering af Solbjerg Have: Godkendelse af skema og forventet køb af kommunale ældre boliger.

Helhedsplanen for Solbjerg Have indbefatter renovering af 5 ejerlejligheder hvoraf ejerlejlighed 1 (EL1) udgør Frederiksberg Forenede Boligselskabers almene boligafdeling. Byggearbejder i EL1 er afhængig af at blive renoveret sammen med EL2, som indeholder kommunale ældreboliger og beskyttede boliger. Dette skyldes at disse to ejerlejligheder findes i en og samme bygning, hvor installationer mv. hænger sammen på kryds og tværs.

Der er på den baggrund de seneste tre år ført afklarende drøftelser med Frederiksberg Kommune om muligt salg til FFB af de kommunale boliger i Solbjerg Have. Organisationsbestyrelsen er løbende i dagsordener blevet orienteret om forventninger hertil og har tilsluttet sig denne model for en mere samlet løsning til gennemførelsen af helhedsplanen i Solbjerg Have.

Det har imidlertid vist overordneligt svært for Frederiksberg Kommune, at afklare sig endeligt i spørgsmålet, hvilket har umuliggjort en samlet ansøgning til landsbyggefonden.

Med henblik på at sikre sagen fremdrift, blev det derfor i juni 2015, i samråd med Frederiksberg Kommune, besluttet at sende Skema A ansøgning alene for EL1. Ansøgningen fremlægges (vedlagt som bilag 6) til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Helhedsplanen er, til organisationsbestyrelsens orientering, forudgående blev godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde 27. august 2015 ligesom Frederiksberg Kommune ultimo august måned har givet deres tilsagn til skema A.

Der forventes på den baggrund, indenfor den nærmeste fremtid, tilsagn fra Landsbyggefonden-, et tilsagn som indebærer, at helhedsplanen til 232 mio. kr. kan gennemføres uden huslejestigninger.

For så vidt EL2 er det nu afklaret, at Frederiksberg Kommune ønsker at indgå salgsaftalen omhandlende de 45 ældreboliger (beliggende på anden sal), der derfor kan underlægges en nybyggerifinansieret renovering og ombygning og udlejes med 100 % kommunal anvisningsret.

De kommunale boliger i stueetagen vedbliver således at være kommunal ejendom. Det er planen at ombygning af disse boliger forestås af KAB i kraft af en forretningsfører aftale, ligesom dette vil forholde sig for EL3, EL4 og EL5.

Så snart en købsaftale for EL2 er udarbejdet, vil denne skulle tiltrædes af henholdsvis kommune og FFB med henblik på efterfølgende fremsendelse til Landsbyggefonden og godkendelse herfra inden udgangen af 2015. De to projekter for henholdsvis EL1 og EL2 vil herefter kunne samkøres i forbindelse med den kommende projektering.

Det vurderes, at der kan foreligge et skema B tilsagn i starten af 2017. Når skema B tilsagnet foreligger, igangsættes byggearbejderne, som forventes afsluttet ved udgangen af 2019.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender skema A på renoveringen af EL1 og den videre proces med henblik på køb af de kommunale ældreboliger i EL2.

Bilag 6: Ansøgning om forbedrings- og opretningsarbejder LandsbyggeFonden

Organisationsbestyrelsen godkendte skema A ansøgningen på renoveringen af EL1 og den videre proces med henblik på køb af de kommunale ældreboliger i EL2.

7. Renovering af afdeling Havremarken; Nye vandinstallationer - ansøgning om tilskud

Da de oprindelige vandinstallationer i afdelingen er i meget dårlig stand og der løbende er store udgifter til vedligehold, er der et akut behov for en renovering af installationerne i afdelingen.

Der foreligger nu et projektet herfor til en samlet sum på ca. 8,1 mio. kroner, hvor eksisterende vandinstallationer udskiftes og der monteres målere på koldt og varmt vand.

Beboerne har på et afdelingsmøde den 5. maj 2015 godkendt igangsættelse af projektet og på et afdelingsmøde den 3. september 2015 godkendt projekt og finansiering.

Der forventes med udskiftningen af stigstrengene energibesparelser på op til ca. 13 % (de eksisterende er uisolerede) og en 30 % reduktion på vand- og energiforbrug som følge af udskiftning til miljøvenlige armaturer i både køkkener og badeværelser.

Udover den forstående udskiftning af afdelingens vandinstallationer, forestår til organisationsbestyrelsens orientering, en række andre arbejder indenfor de nærmeste år, blandt andet udskiftning af dørtelefonisystem og låsesystem, maling af opgange, udskiftning af vinduer og opgangsdøre, renovering af varmesystem, renovering af faldstammer (2/3 bloke), renovering af de allermost nedslidte køkkener samt diverse mindre projekter.

