



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

Organisationsbestyrelsesmøde den 20. september 2018 kl. 17.00 Medborgercentret Nordens Plads, 2000 Frederiksberg

Inviterede	Laurits Roikum, Klaus Linder, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Niels Lau Christensen, Sarah Glerup Kristensen, John Bøgelund Sørensen, Jørgen Blond, Mark Ditlev Watson
Afbud fra	Sarah Glerup, John Bøgelund
Fra administrationen	Kundechef Kim Geertsen, chefkonsulent Andreas Røpke, senior-konsulent Finn Larsen

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2018 og repræsentantskabsmødet den 14. juni 2018	3
2. Revisionsprotokol	3
3. Orientering fra formanden	3
Sager til beslutning	4
4. Nyt målsætningsprogram og ny præsentationsfolder	4
5. Status på implementering af ny driftsstruktur samt forslag til mindre justering	4
6. Aftaler om kommunal anvisning af flygtninge i forbindelse med FFB nybyggerisager	5
7. Betty I: Finansiering af stueetagen til brug for erhvervslejemål samt etablering af faciliteter til brug for møder og arrangementer i FFB-fællesskabet	6
8. Udlejning af boligerne i Betty I	7
9. Anvendelse af – og ansøgninger om trækningsretsmidler	8
10. Organisationsbestyrelsens følgegrupper, sammensætning og præcisering af opgaver	12
11. Tilbud på FFB's forsikringsportefølje	12
12. KAB's sommerophold 2019	13
13. Ommærkning af boligerne i afdeling Brevduebanen og Thielebo Ældreboliger	14
14. Deklaration, Brevduebanen, Bag Søndermarken	15



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

15. Stjernen, renovering af badeværelser og etablering af elevator. Godkendelse af byggeregnskab.	15
Sager til orientering.....	16
16. Udlejningstal 2017	16
17. Styringsdialog 2018	18
18. Selskabets økonomi; Trækningsret, dispositionsfond og arbejdskapital.....	18
19. Status på helhedsplan for Søndermarken	19
20. Status på helhedsplan for Tartuhus	20
21. Status på helhedsplan for Solbjerg Have.....	21
22. Status på landsskabsplan Betty IV	22
23. Status på renoveringer Betty I.....	23
24. Status på renovering af Betty II	23
25. Status på nyopførelse Betty III.....	25
26. Status på nyopførelse af Venligbolig Plus.....	26
27. Status på nyopførelse; Søndre Fasanvej	26
28. Status på nyopførelse; C.F. Richsvej	27
29. Status på den boligsociale helhedsplan i Søndermarkskvarteret	28
30. Status på den boligsociale indsats med udgangspunkt i partnerskabsaftalen	29
31. Planlægning af kommende møder.....	30
32. Mødeevaluering.....	30
33. Eventuelt	30
Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2018.....	3
Bilag 2: Referat af repræsentantskabsmøde den 14. juni 2018	3
Bilag 3: Udkast til ny præsentationsfolder	4
Bilag X supplerende aftale udlejning tilgængelighedsboliger	7
Bilag 4: Oversigt over trækningsretsmidler.....	11
Bilag Y: Organisationens følgegrupper	12
Bilag 5: Påtegning tinglysningssvar.....	15
Bilag 6: Byggeregnskab Stjernen	16
Bilag 7: Styringsrapport for FFB 2018.....	18
Bilag 8: Styringsrapport for FFB 2017.....	18
Bilag 9: Styringsrapport for AKB Frederiksberg 2017	18
Bilag 10: Oversigt over egen trækningsret.....	19
Bilag 11: Udvikling arbejdskapital.....	19
Bilag 12: Udvikling fremtidig dispositionsfond.....	19
Bilag 13: Udbudsprojekt 2	26



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2018 og repræsentantskabsmødet den 14. juni 2018

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2018 er tidligere fremsendt til kommentering i Prepare. Der er ikke modtaget bemærkninger til dette. Referat af repræsentantskabsmødet den 14. juni 2018 er fremsendt til samtlige repræsentantskabsmedlemmer den 4. juli 2018.

Det indstilles,
at begge referater godkendes.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2018
Bilag 2: Referat af repræsentantskabsmøde den 14. juni 2018

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne.

2. Revisionsprotokol

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

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Orientering fra formanden

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

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

Sager til beslutning

4. Nyt målsætningsprogram og ny præsentationsfolder

På organisationsbestyrelsens seminar den 24. og 25. februar 2018 blev der gjort status over indfrielsen af FFB's målsætningsprogram "Strategiske indsatsområder; Udfordringer og initiativer 2016 – 2018".

Gennemgangen tydeliggjorde, at besluttede initiativer i overvejende grad er blevet taget og de opstillede målsætninger indfriet.

På det efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde (den 15. marts 2018) drøftedes form og indhold for et nyt målsætningsprogram. Der var her enighed om en tilgang, hvor der udarbejdes henholdsvis en eksternt rettet, mere kortfattet og overordnet formålsbeskrivelse og med afsæt heri, en intern rettet, mere konkret og detaljeret beskrivelse af mål og initiativer for de kommende tre år 2019 - 2021.

Som bilag 3 vedhæftes udkast til den eksternt rettede formålsbeskrivelse.

For så vidt opstilling af konkrete mål og initiativer foreslås oplæg udarbejdet til organisationsbestyrelsens seminar den 24. november 2018.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om den videre proces.

Bilag 3: Udkast til ny præsentationsfolder

Organisationsbestyrelsen godkendte den videre proces som beskrevet.

5. Status på implementering af ny driftsstruktur samt forslag til mindre justering

Organisationsbestyrelsen tiltrådte på sit møde den 15. marts 2018 en række præciseringer i forhold til de besluttede hovedlinjer for den fremtidige driftsstruktur og beboerservice.

Siden har processen med implementeringen af den nye driftsstruktur vist, at der er behov for at styrke de tre servicecentre og driftsteams sådan, at den formelle personaleledelse af servicemedarbejderne foregår på servicecentrene.

