



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 15. september 2016
Udsendt den 10. oktober 2016

Organisationsbestyrelsesmøde den 15. september 2016

kl. 17.00

Finsensvej 141, 2000 Frederiksberg

Inviterede	Laurits Roikum, Niels Lau Christensen , Bjørn Kalmark Andersen, Poul Larsen, Andreas Røpke , Klaus Linder, Sarina Guastella
Afbud fra	Karsten Skawbo-Jensen, Hanne Wolf Stephensen
Fra administrationen	Kundechef Kim Geertsen + Margrete Pump

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet, det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde (fælles med AKB Frederiksberg) og repræsentantskabsmødet henholdsvis den 26. maj 2016, den 23. august 2016 og den 9. juni 2016.....	3
2. Bestyrelsens sammensætning	3
3. Revisionsprotokol.....	3
4. Orientering fra formanden	4
Sager til beslutning.....	4
5. Sammenlægning af FFB og AKB Frederiksberg.....	4
6. Betty Nansens Allé 57-61; Status på omdannelse og godkendelse af skema B.....	5
7. Betinget købstilbud på Betty Nansens Allé 51-53	7
8. Nedsættelse af følgegrupper i renoveringssager	8
9. Genhusning af beboere fra Ellebo, Ballerup Ejendomsselskab	10
Sager til orientering.....	11
10. Køb/overtagelse af ejendomme + nybyggerisager	11
11. Opdatering af afdelingernes vedligeholdelseskataloger, råderetsreglementer og husordener	11
12. Status på det boligsociale indsatsområde	12
13. Status på renovering; Solbjerg Have.....	13
14. Status på renovering; Tartuhus	14
15. Status på renovering; Søndermarken.....	15



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

16. Status på reovering; Finsenshave.....	16
17. Status på reovering; Nylandshuse	17
18. Finsenshave – Indretning af ejendomskontor – 5-års eftersyn- afslutning.....	18
19. Etablering af Bolignet.....	19
20. Frit valg af TV-pakker på vej.....	19
21. Udbudsloven og decentrale enheder	20
22. Planlægning af kommende møder	20
23. Mødeevaluering.....	21
24. Eventuelt	21

Bilag 1: Referat af repræsentantskabsmøde den 9. juni 2016	3
Bilag 2: Notat: Sammenlægning af FFB og AKB Frederiksberg	5
Bilag 3: Betinget købsaftale – eftersendes.	8
Bilag 4: Den boligsociale helhedsplan Søndermarkskvarteret.....	13
Bilag 5: Status Solbjerg Have	13



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 15. september 2016
Udsendt den 10. oktober 2016

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet, det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde (fælles med AKB Frederiksberg) og repræsentantskabsmødet henholdsvis den 26. maj 2016, den 23. august 2016 og den 9. juni 2016

Referaterne af organisationsbestyrelsesmøderne den 26. maj 2016 og den 23. august 2016 er tidligere fremsendt pr. mail. Der er ikke modtaget bemærkninger til disse. Referat af repræsentantskabsmødet den 9. juni 2016 vedhæftes som bilag 1 til godkendelse og underskrift.

Det indstilles,

at referatet af repræsentantskabsmødet den 9. juni 2016 godkendes.

Bilag 1: Referat af repræsentantskabsmøde den 9. juni 2016

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet af den 26. maj 2016, den 23. august 2016 og den 9. juni 2016 samt underskrev sidstnævnte.

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
Karsten Skawbo-Jensen, bestyrelsesmedlem	2017
Klaus Linder, bestyrelsesmedlem	2018

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Revisionsprotokol

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



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 15. september 2016
Udsendt den 10. oktober 2016

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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 blev organisationsbestyrelsen orienteret om resultat af det gennemførte forsikringsudbud, hvor Gjensidige i konkurrence med 2 andre forsikringsselskaber afgav det mest fordelagtige tilbud og derfor blev valgt som fremtidig forsikringsgiver på KAB's rammeaftale.

Sager til beslutning

5. Sammenlægning af FFB og AKB Frederiksberg

På baggrund af det fælles FFB og AKB Frederiksberg organisationsbestyrelsesmøde den 23. august 2016 fremlægges tilrettet notat (vedlagt som bilag 2) for en sammenlægning med FFB til godkendelse.

Der er som ønsket på fællesmødet i forhold til notatet fremlagt på mødet den 23. august 2016 sket en tydeligegørelse på følgende punkter:

- Valg til organisationsbestyrelsen; Det præciseres at den nuværende bestyrelse fortsætter med følgende "justeringer":
 - Klaus Linder vælges som ordinært medlem for en periode, svarende til hans nuværende som valgt med særlig indsigt og vil dermed være på valg til repræsentantskabsmødet i juni 2018.
 - John B. Sørensen vælges som nyt medlem med særlig indsigt for en periode frem til repræsentantskabsmødet juni 2017.
- Dispositionsfonde og arbejdskapitaler indstilles sammenlagt med virkning fra 1. januar 2017, med respekt for tidligere besluttede reservationer i de enkelte selskaber.
- Årsresultatet for 2016 afvikles/henlægges over det sammenlagte selskabs arbejdskapital.

