



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. november 2016
Udsendt den 12. december 2016

Organisationsbestyrelsesmøde den 24. november 2016 kl. 17.00 Finsensvej 141, 2000 Frederiksberg

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

Afbud fra

Fra administrationen Kundechef Kim Geertsen, byggedirektør Rolf Andersson

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. september 2016, ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 25. oktober 2016 samt ekstraordinære repræsentantskabsmøder den 25. og 27. oktober 2016	3
2. Revisionsprotokol	3
3. Orientering fra formanden	3
Sager til beslutning	4
4. Lukket dagsordenspunkt	4
5. Monitoringer af byggesager og følgegruppemøder	4
6. Ny boligsocial helhedsplan for Søndermarkskvarteret	5
7. First Agenda	6
8. Repræsentantskabsmødet den 8. december 2016	7
9. Godkendelse af afdelingsbudgetterne for 2017	8
10. Bestyrelseshonorar 2016/2017	8
11. KAB's sommerophold 2017	9
Sager til orientering	10



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2016

Udsendt den 12. december 2016

12. FFB studietur 2017	10
13. Opsamling på repræsentantskabsmøderne den 25. og 27. oktober 2016; Nye vedtægter og opfølgende initiativer i forbindelse med sammenlægningen.....	10
14. Fornyet partnerskabsaftale med Lejerbo og Frederiksberg Kommune	11
15. Søndermarken; Status på renoveringssag	11
16. Solbjerg Have; Status på renoveringssag	12
17. Betty Nansens Allé 57 – 61; Status på omdannelse/renoveringssag og på udviklingen af nyt byrum	13
18. Betty Nansens Allé 51 – 53; Den videre proces	14
19. Tartuhus; Status på renoveringssag	14
20. Finsenshave; Status på renoveringssag	16
21. Nyelandshuse; Status på renoveringssag.....	16
22. Ny politik for KAB's håndtering af trusler og voldsepisoder	17
23. Ændring i rygepolitikken i relation til e-cigaretter	18
24. Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærer	18
25. Godkendelse af regnskab for 2015	19
26. Planlægning af kommende møder	19
27. Mødeevaluering	20
28. Eventuelt	20

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 15. september 2016.....	3
Bilag 2: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 25. oktober 2016.....	3
Bilag 3: Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 25. oktober 2016	3
Bilag 4: Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. oktober 2016	3
Bilag 5: Referat af fælles repræsentantskabsmøde den 27. oktober 2016	3
Bilag 6: Potientalet for vækst- og nybyggeri.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 7: Brev fra Hanne Wolf Stephensen	5
Bilag 8: Strategisk + samarbejdsaftale.....	6
Bilag 9: Delaftaler	6
Bilag 10: Budget.....	6
Bilag 11: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning (eftersendes)	8
Bilag 12: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer	8
Bilag 13: FFB lejestigninger 2017	8
Bilag 14: Afdelingsbudgetter	8
Bilag 15: Invitation Betty 1	14
Bilag 16: Invitationsliste Betty 1	14
Bilag 17: Politik om håndtering af vold og trusler.....	18
Bilag 18: Tjekliste til håndtering af trusler og voldsepisoder.....	18
Bilag 19: Frederiksberg Kommunes godkendelse af regnskab for 2015	19



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. november 2016
Udsendt den 12. december 2016

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. september 2016, ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 25. oktober 2016 samt ekstraordinære repræsentantskabsmøder den 25. og 27. oktober 2016

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 15. september 2016, ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 25. oktober 2016 og ekstraordinære repræsentantskabsmøder den 25. og 27. oktober 2016 vedlægges som bilag 1-5 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Det indstilles,
at referaterne godkendes.

- Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 15. september 2016
- Bilag 2: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 25. oktober 2016
- Bilag 3: Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 25. oktober 2016
- Bilag 4: Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 27. oktober 2016
- Bilag 5: Referat af fælles repræsentantskabsmøde den 27. oktober 2016

Det blev i forhold til referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 15. september 2016, pkt. 8 præciseret, at Niels Lau Christensen også var udpeget til at sidde i følgegruppen for Betty Nansen I projektet.

2. 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.

3. 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 refererede Laurits Roikum om drøftelser på det afholdte formandsmøde samt programmet for den kommende FFB studietur.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. november 2016
Udsendt den 12. december 2016

Sager til beslutning

4. Lukket dagsordenspunkt

5. Monitoringer af byggesager og følgegruppemøder

Som overordnet ansvarlig for igangsættelse og gennemførelse af alle renoverings- og byggesager i selskabets afdelinger påhviler det organisationsbestyrelsen at tage de fornødvendige initiativer, som sikrer en faglig professionel gennemførelse af disse.