Der ønskes fra afdelingsbestyrelsen en tilkendegivelse på hvor vidt, og i hvilket omfang, afdeling vil kunne påregne tilskud til sagens gennemførelse i form af trækingsretmidler og/eller tilskud fra selskabets dispositionsfond.

Afdelingens huslejeniveau vil pr. 1 januar 2016, til organisationsbestyrelsens orientering, være 804,73 kr pr. m², som ved en fuld lånefinansieret løsning vil stige med 20,15 kr. pr. m² (svarende til ca. 2,55%) til 824,88 kr. årligt.

Tilsvarende ses sammenlignelige afdelinger i selskabet pr. 1. januar 2016 at have nedenstående huslejeniveau:

Grønlandsgård	913 kr.
Broagerhus	764 kr.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

Havremarken	804 kr.
Vandværksgården	748 kr.
Finsensgård	736 kr.
Skolevænget	738 kr.
Nyelandshuse	741 kr. (efter større renovering som afsluttes i løbet af 2016)
Finsenshave	634 kr. (omfattende renoveringsprojekt på vej)

For så vidt evnetuel ansøgning om trækningsretmidler henledes organisationsbestyrelsens opmærksomhed på fondens regulativ af 13. december 1996 hvor af fremgår, at:

Tilskud kan kun ydes til egentlige forbedringer, der hæver bygningens og boligens standard og tilfører ejendommen og/eller dens omgivelser - og dermed boligerne - en øget brugsværdi for beboerne. Dog kan tilskud tillige ydes til større og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

Samt:

Der kan ikke ydes tilskud til finansiering af udgifter til vedligeholdelse eller til hovedindsættelse og fornyelse af tekniske installationer (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse), hvortil der skal foretages årlige henlæggelser i henhold til lov om almene boliger m.v., § 68, og bekendtgørelse nr. 935 af 28. oktober 1996 om drift af almene boliger m.v., § 59

Administrationen vil på den baggrund ikke tilråde, at der søges trækningsretmidler til projektes gennemførelse.

Selskabets dispositionsfond udgør, til organisationsbestyrelsens orientering pr. ultimo 2015 i alt ca. 14,3 mio. (heraf disponible midler ca. 8.8 mio, kr.) voksende til ca 102 mio. kroner ved udgangen af 2030

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, i hvilket omfang afdelingen kan påregne at kunne søge om trækningsretmidler samt opnå eventuelt tilskud fra selskabets dispositionsfond.

Organisationsbestyrelsen besluttede at yde et tilskud via dispositionsfonden på 320.000 kr. til sagens gennemførelse.

8. Fælles udbud af rådgivervydelse i forbindelse med etablering af Bolignet i afdelingerne.

I alt 6 afdelinger med sammenlagt 438 boliger står overfor at ønske projekter gennemført, hvor der skal kables til hovedsagelig TV, Internet, porttelefoni, adgangskontrol og videoovervågning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

Der er tale om afdelingerne Skolevænget, Tartuhus, Vinstrupgård, Brevduebanen, Thielebo Ældreboliger og Thielebo Ungdomsboliger.

Der vil til projekterne skulle tilknyttes ekstern rådgiver, som anslået pr. afdeling forventeligt vil andrage mellem 30- 50.000 kr. i rådgiverhonorar.

Med henblik at opnå en mere fordelagtigt samlet pris på rådgiverydelsen samt efterfølgende at stå stærkere overfor senere signalleverandører, ønskes mulighed for at kunne udbyde rådgiverydelsen for alle afdelinger samlet under ét.

Organisationsbestyrelsen anmodes på den baggrund om at stille et rammebeløb på 150.000 kr. til rådighed for en samlet honorering af rådgivning i forbindelse med etablering af Bolignet. Beløbet vil efterfølgende blive tilbageført/betalt til selskabet i forbindelse projekternes gennemførelse i de enkelte afdelinger afregnet i forhold til afdelingernes antal boliger.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen stiller 150.000 kr. til rådighed, via selskabets arbejdskapital, for en samlet honorering af rådgivning i forbindelse med etablering af Bolignet. Beløbet vil efterfølgende blive tilbageført/betalt til selskabet i forbindelse projekternes gennemførelse i de enkelte afdelinger afregnet i forhold til afdelingernes antal boliger.

Organisationsbestyrelsen bevilligede et lån på 150.000 kr. via selskabets arbejdskapital til en samlet honorering af rådgivningen i forbindelse med etablering af Bolignet. Beløbet vil efterfølgende blive tilbageført/betalt til selskabet i forbindelse projekternes gennemførelse i de enkelte afdelinger og afregnet i forhold til afdelingernes antal boliger.