Som beskrevet i notatet afholdes den 27. oktober 2016 ekstraordinære repræsentantskabsmøder. I FFB regi afholdes indledningsvist separat repræsentantskabsmøde, hvor en række forslag til vedtægsændringer fremlægges til vedtagelse og en sammenlægning med AKB Frederiksberg godkendes. Efterfølgende afholdes nyt repræsentantskabsmøde i det nye sammenlagte selskab, hvor der foretages diverse valg jfr. selskabets vedtægter (dog ikke valg af revisor).



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 15. september 2016
Udsendt den 10. oktober 2016

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender notatet med ovennævnte præcisering for en sammenlægning med AKB Frederiksberg.

Bilag 2: Notat: Sammenlægning af FFB og AKB Frederiksberg

Organisationsbestyrelsen godkendte med de indeholdte præciseringer notatet for en sammenlægning af FFB og AKB Frederiksberg.

Idet der til mødet ikke forelå udkast til nye vedtægter for den sammenlagte organisation, blev det besluttet at behandle disse på det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 25. oktober 2016.

6. Betty Nansens Allé 57-61; Status på omdannelse og godkendelse af skema B

På organisationsbestyrelsesmødet den 26. maj 2016 blev bestyrelsen orienteret om, at der skulle afholdes licitation den 31. maj 2016.

Licitationsresultatet lå desværre lidt over target-prisen og det var nødvendigt at regulere i projektets omfang og foretage nogle arealjusteringer. Det betyder, at nogle arkitektoniske detaljer som for eksempel trælistes på undersiderne af altanerne og nogle skodder udgår af projektet.

Yderligere er det støtteberettigede areal udvidet ved at omlægge fordelingen af fælles adgangsveje en smule. Det har gjort, at den enkelte bolig er marginalt større, men samlet set er det støtteberettigede areal øget så meget, at enderne kan nå sammen i budgettet.

Bygningens boliger fordeles på følgende:

- 6 stk. 4-rums ældre-/handicapboliger på 115 m²
- 21 stk. 3-rums ældre-/handicapboliger på 84 - 96 m²
- 19 stk. 2-rums ældre-/handicapboliger på 60 - 76 m²
- 3 stk. 2-rums ungdomsboliger på 47 - 50 m²
- 26 stk. 1-rums ungdomsboliger på 33 - 37 m²
- 1 stk. erhvervslejemål på 548 m²

Med ovenstående justeringer blev budget og omfang godkendt i følgegruppen den 27. juni.

Udbud og licitation

Udbuddet har bestået af tre storentrepriser.

E1 for nedrivning, E2 for tekniske installationer og E3 for bygningsarbejder.
Licitationen blev gennemført den 31. maj 2016 for alle tre storentrepriser.

Kontraktsum for E1, Nedrivninger:	4.990.825 kr. inkl. moms
Kontraktsum for E2, Tekniske installationer:	21.551.466 kr. inkl. moms
Kontraktsum for E3, Bygningsarbejder:	72.340.679 kr. inkl. moms



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

Samlet kontraktsum, afrundet:	98.883.000 kr. inkl. moms
Hertil kommer afsætninger:	12.303.900 kr. inkl. moms
Omkostninger:	23.966.100 kr. inkl. moms
Gebyrer:	2.379.000 kr. inkl. moms
Grundudgifter:	6.525.000 kr. inkl. moms
Samlet anlægssum, afrundet:	144.057.000 kr. inkl. moms

Grundkøbesummen til indfrielse af gælden er på 6.300.000 mio. kr.

Ældre-/handicapboliger

Ældre-/handicapboligerne etableres fordelt i bygningen. Boligerne udgør et samlet støtteberettiget areal på 3.939 m² og en forventet samlet anskaffelsessum på 115.294.461 kr. inkl. moms. Anlægssummen finansieres ved 10 % kommunalt bidrag, 2 % beboerindskud og 88 % kreditfinansiering.

Kommunalt bidrag (grundkapital) er opgjort til 11.529.446 kr.

Det anslås, at huslejeniveauet i ældre-/handicapboligerne kommer til at blive ca. 1.384 kr./m²/år, ekskl. forbrugsudgifter.

Ungdomsboliger

Ungdomsboligerne er fordelt i bygningen. Ungdomsboligerne udgør et samlet støtteberettiget areal på 1.035 m² og en forventet samlet anlægssum på 28.762.545 kr. inkl. moms. Anlægssummen finansieres ved 10 % kommunalt bidrag, 2 % beboerindskud og 88 % kreditfinansiering.

Kommunalt bidrag (grundkapital) er opgjort til 2.876.255 kr.

Det anslås, at huslejeniveauet i ungdomsboligerne bliver 1.034 kr./m²/år, ekskl. forbrugsudgifter.

Udlejningen af boliger

Udlejningen af både ældre-/handicapboliger og ungdomsboliger sker med 100 % kommunal anvisning.

