

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 16. marts 2017 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,
John Bøgelund Sørensen

Afbud fra

Fra administrationen Kundechef Kim Geertsen, kundedirektør Margrete Pump

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2016 og repræsentantskabsmødet den 8. december 2016.....	3
2. Bestyrelsens sammensætning	3
3. Revisionsprotokol.....	4
4. Siden sidst og orientering fra formanden samt fastlæggelse af dato for formandsmøde	4
Sager til beslutning.....	4
5. Lukket dagsordenspunkt; Indstillinger fra vækst/byggeudvalget.....	4
6. Justering af bygge/vækst udvalgets rolle samt udpegning af medlem til ny følgegruppe	4
7. Nye veje til bedre og mere effektiv service & drift	5
8. Boligsocial partnerskabsaftale mellem FFB, Lejerbo og Frederiksberg Kommune.....	9
9. Opstart af ny pulje af individuelle kollektive moderniseringer i Finsenshave.....	10
10. Ansøgning om trækningsretsmidler til tilgængelighedsprojekt i Vandværksgården.....	11
11. Ansøgning om trækningsretsmidler til udskiftning af hoveddøre i Havremarken.....	13
12. Ansøgning om midler fra dispositionsfonden til renovering af altaner i Brevduebanen	13

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

13. Ansøgning om trækingsretsmidler til udskiftning af vinduer og døre i Skolevænget	14
14. Godkendelse af byggeregnskab; Udskiftning af vandinstallationer i Havremarken	15
Sager til orientering.....	15
15. Status på den boligsociale indsats	15
16. Status på integrationsindsatsen/modtagelse af flygtninge	16
17. Status på opdateringer af råderetskataloger og vedligeholdelsesreglementer	17
18. Status på helhedsplan for Tartuhus	18
19. Status på helhedsplan for Solbjerg Have.....	19
20. Status på renoveringer Betty Nansens Allé	20
21. Status på renovering af Finsenshave	21
22. Status på renovering af Nyelandshuse	21
23. Bæredygtig drift.....	22
24. Planlægning af kommende møder.....	22
25. Mødeevaluering.....	23
26. Eventuelt	23

Bilag

Bilag 1: Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2016.....	3
Bilag 2: Referat af repræsentantskabsmødet den 8. december 2016.....	3
Bilag 3: Potentialet for vækst- og nybyggeri – februar 2017 (med underbilag som alle tidligere er mailet separat)	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 3.1: Bystrategisk analyse omkring Betty Nansens Allé – placering af 100 Plejeboliger,Fejl! Bogmærke er i	
Bilag 3.2: Prækvalifikationsansøgninger flygtningeboliger, . Fejl! Bogmærke er ikke defineret.	
Bilag 3.3: Projekt for byggeprojektet C.F. Richs vej – NB: Ny udgave (eftersendes)Fejl! Bogmærke er ikke def	
Bilag 3.4: Venligbolig Plus.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 4A: Benchmark-analyse Frederiksberg Forenede Boligselskaber	9
Bilag 4B: Benchmark-analyse AKB Frederiksberg	9
Bilag 5: Nye veje til bedre og mere effektiv service & drift; Større driftsenheder med service til døren.....	9
Bilag 6: Almen Vejledning; En innovativ vej til effektiv drift	9
Bilag 7: Boligsocial partnerskabsaftale mellem FFB, Lejerbo og Frederiksberg Kommune.....	10
Bilag 8: Oversigt over egen trækingsret.....	12
Bilag 9: udvikling fremtidig dispositionsfond - fremskyndet 2017.....	14
Bilag 10: Byggeregnskab Havremarken, byggesag 0081 Udskiftning af vandinstallationer.	15
Bilag 11: Endelig kontrakt Kvarterhuset	16
Bilag 12: Redegørelse for renovering i Nyelandshuse	22

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2016 og repræsentantskabsmødet den 8. december 2016

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2016 blev distribueret via mail den 29. december 2016. Referat af repræsentantskabsmødet den 8. december 2016 blev udsendt den 30. december 2016. Da der er ikke indkommet bemærkninger, er referaterne at betragte som godkendte og lagt på selskabets hjemmeside.

Det indstilles,

at referaterne fra møderne underskrives.

Bilag 1: Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2016

Bilag 2: Referat af repræsentantskabsmødet den 8. december 2016

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2016 samt af repræsentantskabsmødet den 8. december 2016.

2. Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning: På valg

Laurits Roikum, formand	2018
Bjørn Kalmark Andersen, næstformand	2017
Andreas Røpke, bestyrelsesmedlem	2018
Hanne Wolf Stephensen, bestyrelsesmedlem	2017
Poul Larsen, bestyrelsesmedlem	2018
Niels Lau Christensen, bestyrelsesmedlem	2017
Sarina Guastella, bestyrelsesmedlem	2018
John Bøgelund Sørensen, bestyrelsesmedlem	2017
Klaus Linder, bestyrelsesmedlem	2018

Der ønskes på mødet en foreløbig tilkendegivelse af, hvem som agter at fortsætte/genopstille på repræsentantskabsmødet i juni måned.

Under dette punkt drøftes også valg af ny næstformand afledt af, at Bjørn Kalmark Andersen udtræder af organisationsbestyrelsen i forbindelse med hans kommende tidsbegrænsede ansættelse i selskabet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsens sammensætning drøftes.

Drøftelserne skete som lukket dagsordenspunkt og refereres derfor ikke her.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

3. Revisionsprotokol

Der har ikke været indførelser i selskabets protokol siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Siden sidst og orientering fra formanden

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

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under punktet drøftedes retningslinjer for deltagelse i KAB studieture, som afholdes hver andet år.

Der var i organisationsbestyrelsen enighed om, at ophæve den hidtidige begrænsning om at maksimalt to medlemmer fra organisationsbestyrelsen kan deltage i disse.