9. Individuelle køkkenmoderniseringer i afdeling Tartuhus

Efter regler om individuelle moderniseringer skal administrationen på vegne af afdelingsbestyrelsen for afdelingen Tartuhus søge om, at der åbnes op for at gennemføre moderniseringer af 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 afdelingen. Lånet afdrages af den enkelte beboer over huslejen, og udgiften bortfalder, når lånet er færdigbetalt.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

Spørgsmål vedrørende finansieringen m.m. vil i tilfælde af organisationsbestyrelsens godkendelse, blive fremlagt til beslutning på afdelingsmødet den 22. september 2015 i afdeling Tartuhus.

I den model, som administrationen vil foreslå, er der indeholdt, at der kan foretages individuel modernisering af køkkener indenfor en låneramme på i alt 2,5 mio. kr.

Med sigt på at bevare afdelingens konkurrenceevne anbefales det, at der fastsættes et maksimumsbeløb på max. 70.000 kr. pr. køkkenmodernisering hertil lægges følgeomkostninger til administration, oprettelsesgebyr m.m. Køkkenrenoveringen gennemføres således, at huslejeniveauet ikke risikerer at få negativ konsekvens for den fremtidige udlejning ved et køkken til 70.000 kr. vil beboerens månedlige huslejestigning være ca. 443,00 kr.

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 afdelingen Tartuhus kan optages realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der i afdelingen Tartuhus kan optages realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener.

10. Dankort til bestyrelsesmedlemmer

Der har været en del kritik blandt bestyrelsesmedlemmer af den nuværende ordning med MasterCard. Bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti kan derfor nu få udstedt Dankort til de gældende conti. Dermed bliver det mere enkelt at foretage indkøb m.v. i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.

Fordelen ved Dankort er, at kortet kan bruges alle steder.

Ulempen er, at den tilknyttede konto kan trækkes over, selvom der er tale om et betalingskort og ikke et kreditkort. Hvis der sker overtræk, er det afdelingen, som i sidste ende dækker et eventuelt tab, som skyldes overtræk på kontoen.

Danske Bank har en service, som minimerer risikoen for store tab:

- Mindre overtræk på oprettede conti rapporteres straks til KAB fra banken med anmodning om inddækning af overtrækket. Selv små overtræk accepteres ikke fra bankens side.
- Større overtræk medfører blokering af kortet.

Proceduren ved bestilling af Dankort er, at Dankort og tilknyttet konto bestilles af boligorganisationens kundechef på organisationens CVR-nummer efter organisationsbestyrelsens godkendelse.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

Den eksterne kontrol, bogføring og afstemning for brugen af Dankort og den tilknyttede konto, er den samme som for oprettede konti til lokale kontorer.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter/godkender, at bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti får adgang til at benytte Dankort.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at at bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti får adgang til at benytte Dankort.

Sager til orientering

11. Betty Nansen projektet

Renoverings- og omdannelsesagen af afdeling Betty Nansens Allé 57- 61 er i god fremdrift. Efter skema A godkendelsen ultimo juni måned på henholdsvis organisationsmøde og repræsentantskabsmøde er der sket tilsvarende godkendelser ultimo august måned/primus september i henholdsvis Frederiksberg Kommune og på et beboermøde i afdelingen.

Der pågår, til orientering, forsat drøftelser med Frederiksberg Kommune om muligt helt eller delvist køb af nabobebyggelsen og beslutning herom vil i givet fald skulle godkendes af repræsentantskabet.

For så vidt stueetagen og udearealerne, der i projektet er helt centralt i betragtningerne på at skabe et hus/et miljø tematiseret omkring social bæredygtighed, bevægelse og sundhed, bliver der den 17. september afviklet en seance med deltagelse af nogle af de nøglepersoner, som har været og/eller bliver helt centrale i realiseringen af denne del af projektet. Her fremkom deltagerne med synspunkter og holdninger til, hvordan visionerne for udviklingen af Betty Nansen byrummet og social bæredygtighedsprojektet kan udfoldes og realiseres.

Med afsæt i de mange input herfra igangsættes efterfølgende det besluttede forprojekt hvortil Realdania, FFB, KAB og Frederiksberg Kommune hver har bevilliget 50.000 kr.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Salg af kommunale ejendomme

Indeholdt i det seneste kommunale budgetforlig er en pasus om, at:



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

”Partierne er enige om, at forvaltningen senest primo 2016 skal udarbejde et forslag til salg af kommunale ejendomme m.v., herunder beboelsesejendomme. En salgsstrategi skal udpege de ejendomme, det er mest hensigtsmæssige at sælge. Ved overvejelserne om salg af kommunens beboelsesejendomme skal tages højde for, at Frederiksberg Kommune fortsat udvikles som en socialt bæredygtig by og kan leve op til sine forpligtigelser med hensyn til anvisning af bolig til de mest udsatte”.