En række såvel gennemførte som igangværende bygge/renoveringssager har imidlertid givet anledning til frustration og kritik. Organisationsbestyrelsen har derfor løbende på sine møder drøftet dette forhold og truffet forskellige beslutninger med henblik på at forbedre styringen og kvaliteten af arbejdet i renoverings- og nybyggerisagerne.

Det blev således f.eks. på organisationsbestyrelsesmødet den 17. marts 2016 besluttet at gennemføre forsøg med delt rådgivning i to konkrete byggesager (Tartuhus og Finsenshave) og senest blev, på organisationsbestyrelsesmødet den 15. september 2016, en ny standard for opstart af følgegrupper (med fast deltagelse af mindst ét medlem af organisationsbestyrelsen) besluttet. Sidstnævnte beslutning har efterfølgende givet anledning til kritik fra afdeling Tartuhus v/ Hanne Wolf Stephensen (se vedhæftede bilag 7), som i mail har oplyst, at "såfremt I fastholder, at Laurits skal være medlem af vores følgegruppe, så vil jeg bede dig sætte det på som punkt til behandling på repræsentantskabsmødet i november".

Med dette dagsordenspunkt foreslås en struktur fastlagt for en mere systematisk monitoring af følgernegruppernes arbejde for herigennem dels at sikre organisationsbestyrelsen et bedre tværgående over/indblik og dels sikre en mere dybdegående tilgang, når ekstra/særlig opmærksomhed er påkrævet.

Til formålet foreslås et særligt monitoringsudvalg nedsat bestående af et udsnit af organisationsbestyrelsesmedlemmer udpeget til deltagelse i følgegrupperne. Et sådan udvalg kunne sammensættes af de organisationsbestyrelses udpegede medlemmer til følgegruppen, som ikke bor i og er medlemmer af afdelingsbestyrelsen i den pågældende afdeling.

Dette vil understrege udvalgets rolle og karakter som monitoringsorgan, hvor fokus er på, om der opleves kvalitet i styring, proces og udførelse.

Et udvalg nedsat ud fra ovenstående kriterie vil have følgende sammenlægning; Andreas Røpke (udpeget til at følge Solbjerg Have og Finsenshave), Bjørn Kalmark Andersen (udpeget til at følge Søndermarken), Laurits Roikum (udpeget til at følge Tartuhus) samt Niels Lau Christensen (udpeget til at følge Betty Nansen).



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2016

Udsendt den 12. december 2016

Udvalget foreslås at mødes 3 gange årligt (februar, juni og oktober) med deltagelse af KAB's byggedirektør (alternativt byggechef) samt kundechef.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuel nedsættelse af udvalg til monitoreringen af byggesager og følgegruppemøder.

Bilag 7: Brev fra Hanne Wolf Stephensen

Organisationsbestyrelsen besluttede med stemmerne 7 for og 1 imod at nedsætte et udvalg til monitoreringen af byggesager og følgegruppemøder. Det eksisterende udvalg for vækst og nybyggeri – suppleret med Niels Lau Christensen – blev tillagt denne funktion.

6. Ny boligsocial helhedsplan for Søndermarkskvarteret

Som organisationsbestyrelsen løbende er informeret om, udløber den nuværende boligsociale indsats i Søndermarken, Tartuhus og Skolevænget med udgangen af 2016.

I et tæt og godt samarbejde med Frederiksberg Kommune, Landsbyggefonden og styregruppen for den boligsociale indsats i Søndermarkskvarteret er der nu udarbejdet en ny aftale (vedlagt som bilag 8 – vil også blive udleveret i trykt udgave) med en forlængelse af det boligsociale arbejde i området for perioden 2017 – 2020.

Der har været et stort fokus på at skabe en indsats, der både imødekommer områdets udfordringer, inddrager områdets ressourcer og som baserer sig på et tæt og velorganiseret samarbejde på tværs af boligorganisation, kommune, frivillige beboere, frivillige organisationer mv.

Den endelige helhedsplan er nu færdig og fremlægges med dette punkt til organisationsbestyrelsens godkendelse. Efterfølgende kommunal godkendelse forventes at ske på et socialudvalgsmøde den 28. november 2016.