Sager til beslutning

5. Lukket dagsordenspunkt; Indstillinger fra vækst/byggeudvalget

6. Justering af bygge/vækst udvalgets rolle samt udpegning af medlem til ny følgegruppe

Justering af bygge/vækst udvalgets rolle

Forløbet og processen i tilknytning til de mange initiativer på bygge/vækst-området har tydeliggjort værdien af en forudgående kvalificering af spørgsmål af mere kompleks karakter og/eller strategisk betydning forud fremlæggelse for organisationsbestyrelsen.

Med baggrund i erfaringerne herfra indstilles, at bygge/vækstudvalget fremadrettet fast tillægges den rolle.

I det Bjørn Kalmarm Andersen udtræder af organisationsbestyrelsen med virkning pr. 1. maj 2017 består udvalget af Laurits Roikum, Klaus Linder, Andreas Røpke med Niels Lau Christensen tilknyttet i forbindelse med monitorering af igangværende bygge/renoveringssager.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Udpegning af medlem til ny følgegruppe

Siden organisationsbestyrelsens seneste møde, den 24. november 2016, er der oprettet en følgegruppe i tilknytning til renoveringen/omdannelsen af den ny erhvervede bebyggelse Betty Nansens Allé 51 – 53.

Følgegruppen, som består af såvel repræsentanter for de pårørende til kommende og nuværende beboere samt personale, har holdt sit første møde.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- træffer beslutning om, hvor vidt bygge/vækstudvalg fremadrettet tillægges rollen forudgående at kvalificere spørgsmål af mere kompliceret og/eller principiel karakter, forud for fremlæggelse for organisationsbestyrelsen.
- Udpeger et medlem af organisationsbestyrelsen til at indtræde i følgegruppen for renoveringen/omdannelsen af den ny erhvervede bebyggelse Betty Nansens Allé 51 – 53.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen. Det blev præciseret, at behandlingen i udvalget af givne emner og spørgsmål sker på forudgående eksplicit mandat fra organisationsbestyrelsen og at der således ikke de facto er tale om etablering af et forretningsudvalg.

Som medlemmer af følgegruppen for bebyggelsen Betty Nansens Allé 51 – 53 udpegedes Laurits Roikum og Niels Lau Christensen.

I det Bjørn Kalmark Andersen udtræder af Søndermarkens følgegruppe, blev Klaus Linder udpeget som nyt medlem.

7. Nye veje til bedre og mere effektiv service & drift

Det er utvivlsomt, at en stor del af selskabets beboere har et begrænset økonomisk råderum og de forløbne år har en række nye stramninger (kontanthjælpsloft, 225 timers reglen, integrationsydelsen, begrænsning af dagpengeperioden, reduceret S.U. mv.) desuden sat betalingsevnen under yderligere pres.

I det lys blev det med selskabets målsætningsprogram for 2016-2018 vedtaget, at "afdelingernes driftsudgifter som minimum holdes i ro fra 2018 (iht. 2017) frem til og med 2020". Som element i at sikre dette blev det i forlængelse heraf med målsætningsprogrammet besluttet, at der i løbet af 2017 skal "udarbejdes en analyse for organiseringen af driften med henblik på etablering af rationelle driftsstørrelser".

Med dette dagsordenspunkt indstilles en proces indledt, med inddragelse af afdelingsbestyrelserne, hvor en sådan analyse udarbejdes med afsæt i, at den daglig drift fremover enten varetages med udgangspunkt fra et begrænset antal områdedriftsfællesskaber eller alternativt fra ét samlet FFB driftsfællesskab.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Krav om besparelser

Siden vedtagelse af selskabets målsætningsprogram er spørgsmålet om rationel drift kommet endnu stærkere i fokus med aftalen indgået mellem regeringen, KL og BL. Det er med denne aftalt, at der i perioden 2014–2020 skal gennemføres besparelser i driften på i alt 1,5 mia. kr. (svarende til 8,2 %) for den almene sektor som helhed.

Besparelserne skal findes indenfor de såkaldte afgrænsende driftskonti (defineret som afdelingens samlede udgifter minus nettokapitaludgifter, ejendomsskatter, henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt ydelser vedrørende støttede bygningsrenoveringer).

Den udmeldte besparelse på de 8,2 % svarer for Frederiksberg Forenede Boligselskabers afdelinger samlet under ét til ca. 8 mio. kr.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet benchmark

Som udløber af aftalen har Transport-, Bygnings- og Boligministeriet udarbejdet benchmark analyser, baseret på regnskabsdata for 2015, for alle landets boligorganisationer.

Benchmark-analysen kan populært sammenlignes med internettets "Pricerunner", hvor man som forbruger har mulighed for at spejle en given pris på et produkt op mod markedets billigste af tilsvarende mærke/model/type.

Med Pricerunner kan man nemt og hurtigt finde ud af, om f.eks. samme køleskab, støvsuger eller TV fås til en bedre pris et andet sted.

I benchmark-analysen fra Transport-, Bygnings- og Boligministeriet sammenlignes på tilsvarende vis driftsudgifterne konto for konto for de enkelte almene afdelinger med den afdeling i region hovedstaden, der har den laveste udgift sammenlagt på disse tilsvarende konto.

Som boligorganisation og afdeling kan man hermed se forskellen mellem ens egne udgifter på en række driftskonti i forhold til den afdeling i region hovedstaden, som har de laveste udgifter sammenlagt på de tilsvarende konti.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriets benchmark-analyse viser at driftsudgifterne forbundet med FFB's afdelinger under ét, sammenholdt med den afdeling i region hovedstaden som sammenlagt har de laveste udgifter på de tilsvarende konti (se bilag 4A og 4B), ligger 5,9 mio. kr. højere end denne. Dette beskrives af Transport-, Bygnings- og Boligministeriet som FFB's "besparelspotentiale".

I analysen omregnes dette "besparelspotentiale" til procenter således, at absolut billigste måde at drive en afdeling på sættes til 100 %.