Der forslås på mødet en kort drøftelse af mulige perspektiver og eventuelle videre skridt.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og fandt nærmere sondering formålstjenligt med henblik på afklaring af mulige overtagelse/køb af kommunale ejendomme.

Formanden, Laurits Roikum, fremførte i sammenhæng hermed, at en fusion med AKB Frederiksberg vil styrke ”den almene” tilstedeværelse og give rigtig god mening i forbindelse med eventuelle køb af kommunale ejendomme og derfor bør overvejes nærmere.

13. Ny proces for løsøre ved fraflytningssyn

For at sikre klarhed om ejerskabet til løsøre ved lejerskifte, har KAB i en årrække fastholdt, at fraflytters løsøre som opvaskemaskine, vaskemaskine m.v. skulle placeres udenfor lejemålet i forbindelse med fraflytningssynet. Disse retningslinjer ændrer KAB nu, så håndteringen af løsøre bliver mere tidssvarende og efter de behov, som både driftspersonale og beboere har ytret ønske om.

Den nye procedure følger gældende lovgivning.

Udgangspunktet er således fortsat, at lejligheden skal være tømt for fraflytters løsøre med mindre fraflytter og indflytter har udfyldt en ejerskabserklæring, som gør det klart for indflytter, at løsøret ikke tilhører afdelingen.

Fraflytter og indflytter skal udfylde og underskrive en fælles ejerskabserklæring om, at indflytter overtager navngivet og præcist beskrevet løsøre, som det fremgår af ejerskabserklæringen. Begge parter underskriver ejerskabserklæringen og skriver dermed under på, at al vedligeholdelse m.v. af det beskrevne løsøre er afdelingen uvedkommende

Den underskrevne ejerskabserklæring skal overdrages til den synsansvarlige/ejendomskontoret før fraflytningssynet, så der ikke er tvivl om, hvad der er aftalt.

Det er til enhver tid den synsansvarlige, der vurderer, om synet kan gennemføres forsvarligt og med løsøret i boligen.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

Ejerskabserklæringen opbevares under sagen vedrørende det konkrete lejemål, så afdelingen undgår at overtage vedligeholdelsespligten af det løsøre, som er lejernes ansvar.

Den enkelte afdeling kan vurdere, hvilke former for løsøre, der kan dækkes af ejerskabserklæringen. De typiske eksempler på løsøre fremgår af ejerskabserklæringen, som kan justeres til lokale forhold.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 7: Notat om ny proces for løsøre

Bilag 8: Ejerskabserklæring

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Folketinget har netop vedtaget en ændring af lov om almene boliger, der gør det muligt for de almene boligorganisationer at stille krav om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med konkrete udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser. Kravet kan boligorganisationerne stille ved at anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.

Lovændringen indeholder ikke noget krav til boligorganisationerne, men giver boligorganisationerne et nyt redskab til at skaffe flere uddannelses- og praktikaftaler.

Sociale klausuler

De sociale klausuler udgør kontraktvilkår som boligorganisationen indarbejder i udbudsmaterialet, hvormed entreprenøren/leverandøren skal benytte elever i opgaveløsningen.

De sociale klausuler er tænkt som et supplement til indgåelse af frivillige partnerskabsaftaler. Eksempelvis i situationer, hvor der ikke har kunnet opnås enighed om at indgå en aftale om etablering af praktikpladser.

Lovændringen trådte i kraft den 15. marts 2015.

Til orientering anvender KAB i dag sociale klausuler som kontraktvilkår ved alle udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser.

Oprettelsen af en sådan konto fordrer underskrivelse af en fuldmagt af næstformanden, som imidlertid har ønsket spørgsmålet bragt op i organisationsbestyrelsen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 9: Ministerbrev om sociale klausuler om uddannelses og praktikaftaler



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. september 2015
Udsendt den 20. oktober 2015

Bilag 10: Notat fra ministeriet om anvendelse af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Selskabets økonomi: Likviditetsstyring & investeringselskabernes forventninger til 2015

Likviditetsstyring

I den seneste tid er renten faldet betydeligt, og vi er nu i den situation, at vi i KAB-Fællesskabet skal betale renter for at have et indestående over et vist beløb i banken. For at undgå dette og forhåbentlig opnå et positivt afkast af boligorganisationens midler, overvåger vi i øjeblikket likviditeten meget tæt, og placerer den overskydende likviditet i investeringsforeningerne, ligesom der bliver etableret en kassekredit til hver organisation – på meget fordelagtige vilkår. Det betyder, at KAB ikke har mulighed for at spørge boligorganisationen først, men må handle ad hoc for at sikre det mest optimale afkast af boligorganisationens midler.