Den kommende helhedsplan for Søndermarkskvarteret har følgende overordnede indsatsområder:

Uddannelse og beskæftigelse

Forebyggelse og forældreansvar

Kriminalpræventiv indsats

En del af de eksisterende aktiviteter vil blive videreført, herunder bydelsmødre, familietræf, uddannelses- og fritidsjobvejledning for unge, lektie- og uddannelsescafe samt forskellige øvrige aktiviteter for børn og unge. Derudover vil der blive igangsat en række nye aktiviteter som fædretnetværk og familiekurser, der har til formål at støtte op om forældrenes aktive



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. november 2016
Udsendt den 12. december 2016

deltagelse i at skabe øget tryghed og trivsel hos deres børn samt i boligområdet generelt.
(Delaftaler er vedlagt som bilag 9).

Den boligsociale helhedsplan for 2017 – 2020 har et samlet budget (vedlagt som bilag 10) på 10,210 mio. kr. Finansieringen fordeler sig således:

Landsbygefonden:	5,500 mio. kr.
Frederiksberg Kommune:	3,450 mio. kr.
FFB:	0,432 mio. kr.
Afdeling Søndermarken:	0,468 mio. kr.
Afdeling Tartuhus;	0,180 mio. kr.
Afdeling Skolevænget:	<u>0,180 mio. kr.</u>
I alt:	10,210 mio. kr.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender den kommende boligsociale helhedsplan for Søndermarkskvarteret 2017 – 2020.

Bilag 8: Strategisk + samarbejdsaftale

Bilag 9: Delaftaler

Bilag 10: Budget

Organisationsbestyrelsen godkendte den boligsociale helhedsplan for Søndermarkskvarteret 2017 – 2020.

7. First Agenda

Organisationsbestyrelsen har gennem en længere periode givet udtryk for, at den nuværende Ipad baserede arbejdsform ikke fungerer optimalt.

Med dette dagsordenspunkt foreslås organisationsbestyrelsen på den baggrund derfor fremtidigt at gøre brug af programmet First Agenda, der er skræddersyet til Ipad platformen.

Flere boligorganisationer i KAB-fællesskabet har allerede afprøvet det elektroniske møderedskab First Agenda med succes og det er nu muligt for alle boligorganisationer frit at benytte dette idet KAB har købt en fælles licens til First Agenda.

Programmet First Agenda samler alt mødemateriale både dagsordener og bilag. Det vil altid være det senest opdaterede materiale, der er tilgængeligt. Mødedeltagerne kan hente materialet, når det passer dem og materialet er også tilgængeligt offline. Det er muligt at tage noter og skrive kommentarer og udveksle dem med andre mødedeltagere, hvis det ønskes.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2016

Udsendt den 12. december 2016

Dagsordensprogrammet sikrer, at organisationsbestyrelsesmedlemmer har let adgang til mødematerialet og gør det enklere og hurtigere at modtage dagsordener og mødemateriale. Den fungerer på samme tid som arkiv for boligorganisationen. Programmet er meget brugervenligt, så det kan benyttes uden særlige it-kundskaber.

I det omfang der måtte være behov for at udskifte nuværende Ipads kan nye (iPad Pro 9,7" 32 GB 4G) pt. indkøbes gennem KAB til halv pris (ca. 3.200 kr.) frem til udgangen af 2017.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvor vidt fremtidig mødemateriale til organisationsbestyrelsesmøder fremsendes med brug af First Agenda.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fremtidigt mødemateriale til organisationsbestyrelsesmøder fremsendes med brug af First Agenda.

8. Repræsentantskabsmødet den 8. december 2016

Der er indkaldt til repræsentantskabsmøde torsdag den 8. december 2016, kl. 17.00 i KAB, Studiestræde 38, Billedsalen med følgende dagsorden:

1. Velkomst v/formanden
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Bestyrelsens redegørelse
6. Endelig godkendelse af afdelingernes budgetter for 2017
7. Indkomne forslag
8. Eventuelt

Som anført under dagsordenens punkt 5 er det fra afdeling Tartuhus v/Hanne Wolf Stephensen oplyst, at man, såfremt organisationsbestyrelsen fastholder sin beslutning fra mødet 15. september 2016 om at udpege Laurits Roikum som medlem af Tartuhus følgegruppe, ønsker et særligt punkt på dagsordenen desangående.

Der vil efter mødet være middag på restaurant Dubrovnik i Studiestræde for repræsentantskabets deltagere.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender dagsorden for det kommende møde samt indholdet af organisationsbestyrelsens redegørelse (eftersendes) til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2016

Udsendt den 12. december 2016

Bilag 11: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning (eftersendes)

Bilag 12: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen med tilføjelse af punktet "Beboerdemokratiet; Kompetencer, ansvar, roller og beføjelser v/Bjarne Zetterström, afdelingchef i BL", samt udkastet til redogørelse med enkelte supplerende bemærkninger.