Ud fra ovenstående ses det, blandet andet, af benchmark-analysen;

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

- At FFB's afdelinger samlet under ét har en gennemsnitlig effektivitet på 84 % (afdeling Stjernen 88 % og de to nye "Duetgården" på hver 97 %) hvilket cirka svarer til Region Hovedstadens gennemsnit på 83%.
- At der er stor forskel på effektivitetsgraden afdelingerne i mellem (fra 55 % til 97 %.)

En lang række forhold gør sig gældende, f.eks. hvor lønudgifter til ejendomsledere konteres (i det tidligere AKB Frederiksberg er de ført under konto 114, der derfor her ligger højt, mens det i FFB sker på konto 112, der derfor her ligger højt). Der forestår derfor en nærmere grænskning af benchmarkanalyse, der vil tjene som inspiration i det videre arbejde med at sikre en fortsat sparsommelig og effektiv drift.

Øget kompetence og øgede krav til organisationsbestyrelsen

Sammenhængende med aftalen mellem regeringen, KL og BL om besparelser er der i december 2016 med "Lov om ændring af lov om almene boliger m.v....." vedtaget nye regler for den almene boligsektors drift.

Det er således gjort klart, at organisationsbestyrelsen har ansvaret for driften af boligorganisationen og dermed også ansvaret for, at afdelingernes drift organiseres og tilrettelægges effektivt.

Med lovændringen præciseres det, at boligorganisationen har det overordnede ansvar for såvel organisation som afdelinger og det pålægges den enkelte boligorganisations bestyrelse at "opstille og implementere mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten" Med lovændringen er det hermed blevet den enkelte boligorganisations pligt at sikre, at der udarbejdes en analyse af hele boligorganisationens drift, der kan danne grundlag for opstilling af effektiviseringsmål.

Det er i denne kontekst, at KAB har udarbejdet 360° analyseværktøjet "Pas på huslejen", der gennemgår driften i den enkelte afdeling og med tal og ord belyser situationen og peger på muligheder for forbedringer.

Konceptet blev i en tidlig fase som led i udviklingen af dette værktøj afprøvet på selskabets afdeling Skolevænget.

Efterfølgende er konceptet færdigudviklet og 360° analysen er pt. bestilt for 220 afdelinger i 22 boligorganisationer. Det er i analyserne et gennemgående tema, at der peges særligt på de tre følgende områder, hvor det er muligt at hente større besparelser: 1) etablering af fælles ejendomskontorer 2) professionalisering af indkøb 3) optimering af affaldshåndtering.

Den videre proces

Den besluttede analyse foreslås med afsæt i bilag 5 " Nye veje til bedre og mere effektiv service & drift - Større driftsenheder med service til døren " at fokusere på, at beskrive en mo-

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

del, hvor driftsorganisationens kerneopgaver enten varetages med udgangspunkt fra et begrænset antal områdedriftsfællesskaber eller, alternativt fra ét samlet FFB driftsfællesskab.

Analysen, der med fordel kan tage udgangspunkt i "Almen Vejledning; En innovativ vej til effektiv drift", bør komme med bud på principper for den tværgående anvendelse af mandskab og maskinpark, mulig struktur samt pege på muligheder for in- & outsourcing.

En grundlæggende ændring af den eksisterende driftsorganisation vil fordr inddragelse af og dialog med afdelingsbestyrelserne.

Der foreslås derfor, at der som led i analysen igangsættes en proces, hvor de to modeller for en ny driftsorganisation løbende udfordres og kvalificeres af afdelingsbestyrelserne.

En sådan proces vil – som afsat – forudsætte en afklaret holdning i organisationsbestyrelsen til behovet for, at der etableres rationelle driftsstørrelser i selskabet.

Dialog og inddragelse tager tid, god tid. En proces, som løber over året med henblik på beslutning ultimo 2017, vil derfor være hensigtsmæssig.

Det vil give muligheder for en række team- og fællesmøder undervejs, hvor synspunkter afprøves og holdninger brydes.

Sigt bør være at der i foråret 2018 ved udarbejdelsen af selskabets budget for 2019 kan tages udgangspunkt i den nye driftsorganisation, som efterfølgende lægges til grund ved udarbejdelsen af afdelingernes budgetter for 2019.

Det indstilles på baggrund af ovenstående:

- At det delegeres til det nedsatte bygge/vækstudvalg, på baggrund af oplæg fra administrationen, at fremkomme med bud på en model, hvor driftsorganisationens kerneopgaver enten varetages med udgangspunkt fra et begrænset antal områdedriftsfællesskaber eller alternativt fra ét samlet FFB driftsfællesskab.
- At udvalgets analyse og anbefaling fremlægges på organisationsbestyrelsens møde den 30. maj 2017 med henblik på efterfølgende præsentation og (åbnings)debat på repræsentantskabsmødet den 15. juni 2017.
- At der i løbet af efteråret 2017 afholdes opfølgende seancer for medlemmerne af afdelingsbestyrelserne med sigte på at afklare den optimale driftsmodel og sikre bred opbakning til denne.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

- Bilag 4A: Benchmark-analyse Frederiksberg Forenede Boligselskaber
- Bilag 4B: Benchmark-analyse AKB Frederiksberg
- Bilag 5: Nye veje til bedre og mere effektiv service & drift; Større driftsenheder med service til døren
- Bilag 6: Almen Vejledning; En innovativ vej til effektiv drift

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

8. Boligsocial partnerskabsaftale mellem FFB, Lejerbo og Frederiksberg Kommune

Den boligsociale indsats i forhold til Solbjerg Have er siden 2013 sket med udgangspunkt i en indgået partnerskabsaftale med FFB, Lejerbo og Frederiksberg Kommune.

I det den nuværende aftale udløb ved udgangen af 2016 har der, som organisationsbestyrelsen løbende er blevet orienteret om, været ført drøftelser med partnerne om indholdet af en fortsat og styrket indsats for perioden 2017 – 2019.

Med bilag 7 fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse en sådan aftale. Med aftalens indgåelse indfries målsætningen om, at sikre en fortsat boligsocial indsats i forhold til Solbjerg Have som formuleret i selskabets målsætningsprogram for 2016-2018.