Tidsplan for det videre forløb

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

Godkendelse af Skema B-ansøgning i boligorganisationen:	September 2016
Godkendelse af Skema B-ansøgningen i Frederiksberg Kommune	3. oktober 2016
Indgåelse af kontrakt med tre storentreprenører:	Primo oktober 2016



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

Byggestart:	24. oktober 2016
Aflevering:	6. april 2018
Forventet indflytning:	1. maj 2018

Udearealerne og sammenhængen med tilstødende område/bebyggelser

Sideløbende med selve byggeprojektet er der arbejdet på at skabe et sammenhængende udeareal, der understøtter aktiviteter og social interaktion mellem områdets beboere og brugerne af de faciliteter, 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 styregruppe med deltagelse af blandt andet stadsarkitekten i Frederiksberg Kommune og Realdania. Det er fortsat ambitionen at afklare projektets mulige realisering i løbet af 2016 således, at der inden udgangen af 2018 er skabt et sammenhængende lokalområde med det nye Betty Nansen byrum som det naturlige centrum.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender skema B-ansøgningen og tager orienteringen til efterretning.

Under punktet blev organisationsbestyrelsen orienteret om den af Frederiksberg Kommune igangsatte bystrategiske analyse i sammenhæng med, at man ønsker, at undersøge muligheden for at opføre et plejecenter på Betty Nansens Allé nr. 16 A+16B+16C på den grund, hvor der i dag er pavilloner, der huser en daginstitution.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte skema B-ansøgningen.

7. Betinget købstilbud på Betty Nansens Allé 51-53

Organisationsbestyrelsen er løbende på sine seneste møder blevet orienteret om fremdriften i forhandlinger med Frederiksberg Kommune om muligt køb af bebyggelsen Betty Nansens Allé 51-53 med udgangspunkt i det udbud, som kommunen har udarbejdet.

Med bistand fra ekstern advokat (Kammeradvokaten v/JanneVejlesby) er betinget købsaftale udarbejdet og fremsendes særskilt forud for mødet.

Der skal som anført i tidligere dagsordener renoveres, omdannes og indrettes nedenstående boliger (med 100 % kommunal anvisningsret):

- 30 almene plejeboliger med tilhørende servicearealer til udviklingshæmmede borgere
- 20 botilbud, jf. servicelovens § 107 og 108, med tilhørende fællesarealer til borgere med autisme.
- 10 afklaringspladser, jf. servicelovens § 107, med tilhørende fællesarealer
- en etage med almene ældreboliger (handicapboliger)



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

Projektet kommer til at indeholde køb af 4 projekt-ejerlejligheder, som indeholder:

- Servicearealer, der skal renoveres
- Nybyggeri af ældreboliger
- Renovering af kommunale, almene boliger opført efter serviceloven
- Renovering, inkl. PCB-renovering af plejeboliger
- Option på yderligere ældreboliger på taget.

Den økonomiske ramme for tilbuddet er en samlet anlægssum på byggearbejderne og grundkøb på i alt. 96.688.850 kr. inkl. moms.

Den forventede tidsplan for renoveringen:

Organisering og projekteringsopstart;	Oktober/november 2016
Programmering;	Primo 2017
Projektering;	Medio 2017
Udførelsesperiode;	Fra 3. kvartal 2017
Aflevering;	Ultimo 2018

Den betingede købsaftale forventes godkendt af Frederiksberg Kommune på et kommunalbestyrelsesmøde den 2. oktober 2016 under forudsætning af efterfølgende godkendelse af FFB's repræsentantskab.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender den betingende købsaftale og indstiller denne til endelig godkendelse på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 25. oktober 2016.

Bilag 3: Betinget købsaftale – eftersendes.

Punktet blev udsat til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 25. oktober 2016, idet der endnu ikke forelå udkast til betinget købsaftale.

8. Nedsættelse af følgegrupper i renoveringssager

Organisationsbestyrelsen vedtog på sit møde den 26. maj 2016 målsætninger og initiativer for for perioden 2016 – 2018 inden for fem hovedområder.

Inden for hovedområdet "Renoveringer, drift og vedligeholdelse" er det blandt andet fastlagt, at der i løbet af 2016 skal; "indføres en ny fast standard for opstart af følgegrupper med fast deltagelse af et medlem af organisationsbestyrelsen og en præcisering af følgegruppens mandat".