9. Godkendelse af afdelingsbudgetterne for 2017

Det har atter i vid udstrækning været muligt at holde huslejeudviklingen i ro. Der er således, som det fremgår af bilag 11, samlet for selskabets afdelinger med budgetterne for 2017 gennemsnitligt tale om huslejestigninger på blot 0,63 %.

Som bilag 12 vedlægges afdelingernes komprimerede budgetter med virkning pr. 1. januar 2017.

Budgetterne er forudgående vedtaget på afdelingsmøder i de enkelte afdelinger.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsbudgetterne for 2017, som fremlægges til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 8. december 2016.

Bilag 13: FFB lejestigninger 2017

Bilag 14: Afdelingsbudgetter

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingsbudgetterne for 2017.

10. Bestyrelshonorar 2016/2017

Ministeriets regler om beregning af bestyrelshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2017.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 78,29 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 46,97 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2016. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 88.600 kr. til ca. 139.439 kr.

Organisationsbestyrelsen har til orientering på et tidligere møde besluttet, at honoraret fordeles ligeligt mellem organisationsbestyrelsens medlemmer. Dette dog således at formanden afstår fra at modtage honorar og beløbet til fordeling blandt den øvrige bestyrelse reduceres med et beløb svarende hertil.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2016

Udsendt den 12. december 2016

Bestyrelshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelses-honorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommende kvartal.

Det indstilles,

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen.

11. KAB's sommerophold 2017

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i sommeren 2016 havde i alt 201 deltagere. Heraf deltog 153 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2017 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond og eventuelt andre fonde om midler hertil.

Boligorganisationen kan reservere et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.050 kr. pr. plads i 2017, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. I 2016 deltog 11 beboere fra FFB med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

For den enkelte beboer vil deltagerbetaling for senioropholdet være 4.000 kr og og familieophold 1.850 kr. (dog blot 100 kr. for beboere på kontanthjælp eller med en indtægt på samme nivaue hvor der kan opnåes tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond).

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om hvor vidt beboerne i FFB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på op til 1.050 kr. pr. plads og hvor mange familiepladser og seniorpladser, der ønskes reserveret.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne i FFB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på op til 1.050 kr. pr. plads (20 pladser på henholdsvis familie- og seniorophold).



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. november 2016
Udsendt den 12. december 2016

Sager til orientering

12. FFB studietur 2017

På mødet giver formanden en mundtlig orientering om det forventede indhold af FFB studieturen den 9. til 11. juni 2017 til Hamburg.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Opsamling på repræsentantskabsmøderne den 25. og 27. oktober 2016; Nye vedtægter og opfølgende initiativer i forbindelse med sammenlægningen

På selskabets ekstraordinære repræsentantskabsmøder henholdsvis den 25. og 27. oktober 2016 blev organisationsbestyrelsens forslag til nye vedtægter fremlagt. Et enkelt punkt gav sælig anledning til debat/drøftelse, nemlig spørgsmålet om delegering af beslutningskompetence til organisationsbestyrelsen, som flere udtrykte bekymring for.

Vedtagelsen af vedtægterne (med 14 stemmer for og 7 imod) med delegeringen skete derfor med en formulering om, at beslutninger jf. § 5, stk. 5, pkt. 3 og 8 forudsætter forudgående beslutning på de respektive afdelingers afdelingsmøder. Dette uanset, at samme formulering fremgår af bekendtgørelsen om drift af almene boliger § 25, stk 2 og § 26.

De nye vedtægter vil blive trykt umiddelbart efter organisationsbestyrelsens godkendelse af referatet fra repræsentantskabsmødet den 27. oktober 2016.

For så vidt selve sammenlægningen arbejdes nu på alle administrative områder på at sikre en vellykket sammenlægning. Det omfatter blandt andet sammensmeltning af ventelister, tilpasning af designlinje (arbejdstøj, skilte, stempler osv), produktion af ny præsentationspejce osv. Udgifterne forbundet hermed er tidligere besluttet afholdt over selskabets arbejdskapital.

Der vil ultimo november/primio december tilgå alle beboere i det sammenlagte selskab en julehilsen med orientering om sammenlægningen vedlagt den nye præsentationspejce.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2016

Udsendt den 12. december 2016

14. Fornyet partnerskabsaftale med Lejerbo og Frederiksberg Kommune

Samarbejdsaftalen mellem Frederiksberg Kommune, FFB og Lejerbo omkring det boligsociale arbejde i Solbjerg Have og Danmarksgården udløber med udgangen af 2016.