På baggrund af de gode erfaringer fra de forudgående partnerskabsaftaler og under indtryk af sammenlægningen mellem FFB og AKB Frederiksberg lægges der med den nye Partnerskabsaftale op til et øget fokus på tværgående samarbejde og netværk på flere planer. Aftalen omfatter som konsekvens heraf udover Solbjerg Have og Danmarksgården også Stjernen og kommunens ejendomme på Flintholm Allé. På den måde vurderes det, at der skabes endnu bedre synergieffekter og mulighed for samarbejde og sparring på tværs af områderne. Her igennem kan evner og ressourcer benyttes på tværs af boligafdelingerne, og den boligsociale indsats styrkes. Det skal dog understreges, at der fortsat vil være fokus på det lokale, relations-bårne arbejde, hvorfor hver enkelt medarbejder skal have base i ét boligområde og herved være et genkendeligt ansigt lokalt.

Der vil med den nye partnerskabsaftale blive sat særlig fokus på fire overordnede indsatsområder:

- Uddannelse og beskæftigelse
- Kriminalpræventiv indsats
- Forebyggelse og forældreansvar
- Trivsel og tryghed

De fire indsatsområder og de tilhørende strategiske målsætninger, som beskrevet i partnerskabsaftalen, skal ses som en ramme for indsats i de kommende år. Det konkrete indhold i og de konkrete succeskriterier for hver del-indsats vil blive kvalificeret i et tæt samarbejde

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

mellem de boligsociale medarbejdere og områdernes beboere og/eller beboerdemokrati. Denne lokale forankring af partnerskabsaftalen er vigtig for at sikre, at de enkelte indsatser bliver relevante, effektive og gavnlige for beboerne i hvert enkelt boligområde.

Såvel Lejerbo som Frederiksberg Kommune har godkendt aftalen, der er fuldt finansieret med 50 % af udgifterne afholdt af Frederiksberg Kommune og med 2 x 25 % til henholdsvis Lejerbo og FFB. For så vidt FFB er udgiften indeholdt i de vedtagne budgetter for 2017 for henholdsvis Solbjerg Have og selskabet med 50 % til hver.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender den boligsociale partnerskabsaftale 2017 – 2018.

Bilag 7: Boligsocial partnerskabsaftale mellem FFB, Lejerbo og Frederiksberg Kommune

Organisationsbestyrelsen godkendte den boligsociale partnerskabsaftale 2017 – 2018.

9. Opstart af ny pulje af individuelle kollektive moderniseringer i Finsenshave

Afdeling Finsenshave har på afdelingsmødet den 1. september 2016 godkendt forslag om tilladelse til individuel modernisering af køkken og bad i afdelingen.

Som yderligere mulighed for at foretage forbedringer i egen bolig gives tilladelse til, at beboerne kan modernisere køkken og bad som individuelle moderniseringer, hvor udgiften dækkes af et lejetillæg af den enkelte beboer over huslejen. Ordningen kan ligeledes anvendes i forbindelse med genudlejning.

Huslejestigning/reguleringen opkræves først, når sagen er afsluttet og det skal i den forbindelse oplyses, at den enkelte lejer kan opnå boligstøtte til forhøjelsen efter gældende regler. Den individuelle modernisering finansieres ved henholdsvis optagelse af ét 20-årigt realkreditlån for køkkener og ét 30-årigt realkreditlån for badeværelser i afdelingen.

Lejetillægget bortfalder, når lånet er udløbet - efter maksimum 30 år (for badeværelser). Flytter beboeren i denne periode, overtager den næste beboer lejetillægget.

I den model som administrationen vil foreslå, er der indeholdt, at der kan foretages individuel modernisering af køkkener og badeværelser inden for en låneramme på i alt 4 mio. kr.

Køkken:

Med sigt på at bevare afdelingens konkurrenceevne anbefales det, at der fastsættes et maksimumsbeløb på 100.000 kr. pr. køkkenmodernisering. I praksis betyder det, at der er 89.000 kr. til håndværker-udgifter og elementer og det øvrige beløb anvendes til dækning af finansieringsudgifter, administration m.m. Ved udnyttelse af det fulde beløb på de 100.000 kr. vil beboerens månedlige huslejestigning være ca. 550 kr.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Arbejdet skal udføres af leverandøren som en totalentreprise og administrationen indgår aftale med leverandøren og forestår gennemførelsen.

Bad:

Med sigt på at bevare afdelingens konkurrenceevne anbefales det, at der fastsættes et maksimumsbeløb på 85.000 kr. pr. badeværelsesmodernisering. I praksis betyder det, at der er 70.000 kr. til håndværkerudgifter og materialer, det øvrige beløb anvendes til dækning af finansieringsudgifter, administration m.m. Ved udnyttelse af det fulde beløb på de 85.000 kr. vil beboerens månedlige huslejestigning være ca. 330 kr.

Arbejdet skal udføres af leverandøren som en totalentreprise og administrationen indgår aftale med leverandøren og forestår gennemførelsen.

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

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender, at der i afdeling Finsenshave kan optages realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener og badeværelser.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der i afdeling Finsenshave kan optages realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener og badeværelser.

10. Ansøgning om trækingsretsmidler til tilgængelighedsprojekt i Vandværksgården

Henset til ønsket om at sikre en rolig huslejeudvikling i afdelingen ønskes der med dette dagsordenspunkt mulighed for at søge Landsbyggefonden om 33 % trækingsretsmidler i til sagens gennemførelse. Med en forventet enterprisesum på 4.707.600 kr. svare dette til 1.707.600 kr.

Med dette vil projektet kunne gennemføres med en afledt huslejestigning på 3,67 % pr. m² årligt resulterende i en ny husleje på 776,50 kr. pr m² årligt.