Som ny standard for opstart af følgegrupper peges på følgende mulige elementer:

- Organisationbestyrelsen har som juridisk og økonomisk ansvarlig for selskabet det overordnede ansvar for igangsættelse og gennemførelse af alle renoverings- og byggesager.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

- Der nedsættes i forbindelse med alle renoverings og byggersager med ekstern finansiering altid en følgegruppe med repræsentanter fra organisationsbestyrelsen og afdelingen.
- Formelt udpeger organisationsbestyrelsen de lokale medlemmer til følgegruppen, da det er organisationsbestyrelsens følgegruppe. I praksis udpeges medlemmerne dog af afdelingsbestyrelsen, med mindre særlige forhold gør sig gældende.
- Organisationsbestyrelsen udpeger ét og i større/mere komplicerede sager to medlemmer af organisationsbestyrelsen, som deltager i følgegruppens arbejde.
- På afdelingsmødet, hvor følgegruppen nedsættes, orienteres om, hvad en følgegruppe er og hvad det er for en opgave, man påtager sig, når man indtræder i følgegruppen.
- Organisationsbestyrelsen overdrager på alle områder, som ikke fordrer godkendelse af organisationsbestyrelsen, følgegruppen kompetence til at sikre sagens fremdrift og træffe de fornødne beslutninger undervejs.
- Følgegruppen indleder sit arbejde med et såkaldt opstartsmøde med vægten på afklaring/afstemning af roller, ansvar og forventninger.
- Den nedsatte følgegruppe træffer på sit første møde beslutning om, hvor vidt der udbetales byggesagshonorar og den eventuelle fordeling af dette.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter ny standard for opstart af følgegrupper.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at:

- *Der nedsættes i forbindelse med alle renoverings- og byggesager med ekstern finansiering altid en følgegruppe med repræsentanter fra organisationsbestyrelsen og afdelingen. Følgegruppen er ansvarlig overfor organisationsbestyrelsen.*
- *Formelt udpeger organisationsbestyrelsen de lokale medlemmer til følgegruppen, da det er organisationsbestyrelsens følgegruppe. I praksis udpeges medlemmerne dog af afdelingsbestyrelsen, med mindre særlige forhold gør sig gældende.*
- *Organisationsbestyrelsen udpeger ét og i større/mere komplicerede sager to medlemmer af organisationsbestyrelsen, som deltager i følgegruppens arbejde.*
- *I forbindelse med nedsættelse af følgegrupper orienteres om, hvad en følgegruppe er og hvad det er for en opgave, man påtager sig, når man indtræder i følgegruppen.*
- *Organisationsbestyrelsen overdrager på alle områder, som ikke fordrer godkendelse af organisationsbestyrelsen, følgegruppens kompetence til at sikre sagens fremdrift og træffe de fornødne beslutninger undervejs.*
- *Følgegruppen indleder sit arbejde med et såkaldt opstartsmøde med vægten på afklaring/afstemning af roller, ansvar og forventninger.*
- *Den nedsatte følgegruppe træffer på sit første møde beslutning om, hvorvidt der udbetales byggesagshonorar og den eventuelle fordeling af dette.*

Med afsæt i beslutningen om, "at organisationsbestyrelsen udpeger ét og i større/mere komplicerede sager to medlemmer af organisationsbestyrelsen, som deltager i følgegruppens arbejde", blev følgende organisationsbestyrelsens medlemmer udpeget som deltagere i de nedenstående følgegrupper:

Større renoveringer (baseret på helhedsplaner):

Søndermarken; Niels Lau Christensen + Bjørn Kalmark Andersen



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

Solbjerg Have: Sarina Guastella + Andreas Røpke (her deltager også Poul Larsen, men i egenskab af udpeget af afdelingen)

Tartuhus: Hanne Wolf Stephensen + Laurits Roikum

Alm. renoveringer med ekstern finansiering:

Finsenshave: Andreas Røpke

Betty Nansen: Laurits Roikum + Niels Lau Christensen

9. Genhusning af beboere fra Ellebo, Ballerup Ejendomsselskab

Ellebo i Ballerup Ejendomsselskab skal gennemgå en meget omfattende renovering, der indebærer nedlæggelse af 60 stk. 1-rums boliger og omdannelse af en stor del af de øvrige boliger, der enten bliver større eller mindre.

Alle beboerne skal som minimum genhuses midlertidigt i 5-7 måneder.

Beboerne i 1-rums boligerne og en del af beboerne i de boliger, der omdannes skal genhuses permanent.

Der er i Ballerup Ejendomsselskab og de øvrige boligselskaber i Ballerup Kommune kun et meget begrænset antal 1- og 2-rumsboliger.

Der er henover sommeren 2016 gennemført genhusningssamtaler med de berørte beboere.

Der er 15 beboere, som har udtrykt ønske om at blive permanent genhuset i andre boligselskaber i KAB fællesskabet, herunder 2 beboere der ønsker at flytte til FFB. Der er specifikt ønske om 1 stk. 2-3 rums i Vinstrupgård og 1 stk. 2 rums uden afdelingsønske.

Permanent genhusning udenfor bopælskommunen kan godt gennemføres, hvis der er enighed om det.

Såfremt indstillingen godkendes, iværksættes genhusningen, når en egnet bolig bliver ledig. Eventuel tomgangsleje, indtil boligen bliver anvist, dækkes af byggesagen i Ellebo.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender, at FFB støtter Ballerup Ejendomsselskab med permanent genhusning i 2 stk. boliger

Organisationsbestyrelsen godkendte, at FFB støtter Ballerup Ejendomsselskab med permanent genhusning i 2 stk. boliger.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 15. september 2016
Udsendt den 10. oktober 2016

Sager til orientering

10. Køb/overtagelse af ejendomme + nybyggerisager

Som anført i dagsordenen til organisationsbestyrelsesmødet den 24. maj 2016 er der fra kommunal side stor interesse for en tilgang, som på én og samme tid kan tilvejebringe permanente boliger til flygtninge med en balanceret spredning og samtidigt tilføre flere små (billige)/fleksible boliger.