Forventninger til 2015

Renteindtægterne forventes i år at blive 0 med mulighed for negative. Det skyldes at der ikke forventes afkast fra investeringsforeningerne samt at Danske Bank giver negativ forrentning af indestående.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Skærpet proces for frivillige forlig

KAB har strammet praksis for indgåelse af frivillige forlig om en afdragsordning for betaling af huslejerestancer. Det betyder, at der i hvert enkelt tilfælde foretages en vurdering af, om en afdragsordning også reelt kan føre til en forbedring af beboerens mulighed for at betale husleje fremover.

Ændringen er gennemført som et led i en række initiativer for at begrænse afdelingernes tab på huslejerestancer.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. september 2015
Udsendt den 20. oktober 2015

17. Hjemmesiden

I begyndelsen af juli 2015 blev FFBs nye hjemmeside lanceret (www.ffb-bolig.dk). Den nye hjemmeside er udviklet på baggrund af en brugervenlig skabelon med den særlige FFB-grønne farve som gennemgående motiv. Siden præsenterer FFB flot og er brugervenlig for både nuværende beboere og boligsøgende, og den er blevet godt modtaget.

I forbindelse med revideringen af hjemmesiden fik alle afdelingsbestyrelser mulighed for at kommentere på teksten om egen afdeling på siden og oplyse om eventuelt link til egen hjemmeside. Der er kommet tilbagemelding fra en enkelt afdeling. Når efterårets afdelingsmøder er afviklet, vil alle afdelingsbestyrelser modtage endnu en opfordring til at kommentere teksten på hjemmesiden om egen afdeling.

Hjemmesiden vil løbende blive opdateret og udviklet med relevante nyheder fra organisationen. Organisationsbestyrelsen er fortsat velkommen til at komme med forslag til emner til siden.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og udtrykte ønske om at kende besøgstallene for hjemmesiden.

18. Rammeaftale om fleksibel udlejning og kommunal anvisning 2016-19

BL. kreds 1 forhandler med Frederiksberg Kommune om en rammeaftale for udlejning for almene boligorganisationer på Frederiksberg for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2019.

Vedlagt som bilag 12 version 5 af udkast til rammeaftale.

Bl. 1. kreds har udpeget et forhandlingsudvalg bestående af kredssekretær Tage Jensen, næstformand i 1. kreds Kaare Vestermann fra VIBO, Pia Skov fra AAB, Rebecca Forsmann fra Lejerbo og Finn Larsen fra KAB

Det vedlagte udkast bliver gennemgået på mødet.

Der afholdes boligforum den 8. oktober 2015 på Frederiksberg Rådhus, hvor rammeaftalen er til debat.

Den endelige godkendelse af rammeaftalen sker henholdsvis i 1. kreds bestyrelse og repræsentantskab og kommunalbestyrelsen på Frederiksberg i løbet af efteråret.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

Efterfølgende skal der forhandles specifikke aftaler imellem boligorganisationen og kommunen om fleksibel udlejning m.v.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 11: Rammeaftale 2015 version 5

Udlejningschef Finn Larsen præsenterede den færdige forhandlede aftale. Organisationsbestyrelsen udtrykte sin anderkendelse af forhandlingsresultatet og opbakning til den udfærdigede aftale, som efterfølgende ratificeres af BL's 1. kreds og Frederiksberg Kommune og dermed vil danne grundlag for indgåelsen af aftaler om fleksibel udlejning mellem de enkelte selskaber og Frederiksberg Kommune.

19. Boplacering af flygtninge

Umiddelbart før sommerferien henvendte Frederiksberg Kommune, v/Jørgen Glenthøj, sig til alle almene boligorganisationer på Frederiksberg (se bilag 12) med en appel om at stille i alt 15 boliger til rådighed for ekstraordinær anvisning af flygtninge i løbet af 2015. Efter en forholdsmæssige fordeling svarer det til 9 boliger anvist i de to KAB administrerede selskaber, nemlig AKB Frederiksberg og FFB.