I ejendomsledermodellen ligger personaleansvaret for servicemedarbejderne hos ejendomslederne. Det anbefales derfor, at både ejendomsledere og ejendoms mestre får base på servicecentrene.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Den tidligere besluttede styrkelse af FFB's forretningsførelse, så denne fremover varetages af en kundechef og en chefkonsulent gør, at den anbefalede decentralisering kan gennemføres uden, at det går ud over arbejdet med at gøre FFB til en mere sammenhængende enhedsorganisation.

Status i øvrigt

- Det fælles telefonsystem Lync er nu i drift på Servicecenter Solbjerg Have og på Servicecenter Stjernen. Det forventes, at Lync vil være i drift på Servicecenter Betty fra den 17. september.
- Opgavestyringssystemet iOpgave er under udrulning. FFB overgår fra testversionen til driftsversionen den 1. november.
- Beboerapp'en vil formentlig komme i drift omkring 1. december.
- Processen med at udarbejde udkast til driftsbudgetter for afdelingerne for 2020 indledes allerede i efteråret 2018 for at sikre en mere målrettet afdækning af effektiviseringsmulighederne.
- Der omdeles beboerinformation om nye telefon- og åbningstider i slutningen af september.

Det indstilles,

af bygge-, vækst- og strukturudvalget, at afsnittet "Driftsstruktur" i sammenskrivningen af de tidligere beslutninger erstattes af nedenstående punkter:

- Hvert af de tre driftsteams har en teamledelse bestående af en ejendomsleder og en ejendomsmester.
- Servicecentrene indrettes med plads til en ejendomsleder, en ejendomsmester, en sekretær samt mindst en servicemedarbejder med særlige opgaver (for eksempel en indkøbsansvarlig servicemedarbejder).
- De administrative opgaver løses så vidt muligt af administrativt personale.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte Bygge-, vækst- og strukturudvalgets indstillinger.

6. Aftaler om kommunal anvisning af flygtninge i forbindelse med FFB nybyggerisager

Baggrund:

I forbindelse med FFB's mange nybyggerier er der gennem de seneste år indgået aftaler (behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 4. oktober 2017) med Frederiksberg Kommune om principper for den kommunale anvisning sammenhængende hermed.

Med aftalerne er FFB og Frederiksberg Kommune i et partnerskab, der sigter mod at skabe en tilvækst af almene boliger og her igennem sikre, at Frederiksberg Kommune kan opfylde sine forpligtelser vedrørende tilvejebringelse af permanente boliger til de flygtninge, som kommunen modtager.

Forsinkelsen af datoen for den forventede ibrugtagelse af henholdsvis Tartuhus II og Venligbolig Plus giver imidlertid udfordringer i forhold til at tilvejebringe det nødvendige antal boliger til



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

kommunal anvisning af flygtninge inden for den tidshorizont, der har været forudsat i aftalerne.

De nye afdelinger/boliger står ikke klar i samme tempo, som behovet for anvisning melder sig.

Der har på den baggrund været drøftelser med Frederiksberg Kommune om hvorledes dette dilemma løses mest hensigtsmæssigt og her er opnået enighed om at anvende en model med fremskudt anvisning til de boliger, som efter aftalerne skal efterleves i FFB's øvrige afdelinger. Samlet set er der tale om et antal, som skal give mulighed for boplacerings i alt 46 flygtninge.

Anvendelse af fremskudt anvisning vil kræve en særlig og håndholdt indsats således, at der hver eneste gang en bolig bliver ledig til anvisning, konkret vurderes, hvordan og til hvem den skal anvendes. Udgangspunkt bør være 1/3 til fremskudt anvisning, 1/3 til øvrige kommunal anvisning (rammeaftalen) og 1/3 til ventelisten.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tiltræder modellen med anvendelse af fremskudt anvisning.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte modellen med anvendelse af fremskudt anvisning.

7. Betty I: Finansiering af stueetagen til brug for erhvervslejemål samt etablering af faciliteter til brug for møder og arrangementer i FFB-fællesskabet

Med afslutningen på renoveringen og omdannelsen af den almene afdeling Betty Nansen 57-61 og KaffeFairs beslutning om at trække sig fra projektet er der behov for at gentænke finansieringen af stueetagen. Dette med henblik på samtidigt dels, at risikoafdække selskabet bedst muligt i forhold muligt fremtidigt tomgangslejetab og dels, at optimere mulighederne for fremtidig udlejning til erhverv.

Andelen af ombygningsudgifterne til det samlede areal i stueetagen, der afleveres som råhus (det vil sige uden anlagt gulv, apteret køkken, ventilation, bade og toiletfaciliteter), er opgjort til 4,3 mio. kr.

Den mest fordelagtige løsning vurderes i den optik at være, at selskabet egenfinansierer allerede afholdte udgifter forbundet med ombygningen af stueetagen.

En kommende lejer vil med denne løsning kunne tilbydes en lav og meget attraktiv leje, da erhvervslejemålet ikke vil være belastet af nettokapitaludgifter, som skal betales som del af lejen.

Til gengæld vil den kommende lejer selv skulle bekoste færdiggørelse og aptering af erhvervslejemålet.

Sammenhængende med denne løsning foreslås arealet som organisationsbestyrelses på mødet 15. marts 2018 besluttede at inddrage til FFB-mødefaciliteter i stueetagens sydlige ende udvidet til i alt ca. 80 m². Dette vil, med en mindre justering af projektet, give mulighed for selvstændig



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

indgang og adgang til toilet, som vil betyde markant forbedret anvendelsesmulighed af lokalet til brug for møder og arrangementer i FFB-fællesskabet.

En eventuel udvidelse med justering af projektet og etablering af mødelokale med aptering af nødvendige faciliteter anslås at ville andrage ca. 1,2 mio. kroner og medføre en årlig øget lejeudgift for selskabet fra de godkendte ca. 65.000 kr. til forventeligt ca. 100.000 kr. årligt. Beløbet modsvarer de løbende driftsudgifter ved manglende udlejning af erhvervslejemålet og dermed vil FFB reelt med denne løsning, være tæt på 100 % risikoafdækket i tilfælde af fremtidig eventuel lejeledighed.