Der arbejdes kommunalt med flere spor i denne sammenhæng, som blandt andet omfatter a) ombygning af erhvervsejendomme, b) udbud af to konkrete grunde til etablering af almene boliger, c) salg og omdannelse af kommunale beboelsesejendomme samt d) udlejning af kommunal grund til længere etablering af boligløsninger.

Der vil på mødet blive givet en mundtlig orientering om potentialerne og de konkrete initiativer indenfor de ovennævnte områder/spor.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen blev på mødet uddybende orienteret om potentialerne og de konkrete initiativer på området og det blev i forlængelse heraf besluttet indenfor nærmeste fremtid at afholde møde i organisationsbestyrelsens vækstudvalg for videre drøftelse af konkrete initiativer.

11. Opdatering af afdelingernes vedligeholdelseskataloger, råderetsreglementer og husordener

Afdelingernes vedligeholdelsesreglementer, råderetskataloger og husordener er generelt udtidsvarende i såvel sprog, indhold som layout og trænger derfor hårdt til en opdatering og modernisering.

Der er derfor igangsat en proces, der med inddragelse af de enkelte ejendomsledere og afdelingsbestyrelser vil lede frem til fremlæggelse og vedtagelse af nye reglementer og husordener på næste års kommende obligatoriske ordinære afdelingsmøder

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Det blev på mødet oplyst, at opdatering af vedligeholdelsesreglementer og råderetskataloger har hovedprioritet.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

12. Status på det boligsociale indsatsområde

Søndermarkskvarteret

Den boligsociale helhedsplan i Søndermarkskvarteret bliver forlænget til at omfatte perioden 1. januar 2017 – 31. december 2020. Fokus i den kommende indsats vil være på:

- at understøtte, at børn og unge kommer i uddannelse og job/fritidsjob og får gode muligheder for at deltage i fritidsaktiviteter
- at uddanne og støtte områdets forældre i at være gode rollemodeller for deres børn og unge samt sikre børnenes sundhed og generelle trivsel. Forældrene skal tage aktivt del i at gøre området til et godt og trygt sted at vokse op og bo i. Dette skal bl.a. gøres gennem familiekurser, bydelsmødre og et fædretnetværk
- en fortsat opsøgende indsats med det formål at identificere og danne relationer med de unge, som hænger ud i boligområdet og skaber utryghed. Disse unge skal hjælpes i gang med uddannelse og job.

Alle kommende boligsociale aktiviteter afvikles i tæt samarbejde med Frederiksberg Kommunes Ungecenter, Sundhedscenter, SSP, tandplejen, skolerne og lokale daginstitutioner mv.

Den nuværende indsats i Søndermarkskvarteret har fortsat stort fokus på børn og unge, aktiviteter for både børn og voksne og samarbejde med lokale parter om at trække aktiviteter og ressourcer ind i området.

For status på aktiviteterne i den nuværende helhedsplan, se bilag 9 (*Den boligsociale helhedsplan*

Søndermarkskvarteret – Status august 2016).

Solbjerg Have

Samarbejdsaftalen mellem Frederiksberg Kommune, FFB og Lejerbo omkring det boligsociale arbejde i Solbjerg Have og Danmarksgården udløber med udgangen af 2016. Parterne bag aftalen er i gang med at få enderne til at mødes, så der forhåbentligt vil være en fortsat indsats i perioden 2017 – 2019.

Indsatsen i Solbjerg Have har fortsat stort fokus på børn og unge, både i form af aktiviteter og individuel støtte til skole, uddannelse, fritid og job.

For status på aktiviteterne i Solbjerg Have, se bilag 10 (*Status – Solbjerg Have*).

Flygtningeaftalen

Indtil videre har der været 7 boliganvisninger fra flygtningeaftalen og 7 anvisninger fra den "almene" anvisning. Der har løbende været kontakt med både familier og mentorer om alt lige fra fitness-medlemskab, kontakt til organiseret foreningsidræt, hjælp til udfyldelse af indflytningsskema, kontakt til det kommunale system, hjælp med til at finde fritidsjob til unge samt hjælp til at få møbler og meget andet. Umiddelbart er rigtig mange af de flygtninge, der kommer ud, meget selvkørende, da der sker en screening af dem inden, men der opstår ofte små og



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

store hverdagsspørgsmål, hvorfor flygtningene er rigtig glade for at vide, at de har en kontakt, som kan hjælpe dem.

Enkelte familier har været så dårlige til dansk, at det har været svært at hjælpe, heldigvis flyttede de ind i en afdeling med en fungerende bydelsmorforening, som overtog kontakten til familierne.