Der pågår derfor pt. drøftelser om indholdet og organiseringen af den fremtidige indsats, herunder sondringer af hvorvidt den boligsociale indsats med udgangspunkt i afdeling Stjernen med fordel kan rummes/medtages i en ny aftale.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Søndermarken; Status på renoveringssag

På mødet den 15. september 2016 blev bestyrelsen senest orienteret om status og fremdriften i helhedsplanen.

Bestyrelsen blev orienteret om, at der er aftalt budget med Landsbyggefonden og at helhedsplanen forløb efter tidsplanen og var sendt til ekstern granskning.

Økonomi og finansiering

Som tidligere orienteret har fonden givet en tilbagemelding, der betyder, at den maksimale samlede støttede anlægssum kan andrage 362 mio. kr. og at de ustøttede (gruppe 2-arbejder) maksimalt må udgøre 65 mio. kr. samt bedt bygherren om at forholde sig til den relativt store andel af ustøttede/private arbejder på ca. 185 mio. kr.

I forlængelse heraf har KAB fremsendt et finansieringsbudget og anmodet fonden om tilsagn på den fremsendte finansiering. I skrivende stund afventes dette tilsagn fra fonden.

Den eksterne granskning af udbudsprojektet har påpeget flere forhold om blandt andet manglende projektkoordinering. Rådgiverteamet JJW og MOE har accepteret dette og har igangsat en proces til opkvalificering af de påtalte forhold.

Det betyder, at der skal påregnes en udsættelse af udbuddet med 2½ måned til projektmaterialer er entydigt og sammenhængende. Rådgiver betaler for denne udsættelse.

Tidsplan

- Ekstern projektgranskning gennemføres fra juli til oktober 2016
- Opretning af udbudsprojekt frem til medio december 2016
- Prækvalifikation og udbud fra december 2016 til marts 2017
- Licitation i maj 2017



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2016

Udsendt den 12. december 2016

- Godkendelse af Skema B-ansøgning i august 2017
- Byggestart i september 2017
- Byggeperiode ca. 3½ år frem til ca. marts 2021

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Solbjerg Have; Status på renoveringssag

Siden nytår har der været afholdt en del følgegruppe- og arbejdsgruppemøder, hvor projektets vigtigste beslutninger mht. valg af løsninger for de planlagte arbejder er tæt på at være i mål. Følgegruppemøderne fortsætter 1 gang om måneden, men p.t. er der ikke flere arbejdsgruppemøder.

Arkitema er i øjeblikket i fuld gang med at projektere hovedprojekt, således at helhedsplanen sendes i udbud primo marts. Der afholdes licitation i slutningen af maj.

Endelig beslutning om ventilationstype er endnu ikke på plads. Der er i øjeblikket undersøgelser i gang vedrørende alternativ løsning, hvor ventilationskanaler i boliger evt. kan udledes. Endelig beslutning skal være på plads ultimo november.

Følgegruppen har besluttet, at udskiftning af vinduer medtages i udbuddet for at få prissat dette arbejde. Der indhentes pris for henholdsvis en fuld udskiftning og en delvis (20 %) udskiftning. Udskiftning af vinduerne skal finansieres af huslejestigning og skal vedtages på et afdelingsmøde.

Etablering af solcelleanlæg er endnu ikke afklaret. Der bliver udarbejdet et beslutningsgrundlag vedrørende solcelleanlægget, som i nærmeste fremtid skal kvalificeres på især forbrug og forventet indtjening. Solcelleanlæg skal ligeledes finansieres af huslejestigninger og vedtages på et afdelingsmøde.

Der afholdes informationsmøde for beboerne i Solbjerg Have vedrørende helhedsplanen. Mødet afholdes d. 23. november 2016. Der afholdes særskilt informationsmøde for beboerne i ældreboligerne d. 29. november 2016.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. november 2016
Udsendt den 12. december 2016

17. Betty Nansens Allé 57 – 61; Status på omdannelse/renoveringssag og på udviklingen af nyt byrum

Status på omdannelse/renoveringssag

På seneste bestyrelsesmøde godkendte bestyrelsen skema B-ansøgningen for ombygning af Betty Nansens Allé 57-61.

Frederiksberg Kommune godkendte skema B den 3. oktober 2016 og de forberedte entrepris-kontrakter på de tre storentrepriser blev umiddelbart efterfølgende indgået.