Til organisationsbestyrelsens orientering ses tilsvarende sammenlignelige afdelinger i selskabet pr. 1. januar 2017 at have nedenstående huslejeniveau:

Broagerhus	771 kr.
Havremarken	806 kr.
Vandværksgården	749 kr.
Finsensgård	737 kr.
Skolevænget	753 kr.
Nyelandshuse	751 kr.
Finsenshave	639 kr. (omfattende renoveringsprojekt på vej jfr. dagsordenens punkt 9)

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Baggrund:

Administrationen blev af afdelingsbestyrelsen i efteråret 2016 bedt om at undersøge mulighederne for at etablere et tilgængelighedsprojekt i Vandværksgården i lighed med et nyligt udført projekt i den tidligere afdeling Fasanhaven.

I Vandværksgården forefindes en elevatorskakt fra det oprindelige projekt, der aldrig er blevet udnyttet og der er et behov for at kunne tilbyde afdelingens beboere en bolig, der opfylder de gældende tilgængelighedskrav for kørestolsbrugere. I afdelingen er der tidligere ombygget to lejligheder til handicappede dog uden elevatoradgang.

Rådgiver fra Cowi udarbejdede et forslag til etablering af elevator og ombygning af i alt 15 lejligheder og præsenterede dette for afdelingsbestyrelsen på et møde i oktober måned. Forslaget indebar ret omfattende og omkostningstunge ændringer, der næppe var realisable.

Det blev derfor besluttet at fokusere på ombygning af den bedst egnede lejlighedstype og gentage denne på alle 5 etager i samme opgang, i alt 5 lejligheder.

Dette forslag blev præsenteret på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. februar 2017 med et tilhørende forslag til finansiering og huslejekonsekvens. Et flertal på mødet besluttede, såfremt der kan opnås henholdsvis støttede lån i Landsbyggefonden og bevilliges trækningsretsmidler, at søge dette projekt gennemført.

Projektets finansiering

Beregnet anlægssum:	4.707.600 kr.
Forventet støttet lån fra LBF:	3.000.000 kr.
Trækningsretsmidler:	1.707.600 kr.

Som bilag 8 vedlægges oversigt over udviklingen i selskabets trækningsretsmidler i den kommende 5 årige periode. Det fremgår af denne, at selskabet pr. primo 2017 disponerer over 34.580.994 kr. stigende til 41.618.075 kr. ved udgangen af 2022.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvor vidt der kan søges de ønskede trækningsretsmidler til sagens gennemførelse.

Bilag 8: Oversigt over egen trækningsret

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der søges om de ønskede trækningsretsmidler til sagens gennemførelse.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

11. Ansøgning om trækingsretsmidler til udskiftning af hoveddøre i Havremarken

Afdelingen står overfor at gennemføre en række større arbejder som i 2017 og 2018 forventeligt vil omfatte udskiftning af hoveddøre, udskiftning af vinduer og opgangsdøre samt etablering af ventilation med varmegenvinding.

Det vurderes som hensigtsmæssigt at gennemføre disse arbejder som to seprate sager således, at udskiftning af hoveddøre gennemføres i 2017 (anslået entreprisesum 2 mio. kr.) og de øvrige arbejder som et selvstændigt projekt i 2018 (anslået entreprisesum 10 mio. Kr.).

Med henblik på at sikre en rolig huslejudvikling i afdelingen ønskes mulighed for, at søge om 33 % trækingsretsmidler i Landsbyggefonden til disse sagens gennemførelse. I første omgang søges med dette dagsordenpunkt om trækingsretsmidler til 2017 projektet vedrørende udskiftning af hoveddøre.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvor vidt der kan søges de ønskede trækingsretsmidler til sagens gennemførelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der kan søges om 33 % trækingsretsmidler til sagens gennemførelse.

12. Ansøgning om midler fra dispositionsfonden til renovering af altaner i Brevduebanen

Under indtryk af det i forvejen høje huslejeniveau i afdelingen søges med dette dagsordenpunkt om tilskud fra selskabets dispositionsfond til udskiftning af altanerne i afdelingen.

Der søges om 50 % tilskud hvilket med en entreprise sum på ca. 1.9. mio. kr. svarer til ca. 950.000 kr. Med dette vil projektet kunne gennemføres med en afledt huslejestigning på 0,6, % pr m² årligt resulterende i en ny husleje på 1.170 kr pr. m² årligt.

Baggrund:

En undersøgelse af afdelingens altaner har blotlagt et påtrængende behov for en renovering af disse.

Afdelingen er med en nuværende husleje på 1.156 kr. pr. m², sammen med afdeling Thielebo Ældreboliger eneste FFB afdeling med en husleje på over 1.100 kr.pr. m².

Til organisationsbestyrelsens orientering forestår indenfor de kommende år arbejder i afdelingen i form af renovering af afdelingens 5 elevatorer samt udskiftning af ledninger i terræn til en samlet anslået udgift på 5 mio. kr.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Som bilag 9 vedlægges en oversigt over udviklingen i den fremtidige dispositionsfond. Det fremgår af denne, at dispositionsfondens likvide priom 2017 var på i alt 17.449.301 kr. stigende til 103.118.649 ved udgangen af 2042.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om bevilling af tilskud fra dispositionsfonden på 950.000 kr. til renovering af altaner i Brevduebanen.

Bilag 9: udvikling fremtidig dispositionsfond - fremskyndet 2017

Organisationsbestyrelsen bevilgede et tilskud fra dispositionsfonden på 950.000 kr. til renovering af altaner i Brevduebanen.

13. Ansøgning om trækningsretsmidler til udskiftning af vinduer og døre i Skolevænget

Henset til ønsket om at sikre en rolig huslejeudvikling i afdelingen ønskes der med dette dagsordenspunkt om mulighed for at søge Landsbyggefonden om 33 % trækningsretsmidler til sagens gennemførelse. Med en forventet entreresum på 8.304.500 kr. svare dette til 2.768.138 kr. kr.

Med dette vil projektet kunne gennemføres med en afledt huslejestigning på 4,24, % pr m² årligt resulterende i en ny husleje på 785 kr. pr. m² årligt.