I det at de samlede udgifter forbundet med de her skitserede tiltag er opgjort til 5,5 mio. kr. og der er bevilliget 2,6 mio. kr. i trækingsretsmidler fra Landsbyggefonden, er der tale om et umiddelbart finansieringsbehov på 2,9 mio. kr. Beløbet indstilles bevilliget over selskabets arbejdskapital.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender den foreslåede finansiering af stueetagen samt en udvidelse af det besluttede areal til brug for møder og arrangementer i FFB-fællesskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte finansieringen af stueetagen samt udvidelsen af det besluttede areal til brug for møder og arrangementer i FFB-fællesskabet.

8. Udlejning af boligerne i Betty I

I det betydeligt færre end forventet af de genhusede beboere (blot 6) valgte at flytte tilbage til den omdannede og nyrenoverede afdeling er Frederiksberg Kommune tilsvarende endt med et betydeligt større antal tilgængelighedsboliger (i alt 40) til førstegangsansvisning.

Det indstilles på den baggrund, at førstegangsansvisningen til de boliger som Frederiksberg Kommune vurderer ikke at have aktuelt behov, mod kompenserende anvisning til samme målgruppe i tilsvarende omfang i øvrige afdelinger, overgives til FFB til anvisning som almene familieboliger.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen, mod kompenserende anvisning i samme omfang i øvrige FFB-afdelinger, tillægges førstegangsansvisningen til de boliger som Frederiksberg Kommune ikke har et aktuelt behov for.

Bilag X supplerende aftale udlejning tilgængelighedsboliger

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

9. Anvendelse af – og ansøgninger om trækingsretsmidler

Der er til dette møde modtaget ansøgninger om trækingsretsmidler fra afdelingerne Broagerhus, Finsenshave og Havremarken. Der søges samlet om i alt 9,6 mio. i trækingsret som behandles særskilt under dette dagsordenspunkt.

Organisationsbestyrelsen har gennem årene godkendt, at der har kunne søges trækingsretsmidler i Landsbyggefonden til en række forskellige arbejder i afdelingerne. Godkendelserne er givet med henblik på at sikre en rolig huslejudvikling i afdelingerne uden for voldsomme huslejestigninger.

Midler søges i Landsbyggefonden, efter forudgående godkendelse af organisationsbestyrelsen, efter fondens regulativ af 13. december 1996 hvor af fremgår, at:

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

Samt:

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

Siden udgangen af 2015 er der af organisationsbestyrelsen bevilliget trækingsret til i alt 13 sager i 10 forskellige afdelinger for i alt 26,7 mio. kr. (svarende til gennemsnitligt ca. 2 mio. kr. pr sag). Der er siden 2015, til de enkelte sager, højest bevilliget tilskud i form af trækingsretsmidler på 33 % af den samlede anlægssum.

Som bilag 4 er vedlagt en oversigt som dels rummer oplysninger om de enkelte sager og dels viser den forventede udvikling i trækingsretsmidler frem til udgang af 2022. Det fremgår af denne, at der med udgangen af 2018 vil være et indestående på 20,6 mio. kr. voksende til 31,8 mio. kr. ved udgang af 2022.

Til organisationsbestyrelsens orientering, til brug for behandlingen af de konkrete ansøgninger, kan oplyses at den gennemsnitlige leje i FFB-afdelinger pt. er på 892,52 kr. pr. m² pr. år (som i øvrigt svarende nogenlunde til det gennemsnitlige huslejeniveau for almene familieboliger i Frederiksberg Kommune).

9a. Broagerhus; Renovering af installationer

Der søges om 3 mio. kr. i trækingsret til et projektet omhandlende udskiftning af følgende installationer:



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

- Nyt varmeanlæg, herunder nye radiatorer og rør i boligen, også i køkken og bad, nye hovedrør i kælderen og nye varmeinstallationer i varmecentralen.
- Nye vandinstallationer, herunder nye rør og armaturer i boliger, nye hovedrør i kælderen og nye installationer for brugsvand i varmecentralen.

Projektet forventes behandlet på et afdelingsmøde den 10. oktober 2018.

De samlede udgifter til projektet er på 29.179.304 kr., er forudsat finansieret som følger:

Budget

Varmesystemet og vandinstallationer	24.706.196 kr.
Administrationsomkostninger	4.176.365 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	<u>296.743 kr.</u>
Samlede udgifter til byggesagen	<u>29.179.304 kr.</u>

Finansiering

Realkreditlån	23.179.304 kr.
Opsparede midler	3.000.000 kr.
Egen trækingsret	<u>3.000.000 kr.</u>
Samlet finansiering af byggesagen	<u>29.179.304 kr.</u>

Den nuværende gennemsnitlige husleje i afdelingen er 771 kr. pr. m² pr. år (gennemsnit for FFB-afdelinger på 892,52 kr. pr. m² pr. år). Projektet vil med den ønskede finansiering medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 14 % svarende til 110 kr. pr. m² pr. år og dermed resultere i en fremtidig husleje på 882 kr. pr. m² pr. år.

I det Landsbyggefondens regulativ af 13. december 1996 forskriver, at der "ikke ydes tilskud til finansiering af udgifter til vedligeholdelse eller til hoveddistandsættelse og fornyelse af tekniske installationer (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse), hvortil der skal foretages årlige henlæggelser i henhold til lov om almene boliger" er det administrationens indstilling at der ikke gives adgang til at søge om trækingsretsmidler til denne sag.