En event

Tidspunktet er derfor inde til en bredere orientering af offentligheden om projektet og en fejring/markering af, at det spændende projekt nu er skudt igang

Der er derfor arrangeret en event onsdag den 30. november 2016 kl. 15 (se bilag 15) hvor borgmester og socialudvalgsformand sammen med Frederiksberg Forenede Boligselskaber (v/Laurits Roikum og Mansoor Siddiqi) svinger mukkerten som markering af igangsættelsen af den omfattende renovering, der skal bane vej for en ny bebyggelse indeholdende et mix af nye topmoderne handicapboliger/ældreboliger og ungdomsboliger.

Bebyggelsens hidtidige beboere, som alle er blevet genhuset, er sammen med de nærmeste naboer og en lang række enkeltpersoner (se bilag 16) inviteret til begivenheden.

Det videre forløb

Efter indsendelse af Skema B-ansøgningen til Frederiksberg Kommune forventes det videre forløb at følge nedenstående milepæle:

Indgåelse af kontrakt med tre storentreprenører:	Primo oktober 2016
Byggestart:	24. oktober 2016
Afl levering:	6. april 2018
Forventet indflytning:	1. maj 2018

Udearealerne og sammenhængen med tilstødende område/bebyggelser

Sideløbende med selve byggeprojektet arbejdes der på at skabe et sammenhængende udeareal, der understøtter aktiviteter og social interaktion mellem områdets beboere og brugerne af de, som området indeholder, for eksempel café, medborgerhus, skole og ungdomsboliger.

Udearealerne er designet af Flemming Overgaard fra Keingart og er blevet til i dialog med en styregruppe med deltagelse af blandt andet stadsarkitekten i Frederiksberg Kommune og Realdania. Der pågår pt. konkrete drøftelser med KFI og KPC med henblik på justering af det udarbejdede skitseprojekt. Det er således aftalt med Realdania, at man her forventer en ansøgning om midler til projektets realisering ultimo november.

Målet/ambitionen er senest inden udgangen af 2018 at have skabt et sammenhængende lokalområde med det nye Betty Nansen byrum, som det naturlige centrum.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. november 2016
Udsendt den 12. december 2016

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 15: Invitation Betty 1

Bilag 16: Invitationsliste Betty 1

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Betty Nansens Allé 51 – 53; Den videre proces

Den 25. oktober 2016 godkendte organisationsbestyrelsen og FFB's repræsentantskab den betingede købsaftale. Det betyder, at processen med at organisere byggesagen med teknisk rådgivning, styregruppe og følgegruppe er igangsat.

Det forventes, at være afsluttet i november 2016, hvorefter udviklingsprocesserne igangsættes med henblik på at opnå skema A-tilsagn i maj 2017.

Tidsplan

Organisering af byggesagerne forløber frem til 1. december 2016

Programmering, inkl. skema A-tilsagn, forløber frem til 1. juni 2017 (6 måneder)

Projektering og udbud inkl. skema B-tilsagn, forløber frem til 1. januar 2018 (7 måneder)

Byggestart, udførelse og AB 92-aflevering forløber frem til 1. april 2019 (14 måneder)

Sikring af drift og ibrugtagning af Frederiksberg Kommune frem til 1. maj 2019 (1 måned)

Indflytning af nye beboere fra 1. maj 2019.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Tartuhus; Status på renoveringssag

På forrige møde den 15. september 2016 blev bestyrelsen orienteret om status i udviklingen af helhedsplanen.

Arbejdet med helhedsplanen følger stort set den oprindelige plan, der forventes dog en lille forsinkelse på 2-3 uger som følge af justering i forhold til øget planlægning af logistik og byggepladsforhold. Det betyder, at ekstern granskning og efterfølgende projektopfølgning udskydes til umiddelbart efter nytår.

Ekstern granskning udføres af en erfaren gransker, Peter Olsson.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2016

Udsendt den 12. december 2016

Det forventes, at hovedprojektet i hovedtræk godkendes af følgegruppen i november 2016.

Tidsplan

Godkendelse af hovedprojekt og budget i november 2016

Godkendelse af udbudsprojekt i februar 2017

Licitation afholdes i marts 2017

Godkendelse af licitationsresultat i april 2017

Beboergodkendelse af helhedsplan og huslejestigning i april 2017

Ansøgning om skema B-tilsagn i april 2017

Forventet skema B-tilsagn i april 2017

Byggestart i august 2017

Installationer og facadepartier i og omkring Klatretræet

Den besluttede helhedsplan for Tartuhus omfatter ikke institutionerne, da de ikke er almene boliger med erhvervsarealer, som udlejes efter markedsvilkår. Det betyder, at tiltag, som gennemføres i institutionerne, skal finansieres uden støtte fra Landsbyggefonden.

Der er to udfordringer i den forbindelse; facader og tekniske installationer.