Efter en fælles drøftelse med formændene, henholdsvis Klaus Linder og Laurits Roikum, blev administrationen efterfølgende bemyndiget til at give en positiv tilbagemelding på vegne af FFB og AKB Frederiksberg. Den hurtige reaktion og imødekommelsen har høstet stor anderkendelse og respekt om FFB/AKB Frederiksberg.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 12: Borgmesterbrev til boligselskabet FFB

Klaus Linder orienterede om, at der i AKB Frederiksberg regi er nedsat en arbejdsgruppe, som har fået i opdrag at drøfte, hvordan man på Stjernen kan støtte op om og supplere andre initiativer på området for at sikre bedst mulig integration af boplacerede flygtninge.

20. Deltagelse i netværket "Grønt Frederiksberg"

Frederiksberg Forenede Boligselskaber er inviteret til at deltage i nytstiftet netværk "Grønt-Frederiksberg", der har til formål at blive en lokal platform for viden, handlinger og debat inden for klima, miljø og grøn byudvikling.

Initiativtagerne, som tæller boligforeningen FbF, Danmarks Naturfredningsforening på Frederiksberg og foreningen Bæredygtig Trafik, har en overordnet vision om, at netværket



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

skal understøtte den grønne omstilling, så Frederiksberg kan blive Danmarks grønne foregangskommune.

Oplægget fra initiativtagerne er, at Grønt Frederiksberg skal arbejde med netværksdannelse mellem lokale NGOere, enkeltpersoner, boligforeninger og aktivistgrupper og understøtte grønne handlinger som udføres på Frederiksberg. Netværket skal koordinere, støtte og på sigt selv arrangere grønne events og handlinger. Endelig skal Grønt Frederiksberg etablere en lokal grøn debat, som skal gøre miljø- og klimadebatten på Frederiksberg mere synlig og dermed mere demokratisk.

Grønt Frederiksberg holdt sit første møde med den 5. september 2015 hvor Laurits Roikum deltog som repræsentant for FFB.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen og FFB deltagelse i netværket til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Status på det boligsociale indsatsområde

Søndermarkskvarteret

Den boligsociale helhedsplan i Søndermarkskvarteret er i sin nuværende form gået ind i det sidste år. Sideløbende med aktiviteterne arbejdes der derfor på at runde af og forankre indsatserne. I den proces er der stort fokus på de mange frivillige kræfter, som i høj grad er med til at løfte den boligsociale indsats i området. Men også på de lokale samarbejdspartnere som fx biblioteket i Domus Vista, plejehjemmet Lotte og bydelsmødrene.

I begyndelsen af oktober afholdes der lokalhøjskole for alle beboere. Formålet er at beboerne kan få inspiration til en vifte af spørgsmål gennem forskellige, professionelle oplægsholdere, og at møde naboer under andre former. Højskolen koster 100 kr. for fem eftermiddage inkl. oplæg og forplejning, og billetterne er så godt som revet væk i skrivende stund.

Solbjerg Have

Indsatsen i Solbjerg Have har fortsat fokus på de unge, både med fælles aktiviteter som fodboldtræning og træneruddannelse og individuelle samtaler. Etableringen af et lille mødested hos den boligsociale medarbejder i området har rigtig stor betydning for dialogen med beboerne og åbner op for henvendelser fra beboere, der ikke normalt ville kontakte den boligsociale medarbejder.

Der er stor interesse for træneruddannelsen i Spartans og det er tydeligt, at det første hold trænere har taget uddannelsen alvorligt og bruger den i en række fodboldsammenhænge, både i skolen og i fritiden. En tilbagemelding fra en af de lokale skoler er, at der har været et tydeligt skifte i de unges tilgang til skolen, efter de begyndte på træneruddannelsen. Det nye



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. september 2015
Udsendt den 20. oktober 2015

hold træneraspiranter er ved at blive sammensat og forløbet starter i anden halvdel af september.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Afdeling: Broagerhus, byggeregnskab for vinduesudskifning

Byggeregnskabet for vinduesudskiftningen i Broagerhus er afsluttet og resultatet er som følgende:

	<u>Regnskab</u>	<u>Budget</u>	<u>Afvigelse</u>
Håndværksudgifter	3.525.250	3.511.200	14.050
Omkostninger og gebyrer	609.640	750.000	-140.360
Samlet anskaffelsessum	<u>4.134.890</u>	<u>4.261.200</u>	<u>-126.310</u>

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager byggeregnskabet ad notam og orienteringen til efterretning.

Bilag 13: Byggeregnskab Broagerhus, byggesag 0056 Vinduesudskiftning

Organisationsbestyrelsen tog, i det man efterlyste en principiel afklaring af hvor vidt byggeregnskaber forudsættes godkendt eller taget til orientering, byggeregnskabet ad notam og orienteringen til efterretning.