I det omfang organisationsbestyrelsen ønsker, at imødekomme ansøgningen om økonomisk støtte til sagen vil dette alternativt kunne ske via tilskud fra dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen afviser ansøgning om trækingsretsmidler til sagens gennemførelse og alternativt drøfter muligt tilskud fra dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen afoiste ansøgningen med baggrund i Landsbyggefondens regulativ af 13. december 1996, som foreskriver, at der "ikke ydes tilskud til finansiering af udgifter til vedligeholdelse eller til hoveddistandsættelse og fornyelse af tekniske installationer (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse), hvortil der skal foretages årlige henlæggelser i henhold til lov om almene boliger".



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Idet selskabets økonomi i disse år er under pres grundet de mange store bygge- og renoveringssager, fandt organisationsbestyrelsen det endvidere ikke muligt finansielt at støtte sagens gennemførelse på anden vis gennem tilskud fra arbejdskapital eller dispositionsfond. Dette også indtryk af, at afdelingen tidligere (i 2015) er bevilliget 3½ mio. kr. i trækingsret til gennemførelse af vinduesudskiftning samt afdelingens nuværende huslejeniveau på 771 kr. pr. m² mod gennemsnitligt for FFB-afdelinger 892,52 kr. pr. m².

9b. Havremarken; Vinduesudskiftning og etablering af ny ventilation i boligerne

Der søges om 3,6 mio. kr. i trækingsret til et projekt omfattende udskiftning af vinduer og etablering af ny ventilation i boligerne samt udbedring af byggeskader omkring den eksisterende udsugning i køkken og baderum i blok 1, som blev udført i 2010.

Projektet og økonomien er blevet godkendt på et afdelingsmødet den 28. maj 2018 (her var det dog forudsat, at der kunne gives 10 mio. kr. i egen trækingsret medførende en huslejestigning på 11,6 %.)

De samlede udgifter til projektet er på 36.405.682 kr., er forudsat finansieret som følger:

Budget

Vinduer og ventilationsanlæg	31.537.039 kr.
Administrationsomkostninger	4.499.636 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	<u>369.007 kr.</u>
Samlede udgifter:	<u>36.405.682 kr.</u>

Finansiering

Realkreditlån	28.623.864 kr.
Opsparede midler	4.200.000 kr.
Egen trækingsret	<u>3.600.000 kr.</u>
Samlet finansiering	<u>36.405.682 kr.</u>

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 790 kr. pr. m² pr. år. (gennemsnit for FFB-afdelinger på 892,52 kr. pr. m² pr. år). Projektet vil med den ønskede finansiering medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 15,0 % svarende til 119 kr. pr. m² pr. år og dermed resultere i en fremtidig husleje på 909 kr. pr. m² pr. år.

Lige nu projekteres og udbydes projektet med en forventning om, at licitationen bliver fordelagtig. Såfremt dette ikke er tilfældet, er der allerede nu overvejelser om, hvilke elementer der kan spares ud af projektet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om bevilling af trækingsret til projektets gennemførelse.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der kan søges om 3,6 mio. kr. i trækingsretsmidler til projektet om vinduesudskiftning og etablering af ny ventilation i boligerne i afdeling Havremarken.

9c. Finsenshave; Udskiftninger af vinduer samt efterisolere gavlene

Der søges om 3 mio. kr. i trækingsret til projektet som er forudsat finansieret som følger:

Budget

Entrepriseomkostninger	25.767.241 kr.
Administrative omkostninger	3.382.288 kr.
Gebyrer, offentlige myndigheder	<u>299.440 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	<u>29.448.969 kr.</u>

Finansiering

Realkreditlån	24.348.969 kr.
Opsparede midler	2.000.000 kr.
Egen trækingsret	<u>3.000.000 kr.</u>
Samlede udgifter til byggesagen	<u>29.448.969 kr.</u>

Projektet og økonomien er blevet godkendt på afdelingsmødet den 28. maj 2018 (her var det dog forudsat, at der kunne gives 10 mio. kr. i egen trækingsret medførende en huslejestigning på 12,7 %.)

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 691,166 kr. pr. m² pr. år.

Såfremt projektet gennemføres med et reduceret tilskud på de 3 mio. kr. vil det medføre en gennemsnitlig huslejestigning på 18,55 % svarende til 128,34 kr. pr. m² pr. år og resultere i en fremtidig husleje på 820 kr. pr. m² pr. år (gennemsnit for FFB-afdelinger på 892,52 kr. pr. m² pr. år).

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om bevilling af trækingsret til projektets gennemførelse.

Bilag 4: Oversigt over trækingsretsmidler

Under indtryk af at selskabets økonomi i disse år er under pres grundet de mange store bygge- og renoveringssager samt afdelingens nuværende huslejeniveau på 691,95 kr. pr. m², mod gennemsnitligt for FFB's afdelinger 892,52 kr. pr. m², besluttede organisationsbestyrelsen ikke at imødekomme ansøgningen.

I behandlingen af ansøgningen indgik desuden ønsket om nærmere at få afdækket mulige synergier i en mere samlet renovering i forbindelse med eventuelt køb og omdannelse af det kommunale Finsenshave.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

Der blev her peget på, at en eventuel etablering af tagboliger sammenhængende hermed vil kunne finansiere nye tage – en udgift, der alternativt vil skulle finansieres af afdelingen.

10. Organisationsbestyrelsens følgegrupper, sammensætning og præcisering af opgaver

Organisationsbestyrelsen behandlede sidst følgegruppernes sammensætning på mødet den 15. marts 2018. Siden er der fremkommet ønsker til justering af følgegruppernes sammensætning i Havremarken, Solbjerg Have, Søndermarken og Tartuhus.

Der har i nogle følgegrupper, særligt i Søndermarken, været uklarhed i forhold til følgegruppernes opgaver. Derunder rollefordelingen mellem følgegruppe og afdelingsbestyrelse. På den baggrund indstiller bygge-, vækst- og strukturudvalget, at opgaverne som medlem af organisationsbestyrelsens følgegrupper præciseres i et brev til samtlige medlemmer.