I efteråret vil yderligere 7-8 boliger blive anvist efter flygtningeaftalen, hvor mange, der kommer via den almene anvisning vides ikke med sikkerhed.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 4: Den boligsociale helhedsplan Søndermarkskvarteret

Bilag 5: Status Solbjerg Have

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Status på renovering; Solbjerg Have

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 en gang om måneden, men p.t. er der ikke flere arbejdsgruppemøder. Der har været en del undersøgelser af de eksisterende forhold og holdt op imod Skema A-budgettet forventes nogle af de planlagte arbejder at blive dyrere end oprindeligt estimeret. Dette er især på grund af øgede udgifter til ventilation, vand og afløb.

Ved møde i Landsbyggefonden den 27. juni 2016 blev det afklaret, i hvilket omfang disse forøgede omkostninger vil blive finansieret. Det er ikke muligt at få mere støtte til altanerne og derfor kan ønsket om renovering af alle altaner ikke blive indfriet. Dog anerkender Landsbyggefonden en del af de ekstra udgifter og øger den støttede del af helhedsplanen med ca. 40 millioner kroner.

Det er forventningen, at der i løbet af oktober/november 2016 er en finansieringsskitse på plads til endelig godkendelse, som forventeligt vil basere sig på at FFB (via dispositionsfonden) bidrager til sagernes gennemførelse.

Følgegruppens overvejelser omkring tilkøb af nye vinduer samt etablering af solcelleanlæg er endnu ikke afklaret.

Der er udarbejdet et notat vedrørende solcelleanlægget, som i nærmeste fremtid skal kvalificeres på især forbrug og forventet indtjening. Dog skal både vinduer og solcelleanlæg finansieres af huslejestigninger og vedtages på et afdelingsmøde.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

Desuden foreligger der nu det bestilte granskningsnotat fra Rambøll, hvilket kræver en gennemgang og en stillingtagen til projektets indhold og løsning. Ifølge rådgiver er prøvelejligheden stort set færdig og projekteringen går i gang nu.

Rådgiver forventer en udbudsproces i januar 2017. Et øget omfang af arbejder vil dog kunne forlænge projekteringsplanen med to måneder således, at projektet kan have en forventet opstart efter sommerferien 2017.

2. salen i Solbjerg Have ejes af Frederiksberg Kommune. Denne er blevet udbudt til de beboere, hvor muligheden for at købe boligen som en andelsbolig og dermed danne en andelsboligforening forelå. Der har dog ikke været nogen, som ønskede at tage imod tilbuddet. Dermed effektueres købsaftalen med FFB, hvorefter ejerskabet til disse boliger vil overgå til FFB.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under punktet gav Poul Larsen udtryk for stor utilfredshed over forløbet af det seneste følgegruppemøde, som har givet anledning til usikkerhed/utryghed om hvorvidt der er "styr" på renoveringsprojektet.

Det blev fra administrationens side tilkendegivet, at man delte oplevelse og fandt det stærkt påkrævet at styrke kvaliteten i mødeforberedelse- og afviklingen.

14. Status på renovering; Tartuhus

På forrige møde blev bestyrelsen orienteret om opstarten og fokuspunkterne i helhedsplanen.

Med deltagelse i en særdeles aktiv, engageret og målrettet følgegruppe og med bistand fra den tilknyttede byggeleder, er helhedsplanen udviklet fra forundersøgelser og program til forprojekt, der nu sendes til teknisk godkendelse i Frederiksberg Kommune.

De seneste budgetjusteringer i forbindelse med fastlæggelse af miljø- og interimisforanstaltninger har medført, at budgetrammen er lidt anstrengt. Følgegruppen er dog overbevidst om, at helhedsplanens tiltag er nødvendige for at sikre den nødvendige opkvalificering af Tartuhus.

Det er derfor planen, at projektet nu overgår til hovedprojektering og ekstern granskning for at sikre kvaliteten og for at klargøre helhedsplanen til udbud og licitation.

Det er aftalt, at når licitationen er afholdt og priserne kendes, vil der skulle gennemføres en strategisk prioritering af tiltagene for at få budgettet til at holde.

Tidsplan

Godkendelse af hovedprojekt og budget i november 2016

Godkendelse af udbudsprojekt i januar 2017

Licitations afholdes i marts 2017



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

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

Ombygning af institution 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 en forhåndstilkendegivelse om ombygningen til Frederiksberg Kommune om, at boligorganisationen og afdelingen Tartuhus ønsker 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 foreligger endnu ikke en tilbagemelding fra Frederiksberg Kommune på forhåndstilkendegivelsen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Status på renovering; Søndermarken

På mødet den 26. maj 2016 blev bestyrelsen senest orienteret om status og fremdriften i helhedsplanen.

Helhedsplanens indhold

Facaderenovering, udskiftning af vinduer og efterisolering

Montering af mekanisk ventilation med krydsveksling

Opgradering af parterreetager

Udskiftning af brugsvand og afløbsinstallationer

Udskiftning af varmecentraler

Kloakrenovering

Indførsel af skraldesugeanlæg

Tagudskiftning

Miljøprojekt.