Baggrund

Afdelingen har et ønske om en vinduesudskiftning i klimaskærmen, da de eksisterende vinduer er utætte og enkelte steder begyndt at rådne. Beboerne oplever trækgener fra vinduerne, ligesom der er stigende omkostninger til vedligeholdelse.

Det blev besluttet på beboermøde den 31. august 2016 at der skulle arbejdes videre på en model med 3 optionspriser for efterfølgende at kunne tilpasse prisen til et acceptabelt huslejeniveau.

Der er projekteret med tre optioner for efterfølgende at kunne tilpasse prisen til en beboerafstemning om omfang; a) Udskiftning af eksisterende vinduer i klimaskærm til nye vinduer som træ-/aluvinduer, b) Udskiftning af altandøre og vinduespartier i inddækkede altaner, c) Udskiftning af indgangs- og kælderdøre samt forberedelse til automatisk dørkontrol.

Projektet som der med dette dagsordenspunkt søges om trækningsretsmidler til gennemførelsen af baserer sig på option A og C, der vurderes som det mest optimale.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvor vidt der kan søges de ønskede trækingsretsmidler til sagens gennemførelse samt godkender lånoptagelse til sagens gennemførelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der kan søges 33 % trækingsretsmidler til sagens gennemførelse samt godkendte lånoptagelse til sagens gennemførelse.

14. Godkendelse af byggeregnskab; Udskiftning af vandinstallationer i Havremarken

Byggeregnskabet for udskiftning af vandinstallationer i Havremarken er afsluttet og resultatet er som følger:

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværksudgifter	6.682.997	6.949.250	-266.253
Omkostninger og gebyrer	<u>1.400.777</u>	<u>1.556.750</u>	<u>-155.973</u>
Samlet anskaffelsessum	8.083.774	8.506.000	-422.226

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet, som forudgående er godkendt af revisionen.

Bilag 10: Byggeregnskab Havremarken, byggesag 0081 Udskiftning af vandinstallationer.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Sager til orientering

15. Status på den boligsociale indsats

Søndermarken:

Lektiecafeen er blevet udvidet til også at gælde unge i gymnasiet og der er ansat en erfaren gymnasielærer til at sikre et højt niveau af faglig støtte. Den fremskudte UU vejledning er også ved at finde sin form – ved den nyligt afholdte vejledningsaften om, hvordan man søger ind på en uddannelse, var der stort fremmøde. Det ugentlige familietræf, hvor områdets familier mødes til kreative aktiviteter, fysiske lege og ture ud af huset er også meget velbesøgt. Af øvrige faste ugentlige aktiviteter er der fortsat pensionistidræt, pigeklub og dans for piger og fritidsjobvejledning. Vi arbejder på at oprette et tilbud for unge drenge i området for at sikre en god relation til disse.

Det boligsociale projekt vil også i den nuværende periode have til huse i Kvarterhuset, hvilket er rigtig godt, da rammerne er optimale for boligsociale aktiviteter. Der er i samarbejde

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

med afdelingsbestyrelsen for afdeling Søndermarken udarbejdet en forlængelse af kontrakten for brugen af Kvarterhuset i perioden 2017 – 2020 (se bilag 11).

Solbjerg Have:

Flygtningecafeen, hvor unge gymnasieelever og modtageklassen fra VUF mødes ugentligt, går rigtig godt. Udover det faglige afholdes sociale arrangementer. Den ordinære lektiecafe trænger til en saltvandsindsprøjtning og både de boligsociale medarbejdere og de frivillige fra Ungdommens Røde Kors (URK) gør en stor indsats for at formidle tilbuddet. URK, KU.BE og det boligsociale arbejder på at etablere en aktivitetsklub for de 10-14 årige, som hænger ud i KU.BE og Solbjerg Have og som er til gene for både beboere og brugere af kulturhuset.

Fællesspisning i afdelingen har været en succes, der er blevet både hygget og spist god mad. De unge over 18 år har fået adgang til lokaler på Dalgas Boulevard to gange ugentligt. Der kommer 20 – 30 unge fra området, herunder Solbjerg Have.

Der har endvidere været afholdt fisketur i samarbejde med Flintholm Alle, hvor 11 fra Solbjerg Have deltog. I marts måned vil der blive omdelt et spørgeskema til beboerne om trivsel og aktiviteter i lokalområdet.

Stjernen:

Fællesspisning har det sidste halve års tid foregået en gang om ugen. Fællesspisningen har mange formål, herunder fællesskab, sund mad og frivilligt engagement. Projektet har desuden affødt småjobs til to af Stjernens beboere, som er berørt af 225 timers reglen.

Af øvrige aktiviteter kan nævnes fastelavnsfest, fisketur, banko, streetfodbold, kultureksponering for børn og unge (samarbejde med tidligere skoleleder fra Duevejens Skole, hvor de tager på udflugter) og kvindemotion. De mange klubber kører fint med undtagelse af drengeklubben som har store udfordringer samt syklubben, som afventer lokaler, de kan benytte.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, herunder tiltræder den indgåede kontrakt for en forlængelse af brugen af Kvarterhuset.

Bilag 11: Endelig kontrakt Kvarterhuset

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, i det det af Poul Larsen blev oplyst, at afdelingsbestyrelsen savner en tættere orientering om den boligsociale indsats i forhold til afdelingen.

16. Status på integrationsindsatsen/modtagelse af flygtninge

Indsatsen om støtte til flygtninge i fast bolig i FFB går efter planen. Den indgåede aftale om en fast procedure i forhold til indflytninger, hvor både udlejning, kommunens integrations-

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 16. marts 2017
Udsendt den 3. april 2017

team, de boligsociale medarbejdere og ejendomsfunktionærer i afdelingerne har klart definerede roller i forhold til at sikre det bedst mulige match i forhold til flygtninge og de ledige boliger, har virket efter planen.