Bilag Y: Organisationens følgegrupper

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter eventuelle justeringer af følgegruppernes sammensætning.
- at opgaven som medlem af en følgegruppe præciseres i et brev fra formandskabet til samtlige medlemmer af organisationsbestyrelsens følgegrupper. Et tilsvarende brev sendes fremover til nye medlemmer af følgegrupperne.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen (se særskilt bilag til referatet over følgegruppernes sammensætning) og besluttede at invitere følgegruppemedlemmerne til et "Tak for indsatsen" møde med organisationsbestyrelsen, hvor blandt andet følgegruppernes rolle og ansvar kan adresseres.

11. Tilbud på FFB's forsikringsportefølje

Som orienteret om på organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2018 blev selskabets forsikringsportefølje, efter indstilling fra Willis, sendt i udbud for en 2-årig periode med mulighed for at forlænge eller gå i nyt udbud.

Der er sket på baggrund af, at Gjensidige varslede KAB en større præmiestigning "set i lyset af skadeforløbet fra starten af aftalen den 1. oktober 2016 til 1. oktober 2017 samt en lidt hård opstart på 2018 med flere større skader". For FFB blev der varslet en stigning på 110 % svarende til en stigning i præmien fra 2.740.626 kr. til 5.744.252 kr.

Det gennemførte udbud endte med Protector som vinder. De var 1.530.135 kr. billigere end Gjensidige.

Tilbuddet er efterfølgende gennemgået og drøftet på møde med Willis Towers Watson



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

ved Camilla Elverdal og KAB ved vicedirektør Lone Skriver med deltagelse af formandskabet og driftsledelsen.

På mandat fra organisationsbestyrelsen godkendte formandskabet tilbuddet med enkelte præciseringer.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager formandskabets godkendelse af tilbuddet fra Protector til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog formandskabets godkendelse af tilbuddet fra Protector til efterretning.

12. KAB's sommerophold 2019

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i 2018 havde i alt 170 deltagere. Heraf deltog 123 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. KAB's familieophold i Pindstrup Centeret (mellem Randers og Århus) fik en flot evaluering af deltagerne. Senioropholdet fik ligeledes en tilfredsstillende evaluering.

Også i 2019 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Familieopholdet vil som i 2018 gennemføres i Pindstrup Centeret.

Der er større søgning på deltagelse i familieopholdet, end der er pladser. Derfor forsøger KAB at arrangere to ophold i 2019. En forudsætning for at kunne gennemføre dette er dog, at KAB får tilstrækkelig med midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Senioropholdet afholdes i 2019 i september på seniorhøjskolen Rude Strand i Østjylland og der forventes 50-60 deltagere.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.150 kr.
Tilskud fra organisationen Maksimalt	1.050 kr.
Egenbetaling	4.100 kr.

Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt *	4.350 kr.	2.550 kr.
Tilskud fra organisationen maksimalt	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.300 kr.	1.500 kr.

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, får tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

Prisen for senioropholdet dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider mv. Eneværelse kan tilkøbes. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Tilskud fra boligorganisationen

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

Boligorganisationens pris er maksimalt 1.050 kr. pr. plads i 2019, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Fordeling af pladser sikrer, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

For familieopholdets vedkommende er Arbejdsmarkedets Feriefonds kriterier for udbetaling af tilskud, grundlaget for fordeling. For senioropholdet vil det være først-til mølle-princippet, der gælder i tilfælde af overtegning.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne. I 2018 deltog 16 beboere fra FFB med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Det indstilles

at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i FFB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at kunne tilbyde.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tilbyde beboerne i FFB beboerophold med tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads til i alt 40 pladser.

13. Ommærkning af boligerne i afdeling Brevduebanen og Thielebo Ældreboliger

Boligerne i ovennævnte afdelinger der er opført som ældreegnede til beboere med lav mobilitet og udlejes som ældreboliger med 100% anvisning fra Frederiksberg Kommune, er i dag formelt mærket som familieboliger .

På foranledning af Frederiksberg Kommune ønskes disse formelt ommærket til ældreboliger således, at anvendelse og "mærkning" bringes i overensstemmelse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender ommærkningen af boligerne i afdeling Brevduebanen og Thielebo Ældreboliger til ældreboliger.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

Organisationsbestyrelsen godkendte ommærkningen af boligerne i afdeling Brevduebanen og Thielebo Ældreboliger til ældreboliger.

14. Deklaration, Brevduebanen, Bag Søndermarken

Der er modtaget henvendelse fra et advokat firma som præciserer at der ligger et fjernvarme-tracé der tangerer Brevduebanens matrikel, men som fortrinsvis løber i vejen nord for bebyggelsen

Efter aftale med Frederiksberg Kommune er Centralkommunernes Transmissionsselskab I/S. ved at tinglyse tillæg til en række fjernvarmedeclarationer i området omkring Brevduebanen. De ejendomme, hvorpå fjernvarmledningerne er beliggende, er alt overvejende ejet af Frederiksberg Kommune, dog er en servitut tinglyst på 3 matrikelnumre, hvoraf de to er ejet af Frederiksberg Kommune, mens det sidste (matr.nr. 1bu Frederiksberg) er ejet af Frederiksberg Forenede Boligselskaber (Brevduebanen).

Med henblik på sagens videre fremme indstilles at organisationsbestyrelsesmødet bemyndiger administrationen til at indgå i en dialog med advokatfirmaet om, at få det tillæg tinglyst.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen bemyndiger administrationen til at indgå i en dialog med advokatfirmaet om at få det tillæg tinglyst.

Bilag 5: Påtegning tinglysningssvar

Organisationsbestyrelsen bemyndigede administrationen til at indgå i en dialog med advokatfirmaet om at få tillægget tinglyst.

15. Stjernen, renovering af badeværelser og etablering af elevator. Godkendelse af byggeregnskab.

Bestyrelsen i Boligselskabet AKB Frederiksberg godkendte projektets igangsætning, økonomi og finansiering på mødet den 20. maj 2015. Projektet vedrørte den tidligere afdeling Fasanhaven, der senere blev sammenlagt med afdeling Stjernen. Finansieringen blev efterfølgende ændret til udelukkende at omfatte brug af midler fra reguleringskontoen, godkendt af LBF ultimo 2015, så projektet kunne realiseres uden huslejekonsekvens for beboerne.