23. Afdeling Brevduebanen, renovering af vandinstallationer

Bestyrelsen godkendte projektets igangsætning, økonomi og finansiering på mødet den 27. maj 2014. På det efterfølgende møde den 27. november 2014 ændrede bestyrelsen på finansieringen på grund af en konflikt med brugen af trækingsretsmidlerne.

Arbejdet er afsluttet, og byggeregnskab er herefter udarbejdet og revideret. Samlet anskaffelsessum inklusive afsætningsbeløb beløber sig til 2.347.546 kr., hvilket er 1.009.304 kr. lavere end det godkendte budget.

Den lavere anskaffelsessum skyldes hovedsageligt et heldigt licitationsresultat og en mindre mængde af uforudseelige udgifter.

Finansieringen ændres i overensstemmelse hermed, idet LBF trækingsretsmidlerne reduceres til 1.060.000 kr. og realkreditlånet reduceres til 530.696 kr.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

Det godkendte huslejestigning pr. m²/år på 5,39 kr. = 0,48 % vil blive reduceret i overensstemmelse med den reducerede ydelse på realkreditlånet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager byggeregnskabet ad notam og orienteringen til efterretning.

Bilag 14: Byggeregnskab Brevduebanen

Organisationsbestyrelsen tog byggeregnskabet ad notam og orienteringen til efterretning.

24. Afdeling Vandværksgården, renovering af garager og gård

Bestyrelsen blev på mødet i marts 2015 orienteret om projektets færdiggørelse og aflevering.

Administrationen har herefter udarbejdet byggeregnskab, der i sin helhed overholder det aftalte budget og Revisionen har gennemgået og godkendt dette efter den gældende lovgivning. I budgettet er afsat midler til etablering af et affaldshus i gårdens nordlige del, der forventes færdigt i eftersommeren 2015.

Samlet anskaffelsessum beløber sig til 6.980.078 kr. hvilket ligger 573.072 kr. over det oprindelige budget. Der er dog i mellemtiden søgt og bevilget en forhøjelse af trækningens retten med 533.000 kr. De resterende 40.072 kr. er finansieret af afdelingens midler ved opstart af byggesagen.

Regnskabet blev fremlagt og godkendt af afdelingsbestyrelsen på mødet den 20. marts 2015.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager byggeregnskabet ad notam og orienteringen til efterretning.

Bilag 15: Byggeregnskab Vandværksgården

Organisationsbestyrelsen tog byggeregnskabet ad notam og orienteringen til efterretning.

25. Status på renovering; Tartuhus

Som det tidligere er gjort bestyrelsen bekendt, afventer vi alene en såkaldt finansieringsskitse fra Landsbyggefonden før vi kan udarbejde en egentlig skema A ansøgning. Det er stadig målet at opnå denne skema A ansøgning i efteråret 2015.

Denne finansieringsskitse har imidlertid været afhængig af rådgivernes dokumentation for, at vi kan opnå tilstrækkelig god tilgængelighed i elevatoren, i trappeopgangen, ind til den



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

enkelte bolig og videre ud til det fri på altanerne. Denne dokumentation er fremskaffet og fremsendt til fonden primo august 2015.

Således afventer vi lige p.t. fondens endelige godkendelse af tilsagnets omfang.

Hvis det går som forventet får vi et tilsagn der omfatter støtte til:

- Ombygning af badeværelser i den fulde udgave
- Forbedring af tilgængelighed ved renovering/udskiftning af elevator i den ene opgang, og forbedring af tilgængeligheden i boligerne tilknyttet denne opgang.
- Forbedring af tilgængeligheden på udearealer ved hoveddøre, skralderum, cykelparke-ring m.v.

Herudover sandsynligvis:

- Mulighed for at renovere hoveddøre og måske installationer primært uden støtte

Forhold som vi næppe opnår støtte til er sandsynligvis:

Renovering af tag og facader

Renovering af køkkener (pågår via individuel modernisering)

Hvis alt går som planlagt kan vi genoptage følgegruppemøderne i løbet af oktober md. 2015.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Status på renovering; Søndermarken

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om status på helhedsplanen på mødet den 26. maj 2015. Her blev bestyrelsen orienteret om den gennemførte projektgranskning, som viste, at de projekterede tiltag afhjælper problemstillingerne og at den tilhørende økonomi modsvare kvalitet og udførelse.

Yderligere blev der orienteret om udførelsen af mock-up boligen Magnoliavej 78, 1. mf og prøvearbejderne, som gennemføres i boligen.