Status

Udviklingen, projekteringen og granskningen følger den godkendte tids- og handlingsplan og følgegruppen fastholder sit gode momentum.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

Økonomi og finansiering

Sideløbende har KAB været i dialog med Landsbyggefonden; dels for at orientere om stude, dels for at orientere om de tiltag, som forventes iværksat for at afhjælpe problemstillingerne og dels for at fastholde dialogen omkring kvaliteter og støttemuligheder.

Landsbyggefonden har i forlængelse af den intensive dialog om tiltag og finansieringsmuligheder meddelt, 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.

Center for Byggeri, Driftssupport og Kundecentret arbejder sammen på, at fremskaffe det fornødne økonomiske råderum til indfrielse af Søndermarkens forventninger om ustøttet finansiering blandt andet ved at afdække Søndermarkens egne finansieringsmuligheder.

Det er aftalt, at der afholdes et separat økonomimøde den 14. september, hvor principperne for finansieringen og huslejedannelsen gennemgås med afdelingsbestyrelsen og bygherrerådgiver.

Tidsplan

- Ekstern projektgranskning gennemføres fra juli til oktober 2016
- Prækvalifikation og udbud oktober til januar 2016/2017
- Licitation i januar 2017
- Godkendelse af Skema B-ansøgning i marts/april 2017
- Byggestart i juni 2017
- Byggeperiode, ca. 3½ år frem til ca. december 2020

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Status på renovering; Finsenshave

Vand- og afløbsinstallationer samt renovering af erhvervslejemål – historik

Organisationsbestyrelsen har på sit møde den 26. maj 2016 fået en orientering om projektets stude, herunder licitationsresultatet.

Projektets omfang

Projektets omfang og karakter har ikke ændret sig væsentligt siden seneste oplæg den 26. maj 2016. Der har været en ændring i renoveringsmetoden af afløb i hhv. køkken og bad, men ikke noget, der har betydet store ændringer i hverken økonomi eller tid.

Delt rådgivning



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

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.

Totalrådgiver Dominia er fortsat på sagen, men har kun ansvaret for udførelse af fagtilsyn under udførelsen.

Tillæg til forretningsføreraftalen vedrørende delt rådgivning

Ved gennemførelse af den delte rådgivning vil det være nødvendigt at udarbejde et tillæg til den eksisterende byggeforretningsføreraftale. Tillægget skal præcisere forholdet mellem bygherren og KAB's ydelse til byggeledelse.

Tillægget skal indgås mellem tegningsberettigede parter i boligorganisationen og i KAB. Tillægsaftalen er fortsat under udarbejdelse.

Status på udførelse

Renoveringen af installationerne i boligerne er under udførelse og der er nu udført renovering i tre opgange, Nis Lorenzens Vej 1, 3 og 5.

Entreprenøren har hen over sommeren renoveret facader med videre i erhvervslejemålene. Der pågår stadig arbejder i samtlige erhvervslejemål. Der har været en del udfordringer med bestilling af vinduer til erhvervslejemålene, hvilket har resulteret i en del forsinkelser. Ydermere er der fundet asbest i lofterne i erhvervslejemålene, hvilket har skabt yderligere forsinkelser, da arbejdet måtte standses og de nødvendige sikkerhedsforanstaltninger igangsættes.

Dog har alle erhvervslejere været i stand til at flytte ind i deres lejemål som aftalt, men der pågår stadig arbejde i og udenfor deres lejemål.

Tid

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

Renoveringen af erhvervslejemålene forventes afsluttet i efteråret 2016 trods forsinkelser.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Status på renovering; Nyelandshuse

Renovering af Nyelandshuse kører på sidste vers. Udbedring af fejl og mangler pågår og forventes færdige ved udgangen af september 2016.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

Processen har de forgående måneder mildt sagt ikke været optimale. Der har været store problemer med hovedentreprenøren og dennes underentreprenører.

Malerarbejdet har været undersøgt af teknologisk institut, da der var mistanke om, at det var udført forkert. Desværre viste mistanken sig at være berettiget. Maleren har ikke udført de rigtige behandlinger af de nye faldstammer, hvilket har betydet, at samtlige faldstammer skal males om.

Dertil har hovedentreprenørens udbedring af fejl og mangler været utilfredsstillende. Ved en stikprøve viste det sig, at flere færdigmeldte fejl og manglende udbedringer, ikke var udført som aftalt.

Disse episoder har medført, at det har været nødvendigt at gennemføre endnu en 100 % gennemgang af samtlige lejligheder med deltagelse af FFB, KAB, Pålsson og Hovedstadens Bygningsentreprise.

Der vil blive stillet et økonomisk krav mod entreprenøren for den ekstra tid, som det har krævet at gennemføre den ekstra gennemgang.

Dertil er der foretaget ændringer i haveprojekterne, som har betydet forsinkelser. Haverne forventes færdigmeldt medio oktober 2016.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Idet formanden gav udtryk for stærk kritik af forløbet af hele renoveringssagen, tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

18. Finsenshave – Indretning af ejendomskontor – 5-års eftersyn- afslutning

Der har ikke været et eftersynsfirma hyret til at afholde eftersynet, da administrationen ikke vurderede dette som nødvendigt. Dog er der blevet reklameret rettidigt over enkelte fejl og mangler udpeget af driften.