Arbejdet blev afsluttet i 2016 og byggeregnskab er efterfølgende udarbejdet i oktober 2017 med skæringsdato 3. november 2016. Anskaffelsessummen beløber sig til 3.984.756 kr. I summen indgår afsætningsbeløb for 225.700 kr. som blev vedtaget på det afsluttende byggeudvalgsmøde i september 2017. På mødet godkendte byggeudvalget det samlede regnskab, der efterfølgende blev sendt til revision.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet med afsætningsbeløb.

Bilag 6: Byggeregnskab Stjernen

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet med afsætningsbeløb.

Sager til orientering

16. Udlejningstal 2017

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for FFB og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

Udlejninger 2017 for FFB

Tabellen viser hvor mange udlejninger, boligorganisationen har haft i 2017 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der har i 2017 i alt været 5.220 kontrakter i KAB-fællesskabet. I FFB har der i 2017 være 256 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
6,1	8,9	13,8	15,5	41,7	38,2	15,8	10,5	9,6	9,8

Anvisninger 2015-2017

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2015-2017 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2015	218	3855	0,5	20,4	46,3	29,2	15,6	18,1	14,2	7,3	3,7	4,1	19,7	21
2016	188	3197	3,2	11,9	41,5	35,6	11,2	17,9	12,8	6	6,4	4,8	25	23,7
2017	159	3506	4,4	9,3	51,6	34,3	8,2	11,9	17,6	16,9	8,2	6,1	16	21,6

*(Andet + byfornyelse + særboliger + kombineret)

Fleksibel udlejning af almene familieboliger 2011-2017

Fleksibel udlejning anvendes, hvor der er indgået aftaler mellem boligorganisationen og kommunen. Udlejningen efter de fleksible regler sker efter, at den pågældende bolig har været tilbudt til opnoterede på oprykningsventelisten.

31 Frederiksberg Forenede Boligselskaber – 2016 og frem er inkl. 50 AKB Frb.

65 % udlejes efter de fleksible kriterier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Udlejninger i alt	205	187	201	160	218	188	159
Fleksibel udlejning	87	36	35	16	34	21	13



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Fleksibel udlejning							
%	42,4	19,2	17,4	10	15,6	11,3	8,2

Ikke tilfredsstillende

Følgende kriterier er anvendt indtil 31. maj 2016:

Kode	Kriterie – forkortet	2011	2012	2013	2014	2015	2016
FFA1	Fast arbejde Frederiksberg	54	31	29	15	24	13
FFA2	Fast arbejde	29	5	4	0	10	1
FFB1	Unge i kommunen i job/udd flytte første gang	0	0	0	0	0	0
0FFB2	Unge i udd i kommunen	3	0	2	0	0	0
FFB3	Uddannelses søgende	0	0	0	0	0	0
FFB4	Seniorer over 55	1	0	0	0	0	0
FFB5	Skilsmisse	0	0	0	5	0	0
FFC	Boligsøgende hvis bolig ikke svarer til behovet	0	0	0	0	0	0

Følgende kriterier er anvendt fra 1. juni 2016:

Kode	Kriterie – forkortet	2016	2017
FRA1	Fast arbejde	7	3
FRA2	Unge i uddannelse	0	7
FRB1	I arbejde på Frb	0	0
FRB2	Skilsmisse	0	3
FRB3	Seniorer over 62 år i arbejde	0	0
FRB4	Enlige med børn i arbejde	0	0

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 5.899 boliger pr. 1. januar 2018. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For FFB er der pr. 1. januar 2018 i alt 391 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2014-2017

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser, der har været i FFB og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal Boliger*		Udsættelser		Heraf udsættelser fastholdt	
			restance i alt			
2014	2.220	43.941	252	1	45	
2015	2.210	44.205	166	1	32	
2016	2.905	44.288	126	5	34	
2017	2.905	44.570	153	4	34	

*(familie, ældre og ungdom)



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

Det indstilles;

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Styringsdialog 2018

Reglerne om styringsdialog mellem kommunen og boligorganisationen trådte i kraft i 2010. Styringsdialogen består af et årligt møde, hvor boligorganisationen og kommunen på det administrative plan, kommer omkring boligorganisationens økonomiske, fysiske og sociale tilstand.

Som udgangspunkt for mødet, skal der forinden indsendes en såkaldt dokumentationspakke. Dokumentationspakken indeholder dels en lang række økonomiske og statistiske oplysninger og nøgletal, dels en vurdering af såvel selskabets som den enkelte afdelings sociale tilstand og situation. I år behandler vi både 2017 og 2018, da der ikke blev afholdt styringsdialog sidste år. (vedhæftet som bilag 5 er dokumentationspakken for FFB 2018, samt pakkerne for FFB 2017 og AKB, Frederiksberg 2017).

I forbindelse med vedtagelse af lovforslag om effektivisering af den almene sektor i 2016, vil der hvert år være udmeldte tilsynstemaer, som bl.a. også kan indgå i styringsdialogen. Dette års tilsynstema er effektivitet, med fokus på særligt ineffektive afdelinger.

Derudover vil der være fokus på kommunens nye bæredygtighedsplan, samt eventuelle energirenoveringer i selskabets afdelinger.

Frederiksberg Kommune har parallelt initieret et forum, Boligforum, hvor alle boligorganisationer v/formand og næstformand, med boliger i kommunen, inviteres til fælles drøftelser om løsning af fælles udfordringer.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag 7: Styringsrapport for FFB 2018

Bilag 8: Styringsrapport for FFB 2017

Bilag 9: Styringsrapport for AKB Frederiksberg 2017

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Selskabets økonomi; Trækningsret, dispositionsfond og arbejdskapital

Til organisationsbestyrelsens orientering og indblik i selskabets økonomiske situation vedlægges oversigt over henholdsvis selskabets dispositionsfond og arbejdskapital samt trækningsret (pr. 6. juli 2018)



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

- Bilag 10: Oversigt over egen trækningsret
- Bilag 11: Udvikling arbejdskapital
- Bilag 12: Udvikling fremtidig dispositionsfond

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Status på helhedsplan for Søndermarken

Organisationsbestyrelsen er sidst blevet orienteret på bestyrelsesmødet den 31. maj 2018. Byggeriet er godt i gang og lige nu arbejdes i to blokke henholdsvis blok 5, Magnoliavej 74-76 og blok 4, Magnoliavej 70-72.