Det drejer sig i korte træk om:

- efterisolering og montering af facadeelementer
- indbygning af vinduer
- tilpasning omkring indeliggende altan
- udførelse af karnap
- flytning af brugsvandsinstallationer
- foring af afløb fra badekar
- placering og rørføring af ventilationsanlæg i boligen og elevatorforrummet



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

Siden montagen af facadeelementer og vinduer, har facadeopbygningen og placeringen af vinduerne i facaden været drøftet både med følgegruppen og med stadsarkitekten. Årsagen til drøftelserne er kompleksiteten i facadeopbygningen, fastgørelsen og placering af vinduer og optagelse af tolerancer.

Eksempel på ny facadeopbygning og materialeprøve bag cyklerne

Ventilationsanlæggene til de tre boliger på etagen monteres under loftet i elevatorforrummet til sikring af tilgængelighed og smidig drift af anlæggene. Der arbejdes med at føre afkast over tag.

Ventilation under loft, uden inddækning.

Ventilation under loft, efter inddækning.

Inddækning af ventilationsrør i boligen

Yderligere er stigstrengene til brugsvand ført uden for baderummet:

Som følge af den sene levering og færdiggørelse af prøveboligen og de efterfølgende drøftelser og projektjusteringer er godkendelsen af arbejderne i prøveboligen trukket ud. For at holde momentum i fastlæggelsen af tiltagene og sikre løbende opfølgning på de beslutninger, som skal træffes, er der planlagt en omfattende køre- og mødeplan. Planen afvikles henover efteråret, vinteren og forventes afsluttet med godkendelse af et Projektforslag 4 den 29. februar 2016.

Forventet tidsplan fra september 2015:

- Mock-up færdiggjort i august 2015
- Afklaring af omfang og økonomi med Landsbyggefonden okt./ nov. 2015
- Tilrettet projektforslag godkendes af bygherren i februar 2016
- Myndighedsbehandling og projektering i marts til juni 2016
- Ekstern projektgranskning gennemføres fra juni- august 2016
- Udbud af byggeopgaven i september 2016
- Licitation i november 2016
- Godkendelse af skema B-ansøgning i januar/februar 2017
- Byggestart i marts/april 2017
- Byggeperiode, ca. 3½ år frem til ca. oktober 2020.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagens bekymrende meget langstrakte forløb og fandt behov for, at afklare i hvilket omfang organisationsbestyrelse kan medvirke til at sikre sagens fremdrift.

Der blev i den sammenhæng udtrykt ønske om nærmere indblik i denne vanskelige renoveringssag og de komplicerede processer, som knytter sig hertil.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. september 2015

Udsendt den 20. oktober 2015

Niels Lau Christensen foreslog i forlængelse heraf en besigtelse af den opførte prøvebolig. Administrationen påtog sig at planlægge en sådan seance for organisationsbestyrelsen som udgangspunkt for en drøftelse af selve sagen. Om muligt søges denne seance kombineret med en første indledende drøftelse af mulige principper og retningslinjer for tilskud fra selskabet og anvendelse af trækningssmidler.

27. Status på renovering; Grønlandsgård

Ombygningen af Grønlandsgård er meget tæt på sin afslutning og klar til indflytning pr. 1. oktober 2015 (dog pr. 1. november for boligerne stillet til rådighed for genhusning i forbindelse med Betty Nansen projektet)

Byggeriet og gårdrummet fremstår flot og vellykket. Man har fornemmelsen af at være i en helt ny bygning både ude og inde og ligeledes med et gårdanlæg, der bearbejdes på alle overflader.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Status på renovering; Nyelandshuse

Som det vil være organisationsbestyrelsen bekendt, arbejdes der i samarbejde med den nedsatte følgegruppe, på et renoveringsprojekt i Nyelandshuse. Renoveringsprojektet begynder så småt at tage sin form og der har været afholdt miniudbud på rådgivning. Vinderen blev Pålsson Arkitekter, som vil være totalrådgivere på projektet.

Udbudsprojektet har hen over sommeren været i udbud og vinderen med laveste pris, blev Hovedstadens Bygningsentreprise. Projektet var udbudt med en del optioner og der var heldigvis luft i budgettet, til flere af følgegruppens ønsker:

Det forventes, at håndværkerne rykker ind i slutningen af september 2015 og renoveringen forventes afsluttet i maj 2016.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. september 2015
Udsendt den 20. oktober 2015

29. Planlægning af kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder:

Torsdag den 18. november 2015: Finsensvej

Torsdag den 17. marts 2016: Finsensvej

Torsdag den 26. maj 2016: Finsensvej

Torsdag den 15. september 2016: Finsensvej

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 3. december 2015: KAB Billedsalen

Torsdag den 9. juni 2016: KAB Billedsalen/Kirkesalen

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

30. Mødeevaluering

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Organisationsbestyrelsen evaluerede mødet.

31. Eventuelt

Intet at referere.