Det har vist sig, at flygtningene har brug for en meget individuel indsats. For nogen er det nok, at den boligsociale medarbejder er med til indflytning og at flygtningene får kontaktoplysninger på den boligsociale medarbejder, da de er meget selvkørende i forhold til at få et hverdagsliv til at fungere. Andre har haft brug for længerevarende opsøgende kontakt i forhold til alt lige fra støtte til at få ordnet bankoplysninger, affaldssortering, kontakt til foreningsliv, kontakt til lektiecafeer med dansktræning, jobsøgning og i sjældne tilfælde hjælp til at finde møbler og indbo.

Den individuelle indsats har også betydet, at den boligsociale indsats nu har indgået samarbejde med Voksen Undervisning Frederiksberg (VUF), som står for langt den meste uddannelse af flygtningene og F86 (ungejobcenter) om at støtte op om job og uddannelse. Helt konkret er der startet en ungelektiecafe i KU.BE, hvor unge flygtninge i alderen 16-18 år bliver matchet med lokale gymnasieelever, både for at træne danskundskaber og for at skabe et netværk. Ungdommens Røde Kors' lektiehjælpere sikrer, at rammerne for lektiecafeen er på plads.

Der er oprettet et fodboldhold i Frederiksberg Boldklub, hvor 15 frivillige fra Dansk Flygtningehjælp Ungdom (DFUNK) tilbyder træning en gang om ugen samt sociale arrangementer og deltagelse i lokale turneringer og det har været en kæmpe succes. Målet er, at de flygtninge, der deltager, bliver bekendt med dansk foreningskultur, så de kan overgå til klubbens "normale" hold. Der har deltaget ca. 30 flygtninge til træningerne, nogle af dem har selv fundet videre i foreningslivet, mens ca. fem er blevet indsluset på fodboldhold på Frederiksberg. Det kan nævnes, at holdet er så stor en succes, at de nu er blevet tilmeldt en DBU 7-mands række, så de nu skal til at spille rigtige kampe.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med en bemærkning om, at der til næste møde ønskes en oversigt over antallet af anviste flygtninge til selskabets afdelinger siden indgåelse af rammeaftalen om "Fælles ansvar for den socialt bæredygtige by".

17. Status på opdateringer af råderetskataloger og vedligeholdelsesreglementer

Den igangværende proces med opdatering af afdelingernes råderetskataloger og vedligeholdelsesreglementer er nu afsluttet. Processen omkring udviklingen af råderetskataloger og vedligeholdelsesreglementer er sket i samarbejde med de enkelte ejendomsledere og lokale ejendomsmestre i FFB.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

I en del afdelinger har der gennem årene sneget sig elementer ind i vedligeholdelsesreglementet, som egentlig hører til enten i råderetskataloget eller husordenen. Mange af de produkter, som er anbefalet i vedligeholdelsesreglementet er udgået og findes ikke på markedet længere derfor har det været hårdt tiltrængt med en opdatering og modernisering af reglementerne.

Skabelonerne, som er udarbejdet af KAB, har været en stor hjælp og inspiration, og er skrevet i et positivt sprog, der er tilpasset til de lokale forhold.

Tidshorisont og den videre proces

De færdige vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger skal forelægges for afdelingsbestyrelserne og eventuelle ændringer og tilføjelser indarbejdes. Derefter skal vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger fremlægges og vedtages på dette års kommende obligatoriske ordinære afdelingsmøder.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med en præcisering af, at materialet tilgår afdelingsbestyrelserne i god tid med henblik på efterfølgende kommentering.

18. Status på helhedsplan for Tartuhus

Der er de seneste måneder arbejdet videre med projekteringen af arbejderne i helhedsplanen, dog har arbejdet været præget af beslutningen om at inddrage erhvervsdelen til boliger.

Boligtyper og helhedsplan

Frederiksberg Kommune har principgodkendt, at der indrettes 8-9 boliger i de dele af stueetagen og 1. salen, som huser det nu opsagte institutionslejemål. Der har været udarbejdet forskellige forslag til indretning, som både skal tilfredsstille følgegruppens og kommunens ønsker til boligtyper.

Lige nu forventer vi, at der kan indrettes 2-3 deleboliger, der er boliger med minimum 3 værelser og som kan lejes ud til flere personer. Der er ønske fra afdelingen om, at disse boliger placeres på 1. sal således at vi kan friholde boligerne i stueetagen ud til haven til traditionelle familieboliger.

I forhold til arbejderne i helhedsplanen har der særligt været fokus på en række forhold på facader/brystninger m.v., som sammen med boligtyperne nu ser ud til at være afklaret.

Anvisning

Den meddelt principgodkendelse til opførelsen af de nye boliger, hviler som oplyst i dagsordenen til organisationbestyrelsesmødet den 24. november 2016, på den forudsætning at

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

“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 øvrige afdelinger”

Det er imidlertid et stærk ønske fra afdelingsbestyrelsen i Tartuhus, at afdelingens nuværende beboere tillægges fortrinsret, forud for FFBs øvrige beboere, til de boliger som ikke – efter gældende aftale – stilles til rådighed for kommunal anvisning i afdelingen.

Tidsmæssige perspektiver

I forhold til de tidsmæssige perspektiver har sagen været sat en smule i berom, indtil de sidste beslutninger om anvisning og dermed boligtyper er foretaget.

Projekteringen “genoptages” således 1. april 2017. På næste følgegruppemøde primo april vil den reviderede projekterings-/udbudstidsplan blive endeligt fastlagt.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og tiltræder at afdeling Tartuhus’ nuværende beboere tillægges fortrinsret, forud for FFB’s øvrige beboere, til de boliger som ikke – efter gældende aftale – stilles til rådighed for kommunal anvisning i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og tiltrådte, at afdeling Tartuhus’ nuværende beboere tillægges fortrinsret forud for FFB’s øvrige beboere til de boliger, som ikke – efter gældende aftale – stilles til rådighed for kommunal anvisning i afdelingen.

Under punktet anførte Hanne Wolf Stephensen i egenskab af formand for afdeling Tartuhus, at hun fandt forløbet problematisk omkring udarbejdelsen af skitseforslag for nye boliger.