I blok 5 viste der sig en omfattende forurening med asbeststøv i kælderen, så det var nødvendigt med en egentlig asbestsanering og det forsinkede resten af opgaverne. Kælderen er nu frigivet og arbejdet er i gang. Der udskiftes installationer og skraldesug færdiggøres.

I boligerne er installationsarbejdet lige begyndt. Først etableres ventilationsanlæg, og derefter udskiftes vand- og afløbsinstallationer i køkken og bad. Der er opstillet stillads og arbejdsplatforme og lige nu udføres en prøve på facaderenoveringen med vinduesudskiftning og nedlæggelse af altaner. Selve facadeudskiftningen vil ske fra oktober 2018.

I blok 4 arbejdes der på terræn og i kælder, hvor regnvand omlægges, kloak strømpes og skraldesug etableres.

Der har i begge blokke været et stort problem med rotter. Der er iværksat rottebekæmpelse, og der bliver desinficeret, før arbejdet starter. Der arbejdes på en samlet kælderplan, så rottebekæmpelse iværksættes i god tid, før arbejdet skal starte og sådan at der undersøges for asbeststøv.

Økonomiske konsekvenser

Der har på nuværende tidspunkt været en del ekstraarbejder på i alt 6 mio. kr. Blandt andet er der tilkøbt strømpes og kloak samt renovering af elevatorer. Udgifter til bortkørsel af jord ligger væsentlig over det budgetterede, og det samme gør udgifter til håndtering af asbestforurening. Derudover har der vist sig en del uforudsigelige forhold – blandt andet har der været mange ledninger i jorden, som ikke er registreret på tegninger eller i LER, og det har givet en del ekstraarbejde.

Dertil kommer øgede udgifter til rådgivning som følge af ekstraarbejder, asbestforurening samt sagens lange behandlingstid.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

Entreprenører har rejst økonomiske krav på op til 8 mio. kr. som følge af forsinket opstart, men disse krav er ikke afklaret endnu.

På nuværende tidspunkt forventes budgettet at blive overholdt.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Status på helhedsplan for Tartuhus

Bestyrelsen blev senest orienteret på bestyrelsesmødet den 31. maj 2018. Som organisationsbestyrelsen blev orienteret om ved sidste møde pågår der en dialog med Landsbyggefonden om en udvidelse af arbejderne pga. af nye tiltag i stueetagen og 1. sal, herunder renovering af Klatretræet, ny passage, beboerlokale, tilgængelighedsbolig A og B m.v.

Sagens forløb og udvikling

Der er nu endelig kommet en udmelding fra Landsbyggefonden. vedrørende "udvidelsen af Helhedsplanen". Landsbyggefonden kræver, at der skal oprettes en ny renoveringsstøttesag, dvs. en "Helhedsplan, etape 2" på de arbejder som er tilkommet i stuen og på 1. sal.

Det betyder, at der skal godkendes endnu et Skema A på udvidelsen, både i Frederiksberg Forenede Boligselskaber, kommunen, Landsbyggefonden og hos beboerne.

Det er uvist, hvornår der foreligger en finansieringsskitse fra fonden på etape 2, og de økonomiske konsekvenser kendes derfor endnu ikke.

Rammen for entreprisarbejderne på etape 2 er ca. 11.6 mio. kr.

Når finansieringsskitserne foreligger, skal der holdes nyt beboermøde for godkendelse af udvidelsen og en evt. yderligere huslejestigning i forhold til den oprindelige Helhedsplan.

Der har været afholdt licitation på den samlede sag, det vil sige nybyggeriet af 8 nye boliger, selve helhedsplanen samt etape 2 (renovering af Klatretræet, ny passage, beboerlokale, tilgængelighedsboliger, bolig A og B, m.v.). Her var Skou Gruppen billigste med 62.648.800 kr. (inkl. moms) og vil blive tildelt opgaven efter tildelingskriteriet, laveste pris.

Når rådgiver har gennemgået tallene, tilbuddet og fordelt licitationsresultatet på de tre byggesager, kan der siges mere om licitationsresultatet og det endelige Skema B. Det forventes, at der kan skrives kontrakt i oktober 2018.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Opdeling i ejerlejligheder – nybyggeriet

Arbejdet med opdelingen i to ejerlejligheder pågår. Overdragelsesaftalen vedrørende ejerlejlighedsopdelingen (den eksisterende afdeling og den nye afdeling på otte boliger) er nu færdig, og aftalen rundsendes snarest for underskrifter. Det betyder også at selve ejerlejlighedsopdelingen iværksættes, så dette er klaret inden byggestart.

Det videre forløb

Der arbejdes stadig hen imod en godkendelse af Skema B i november 2018 og byggestart i januar 2019. Dette er dog under forudsætning af, at etape 2 kan behandles hurtigt her i efteråret.

Der arbejdes nu på, at kommunen kan godkende Skema A for Helhedsplan, etape 2 samtidig med Skema B for Helhedsplan og Nybyggeri (i november 2018).

Herefter kan Skema B få en teknisk godkendelse i kommunen og hos Landsbyggefonden.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Status på helhedsplan for Solbjerg Have

De fysiske arbejder er igangsat ultimo februar 2018 med 1.-7. etape, der gennemføres som et pilotprojekt. Herefter udarbejdes evaluering af pilotprojektet. Eventuelle optimeringer eller ændringer indarbejdes i projektet, hvorefter de resterende arbejder igangsættes.