Som følge af at ejendommens øvrige brugsvandsinstallationer udskiftes, bør brugsvandsinstallationerne i Klatretræet (den institution, som forbliver i Tartuhus) også udskiftes, da det er her, der er de fleste rørsprængninger på systemet.

Det er ikke driftsmæssigt forsvarligt at blande et nyt og et gammelt anlæg. Det vil medføre store problemer i forbindelse med vandbehandlingen og øget risiko for galvaniske tæring. Der er derfor igangsat en prissætning på udskiftning af Klatretræets brugsvandsinstallationer. Finansieringen af dette afklares i nærmeste fremtid.

Behovet for udskiftning og opgradering af Klatretræets facader skal også afklares. Bestyrelsen orienteres nærmere om disse forhold snarest.

Ombygning af institutionen Eventyrhaven til boliger

Institutionen Eventyrhaven, der i dag ligger i Tartuhus på adressen Sofus Francks Vænge 12-14, stuen og 1. sal, er opsagt fra den 1. august 2016 med fraflytning til oktober.

Der er fremsendt anmodning om en forhåndstilkendegivelse på imødekomme af skema A ansøgning (dvs. 10 % grundkapital) til Frederiksberg Kommune i forbindelse med ønsket om at inddrage arealet og ombygge det til 8 nye familieboliger efter reglerne om nybyggeri.

Der kan blive tale om 8 veldisponerede boliger på mellem 86 m² og 134 m². Boligerne vil være gennemlyste og på 1. sal vil der være adgang til en stor og attraktiv terrasse.

Der er aftalt med Frederiksberg Kommune, at FFB's nuværende beboere gives fortrinsret til de nyopførte boliger (som ikke jfr. gældende anvisningsaftale stilles til rådighed for direkte kommunal anvisning) med kommunal anvisningsret til de boliger som herved bliver ledige i



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2016

Udsendt den 12. december 2016

øvrige afdelinger. Det er på den baggrund forventningen, at Frederiksberg Kommune vil være imødkommende overfor en skema A ansøgning.

Der må, som oplyst i tidligere dagsordener, imødeses et lejetab i forbindelse med sagens gennemførelse som jfr. gældende lovgivning vil skulle dækkes af henholdsvis afdelingen og selskabet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Finsenshave; Status på renoveringssag

Vand- og afløbsinstallationer samt renovering af erhvervslejemål

Arbejderne med udskiftning af installationerne i boligerne forløber planmæssigt og uden udfordringer eller forsinkelser.

Renoveringen af facaderne i erhvervslejemålene samt ejendoms- og fælleskontor er derimod forsinket og genstand for massiv kritik.

Uklarhed i projektomfanget samt opmålings- og leveringsproblemer har medført store forsinkelser. I særdeleshed er det isætningen af de nye facadeelementer, der er blevet forsinket. Forsinkelsen har medført frustrationer hos erhvervslejemålene og ikke mindst driften.

Tid

Renoveringen af vand- og afløbsinstallationer løber frem til foråret 2017 og forløber efter tidsplanen.

Renoveringen af erhvervslejemålene forventes afsluttet i november/december 2016 trods forsinkelser.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Nyelandshuse; Status på renoveringssag

Hovedentreprenøren har færdigmeldt opgaven og rådgiver foretager p.t. en opsamling på fejl- og mangel udbedringen. Dette skal sikre, at entreprenørens færdigmelding, passer overens med virkeligheden.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2016

Udsendt den 12. december 2016

Sagens gennemførelse har givet anledning til massiv kritik og utilfredshed.

Der pågår forhandlinger med entreprenøren omkring slutøkonomi og udførelsen af nogle udestående opgaver. Der afventes en tidsplan fra entreprenøren for udbedring af de sidste udestående opgaver.

Kulde fra nye vinduer

Efter et lejemål gentagne gange har gjort opmærksom på, at de nye vinduer ikke isolerer som forventet, har der været undersøgt isolering og fuger omkring vinduerne uden at finde nogle årsager. Der planlægges en besigtigelse af de indadgående vinduer i uge 45 med Idealcombi, Hovedstadens og Pålsson.

Hoveddøre

Beboermødet d. 25. september 2016, besluttede sig for en farve på de nye døre. Der pågår de sidste justeringer af ordrebekræftelsen af dørene og det forventes, at Daloc kan levere og montere dørene i jan-feb 2017.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Ny politik for KAB's håndtering af trusler og voldsepisoder

KAB har i samarbejde med arbejdsmiljøorganisationen, VND og VNC udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og voldsepisoder mod medarbejdere.