19. Status på helhedsplan for Solbjerg Have

Orientering om projektets stade

Arkitema er i øjeblikket i fuld gang med at lægge sidste hånd på udbudsmaterialet, således at helhedsplanen sendes i udbud primo maj. Der afholdes licitation i slutningen af juni. Herefter kan skema B ansøgning afsendes med henblik på endelig politisk godkendelse i oktober måned

Alle helhedsplanens delelementer er afklaret herunder udformning af ventilation anlæg. Alle grænseflader med Frederiksberg Kommune er afklaret.

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.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Etablering af solcelleanlæg i begrænset omfang, således at anlægget kun producerer strøm til fællesarealer mv. Solcelleanlægget medtages i udbuddet som en selvstændig option. Solcelleanlæg skal ligeledes finansieres af huslejestigninger og vedtages på et afdelingsmøde.

Der blev afholdt informationsmøde for beboerne i Solbjerg Have vedrørende helhedsplanen d. 23. november 2016. Der deltog ca. 75 spørgelystne beboere. Der afholdes 3 åbent hus arrangementer i marts måned, hvor beboerne kan se den færdige prøvebolig.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Status på renoveringer Betty Nansens Allé

Sagen er kommet dertil, hvor Rambøll har opstartet den såkaldte programmering og hvor næste fase er at få fastlagt bygningens endelige disponering.

Dette arbejde kører i 2 spor. Det ene hvor vi skal afklare disponering og arealudnyttelse i forhold til den juridisk bindende købsaftale. Her følger kommunens jurister nøje udviklingen, blandt andet fordi sagen kun lige balancerer rent økonomisk i kommunens egen case. Arbejdet foregår i en styregruppe med ledende medarbejdere fra rådhuset. Senest pågår der drøftelser om at omdefinere nogle arealer udlagt til ældreboliger til i stedet at omfatte "særgrupper" de såkaldte §§107 og 108 boliger. Det ændrer noget ved de økonomiske rammer, hvorfor det er vigtigt at få disse forhold afklaret i den indledende fase.

I det andet spor indgår en række brugere og pårørende, som skal følge projektet. Gruppen har indtil videre afholdt et møde, og der er aftalt en inspirationstur for gruppen medio marts 2017.

Sideløbende med ovennævnte afklaring af disponeringer og afklaring af brugernes krav og ønsker, kører hele undersøgelsesprogrammet for pcb, bly m.v. Det er ret vigtigt hurtigt at få en rapport over omfang og udbedringsforslag til denne sanering, da økonomien til udbedring af disse forhold direkte fastsætter restbeløb til ombygningssagen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

21. Status på reovering af Finsenshave

Vand- og afløbsinstallationer samt reovering af erhvervslejemål

Arbejderne med udskiftning af installationerne i boligerne er forløbet planmæssigt og er afsluttet. Reoveringen af facaderne i erhvervslejemålene samt ejendoms- og fælleskontor har derimod været præget af forsinkelser, uklarhed i projektomfanget, opmålings- og leveringsproblemer samt isætningen af de nye facadeelementer er hovedårsagerne til forsinkelserne.

På trods af udfordringerne er facaderenoveringen stort set afsluttet og dette med et flot resultat.

Som følge af forsinkelserne med facaderenoveringen udestår der et uafklaret forhold omkring økonomien. Forholdet forventes afklaret mellem KAB og hovedentreprenøren Christoffersen & Knudsen, inden sagen afleveres.

Vandmålere

Indeholdt i projektet er også opsætning af koldt- og varmtvandsmålere til fordeling af vandforbruget.

Delt rådgivning

Byggesagen kører stadig med delt rådgivning under udførelsen.

Det betyder, at KAB varetager byggeledelsen, herunder planlægning og styring under udførelsen. Byggeledelsen varetages af en konsulent fra KAB, Henrik Carlsen.

Der er i den seneste periode kommet mere styr på arbejdsfordelingen og ansvarsområderne.

Tid

Der er forventet aflevering af projektet inden udgangen af marts 2017.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Status på reovering af Nyelandshuse

Som oplyst i dagsordenen til organisationsbestyrelsesmødet de 24. november 2016 hovedentreprenøren har færdigmeldt opgaven på sagen som har givet anledning til massiv kritik og utilfredshed.

Som bilag 12 er vedhæftet et notat hvor i der gøres rede for gennemgangen af fejl og mangler samt (nogle af) de udfordringer sagen har givet anledning til.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Bilag 12: Redegørelse for renovering i Nyelandshuse

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Bæredygtig drift

KAB's målsætningsprogram for 2015-2018 har fokus på bæredygtighed.

Bæredygtighed med fornuft er overskriften.

KAB arbejder for at udbrede kendskabet til og anvendelsen af bæredygtige løsninger inden for byggeri og drift.

KAB har derfor udviklet et bæredygtighedsværktøj til alle, der gerne vil arbejde mere målrettet med bæredygtighed. Værktøjet kan bruges til at måle, hvor bæredygtig en afdeling er og være inspiration til en enkel måde at arbejde med bæredygtighed i afdelingerne på.

Til organisationsbestyrelsens orientering omdeles kataloget "Bæredygtig drift" på mødet. Kataloget findes alene i papirudgave, og til brug for arbejdet i boligafdelingerne kan materialet rekvireres i KAB.

Afdelingsbestyrelserne og driften vil blive nærmere orienteret om det nye værktøj.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Planlægning af kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder:

Tirsdag den 30. maj 2017 Finsensvej

Torsdag den 14. september 2017 Finsensvej

Torsdag den 23. november 2017 Finsensvej

Torsdag den 15. marts 2018 Finsensvej

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 15. juni 2017 KAB Billedsalen

Torsdag den 7. december 2017 KAB Billedsalen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
møde den 16. marts 2017
Udsendt den 3. april 2017

25. Mødeevaluering

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Punktet refereres ikke.

26. Eventuelt

Intet at referere.