Der er blevet afholdt et 5-års eftersyn den 13. januar 2016 med entreprenør og rådgiver og nu er fejl og mangler udbedret af entreprenør og rådgiver.

KAB vil nu frigive garantien til entreprenøren på ovenstående byggesag og betragter herved 5-års eftersynet som værende afsluttet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

19. Etablering af Bolignet

Igennem de forløbne år er der forhandlet med i hovedsagen tre operatører på området med fibernet (Fibia, FiberTeamet og DanskNet). Alle tre blev bedt om at afgive tilbud på et subventioneret bolignet i fiberkabler samt levering af TV-signaler og Internet abonnementer.

Efterfølgende indkom tilbud fra DanskNet, som var uden TV-signaler og derfor blev kendt ukonditionsmessigt.

Forhandlingen har siden før sommerferien været med Fibia og FiberTeamet, som har konkurreret på følgende punkter: Priser på netbidrag, TV-pakker og internethastigheder. Desuden har de bydende konkurreret på priser for exit beløb og eller køb af netværk. Dertil har der været krav og forhandlinger om tredje parts adgang til fiberen samt servicedelen.

På stort set alle dele er Fibia kommet billigst ud eller på niveau med FiberTeamet.

Der er naturligvis frit valg mellem pakker og internetopkobling.

Afdelingerne, der er i spil om ovennævnte bolignet, er Skolevænget, Tartuhus, Vinstrupgård, Thielebo, Brevduebanen, Betty Nansen 1, desuden har Broagerhus og Vandværksgården meldt sig delvis under fanerne. Skulle andre være interesserede er det stillet i udsigt, at de kan komme med, hvis afdelingen kan bestemme sig inden for en overskuelig tid.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Frit valg af TV-pakker på vej

En ny lov om TV-pakker er vedtaget. Loven gør det muligt for lejere at fravælge at modtage og betale for TV-programpakker, som tilbydes i deres boligafdeling.

Loven træder i kraft den 1. juli 2016, men vil først gælde pr. 1. januar 2018 for såkaldte "sløjfe-anlæg", hvor det ikke umiddelbart er muligt at frakoble enkelthusstande.

Der er nogle forbehold vedrørende lejernes frie valg af TV-pakker:

- Eksisterende kontrakter, som er indgået mellem boligafdelinger og eksterne programleverandører, skal respekteres i kontraktens løbetid. Det betyder, at lejernes frihed til at fravælge programpakker først træder i kraft, når eksisterende kontrakter med eksterne leverandører udløber, eller når kontrakterne kan opsiges.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

- I ejendomme med stikledningsanlæg, kan den enkelte lejer ikke fravælge at være med i selve anlægget, som afdelingen har etableret. Den faste udgift til drift af anlægget skal stadig betales af den enkelte lejer.

KAB arbejder for gode priser og individuelle løsninger, hvor den enkelte beboer handler direkte med udbyderen. KAB arbejder også for, at man i de gældende kontrakter kan slippe for de valgte TV-pakker og selv vælge frit, som loven lægger op til.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Udbudsloven og decentrale enheder

Pr. 1. januar 2016 trådte en ny udbudslov i kraft. En af ændringerne i loven er tilføjelse af en ny § 31, som beskriver, hvordan decentrale enheder opfattes i forhold til udbud.

Det er imidlertid KAB's opfattelse, at den nye § 31 ikke har nogen betydning for den måde, som KAB og boligorganisationer/-afdelinger håndterer udbud på. Tilføjelsen af den nye § 31 er derimod en kort beskrivelse af den praksis, der allerede anvendes i KAB-fællesskabet, som tidligere udsendt i dagsordenspunkt af 31. august 2010 "Udbudsreglerne og KAB's indkøbspolitik".

Den praksis, der følges, er, at alle afdelinger medtages, hvis udbuddet sker i boligorganisationen, eller hvis flere afdelinger indgår. Hvis kun én afdeling indgår i udbuddet, medtages kun den afdeling i udbuddet.

Ovenstående gælder også ved benyttelse af ramme-/indkøbsaftaler indgået af KAB.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Planlægning af kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder:

Torsdag den 24. november 2016: Finsensvej

Torsdag den 16. marts 2017: Finsensvej

Tirsdag den 30. maj 2017: Finsensvej

Torsdag den 14. september 2017: Finsensvej



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. september 2016

Udsendt den 10. oktober 2016

Repræsentantskabsmøder:

Tirsdag den 25. oktober 2016:	Solbjerg Have
Torsdag den 27. oktober 2016:	KAB Billedsalen/Kirkesalen
Torsdag den 8. december 2016:	KAB Billedsalen
Torsdag den 8. juni 2017:	KAB billedsalen/Kirkesalen

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Mødeevaluering

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Intet at referere.

24. Eventuelt

Intet at referere.