Desværre oplever KAB, at der undertiden er medarbejdere både i boligorganisationerne og i KAB, der udsættes for vold eller trusler. Det er meget vigtigt at signalere, at vold og trusler ikke tolereres, og at der er en klar plan for håndtering, hvis det alligevel skulle finde sted.

Derfor er der nu udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og vold, som understøtter dette. Politikken lægger i højere grad end tidligere vægt på vigtigheden af at forebygge trusler og vold. Politikken angiver nu også, at der skal ske politianmeldelse af forholdet, og at forholdet vil have konsekvenser for den truende eller voldelige beboer.

Politikken er som noget nyt suppleret med en tjekliste til leder og medarbejder med instruktion om, hvordan man i givet fald skal forholde sig, da det kan være svært at huske det hele, når man står i situationen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2016

Udsendt den 12. december 2016

Bilag 17: Politik om håndtering af vold og trusler

Bilag 18: Tjekliste til håndtering af trusler og voldsepisoder

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Ændring i rygepolitikken i relation til e-cigaretter

Der er i juni 2016 sket en ændring i rygelovgivningen. Ændringen indebærer, at arbejdsgiveren skal have en rygepolitik, også for e-cigaretter. KAB har ændret den nuværende rygepolitik herefter, således at e-cigaretter er ligestillet med almindelige cigaretter. Det betyder, at rygning af e-cigaretter ligesom almindelige cigaretter kun kan foregå udendørs eller i dertil indrettede rygebokse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Ny lokalaf tale for ejendomsfunktionærer

Der er forhandlet og underskrevet ny lokalaf tale for ejendomsfunktionærerne med virkning fra den 1. september 2016. Lokalaf talem erstatter tidligere lokalaf talem og tilhørende bilag.

Sundhedsordning: Der er indført en sundhedsordning for alle ejendomsfunktionærer. Der er fremadrettet bl.a. mulighed for at få en henvisning til kiropraktor, fysioterapi, massage og zoneterapi. Ordningen koster 30 kr. om måneden/360 kr. om året pr. medarbejder. Omkostningerne dækkes af den enkelte boligaf deling.

Ny lønmodel: Siden fusionen mellem AKB og KAB i 2007 har der været anvendt to forskellige lønmodeller. Der er nu udarbejdet en fælles lønmodel. Medarbejdernes løn konverteres, så den tilpasses elementerne i den nye lønmodel. Der er ingen medarbejdere, der går ned i løn som følge af lønkonverteringen.

Titelstruktur: Der er udarbejdet en klar titelstruktur som er tilpasset til henholdsvis ejendomsleder-og driftschefmodel.

Titelstrukturen er fremadrettet således:

Ejendomsleder	Driftschef	Driftschef
Ejendomsmester	Serviceleder	Driftsleder
Servicemedarbejder	Driftslederassistent	Driftslederassistent
	Servicemedarbejder	Servicemedarbejder



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 24. november 2016
Udsendt den 12. december 2016

Driftsledere i en ejendomsleder-model skifter derfor titel til ejendomsmester.

Enkelte driftsledere, i driftschefmodellen skifter titel og ansættelsesvilkår til serviceleder. Serviceleder svarer til betegnelsen ledende ejendomsfunktionær i overenskomst for ejendomsservice 2014-2017. Som serviceleder ansættes man uden øverste arbejdstid. Det er en betingelse for at kunne være ledende ejendomsfunktionær, at man har formel personaleledelse.

Anciennitet ved røkering til anden boligorganisation: Medarbejderen medtager sin ansættelsesanciennitet ved skift til en anden stilling inden for KAB-fællesskabet. Medarbejderen medtager ikke sin jubilæumsanciennitet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Godkendelse af regnskab for 2015

Med brev af 28. juli 2016 (vedlagt som bilag 19) har Frederiksberg Kommune v/Bygge,- Plan- og Miljøafdelingen taget regnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne for regnskabsåret 2015 til efterretning.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 19: Frederiksberg Kommunes godkendelse af regnskab for 2015

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:

Torsdag den 16. marts 2017:	Finsensvej
Tirsdag den 30. maj 2017:	Finsensvej
Torsdag den 14 september 2017:	Finsensvej
Torsdag den 23. november 2017:	Finsensvej

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 8. december 2016:	KAB Billedsalen
Torsdag den 15. juni 2017:	KAB Billedsalen/Kirkosalen
Torsdag den 7. december 2017:	KAB Billedsalen



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2016

Udsendt den 12. december 2016

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning,

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Mødeevaluering

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Organisationsbestyrelsen evaluerede mødet.

28. Eventuelt

Intet at referere