De første erfaringer fra pilotprojektet viser, at der har været brug for at optimere processerne omkring nedrivning i badeværelserne for at minimere støvgenerne.

Erfaringer i forbindelse med renoveringen af de asbestholdige tage viser, at der er brug for at mindske støjgenerne. Dette arbejdes der løbende på at finde en løsning på.

Udskiftningen af vand- og afløbsinstallationer har vist sig at være langt mere kompliceret end forventet. Føringsvejene er ikke altid logiske og mange installationer er ikke udført som på de eksisterende tegninger. Dette har betydet mange projektændringer, hvilket igen har betydet store forsinkelser i de boliger, der er omfattet af pilotprojektet.

I erkendelse af at forløbet omkring pilotprojektet ikke har været tilfredsstillende, er det derfor besluttet, at der ikke igangsættes yderligere etaper, før pilotprojektet er helt afsluttet.

Man går heller ikke i gang med yderligere etaper, før erfaringerne fra pilotprojektet er indarbejdet i projektet, således at processen i de enkelte boliger kommer til at forløbe mere sammenhængene og med færre gener for beboerne. Der arbejdes i øjeblikket med at udarbejde en ny tids- og procesplan for de enkelte boliger og denne plan afprøves i en bolig.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Det forventes, at de næste etaper igangsættes primo oktober 2018. Dette betyder, at den samlede tidsplan forlænges med ca. 3 måneder.

Der afholdes løbende informationsmøder for de berørte beboere, ligesom der hele tiden arbejdes på at forbedre det informationsmateriale, som udsendes. Der er planlagt informationsmøde for hele afdelingen den 3. oktober 2018, kl. 19.00.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Status på landsskabsplan Betty IV

Baggrund / tidligere behandlet

På bestyrelsesmødet den 31. maj 2018 blev bestyrelsen orienteret om, at der arbejdes med afklaring af forhold omkring stiføringer omkring skolen og at kommunen skal sikre et mageskifte med KFI for en del af deres matrikel, der er placeret mellem Betty I og skolen.

Derudover blev bestyrelsen orienteret om, at der endnu ikke var fuld finansiering af hele landsskabsplanens ambitioner og at der derfor søges om yderligere med-finansieringsmuligheder. Sideløbende hermed foregår udarbejdelse af samarbejds- og driftsaftale til håndtering af samarbejdet og den kommende drift af byrummet.

Yderligere godkendte bestyrelsen et udlæg fra dispositionsfonden på 3 mio. kr. til projektudviklingen af landskabsprojektet.

Sagsfremstilling

Styregruppen har godkendt dispositionsforslaget og der er stort set udarbejdet hovedprojekt. Projektet er opdelt i 3 etaper, som foreløbig forventes udbudt samlet. 1. etape forventes igangsat efter udbud med opstart tidligst fra marts 2019.

Det samlede landskabsprojekt andrager omkring 33 - 35 mio. kr. (inkl. moms) at realisere og har pt. finansiering til ca. 25,6 mio. kr. Selve udbudsprocesserne er derfor bremset op for at afdække et basisprojekt, der kan gennemføres inden for den kendte økonomiske ramme. Øvrige kvalitetsforbedringer tilkøbes i det omfang, der kan findes finansiering til det. Der søges om fondsmidler til dette.

Det videre forløb

I øjeblikket pågår udredning af et basisprojekt, der kan indeholde projektets visioner, og som kan holdes inden for den kendte økonomiske ramme, der i øjeblikket forventes finansieringsgrundlag til.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Forsyningen i Frederiksberg Kommune er en vigtig part i dette projekt. Det forventes, at landskabsprojektet kan medvirke til, at der etableres store forsinkelsesbassiner under og oven på terræn.

Forsyningen indgår i finansieringen med betydelige midler, og der arbejdes i øjeblikket med at tilvejebringe et aftalegrundlag, der beskriver omfang og finansiering.

Rambøll og Keingart arbejder på det til præsentation på næstkommende arbejdsgruppemøde den 4. september 2018.

Basisprojektet og optioner forventes godkendt på næstkommende styregruppemøde. Sideløbende med afklaring af basisprojektet og godkendelse i Styregruppen om omfang og tidsplan udarbejdes der fondsansøgninger til Trygfonden og A.P. Møller Fonden.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Status på reoveringer Betty I

Byggesagen blev senest behandlet på organisationsbestyrelsens møde den 31. maj 2018. Her blev orienteret om, at Rambøll atter havde opjusteret forventningerne til sagens overskridelse. Der har efterfølgende været afholdt flere afklaringsmøder med Rambøll for at fastholde Rambøll som ansvarlig part i budgetoverskridelsen

Byggeriet blev afleveret den 25. juli 2018 med en stor del udskudte arbejder/mangler, som i nogen grad var aftalt med Rambøll. Aflevering er oplevet som kaotisk og uprofessionel til stor gene for såvel beboere som driften og det opleves som vanskeligt, at få Rambøll til at fastholde og sikre fremdriften i afhjælpningerne.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Status på reovering af Betty II

Baggrund / tidligere behandlet

Ombygningsprojekt udvikles og udføres af FFB v/KAB og i samarbejde med Frederiksberg Kommune.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Byggesagen drejer sig om 4 individuelle byggesager af ejendommens 4 ejerlejligheder, så ejendommen efter ombygning indeholder:

- Ejerlejlighed 1, Servicearealer (ustøttet renovering)
- Ejerlejlighed 2, Nye, almene ældreboliger (nybyggeri).
- Ejerlejlighed 3, Botilbud (ustøttet renovering)
- Ejerlejlighed 4, Almene ældreboliger (helhedsplan m. LBF-støtte til PCB-sanering og ustøttet renovering for øvrige arbejder).

Udlejningen af alle boliger skal ske med 100 % kommunal anvisning.

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om indsendelsen af Skema A-ansøgning på mødet den 31. maj 2018.

Sagsfremstilling

Projektet er forsinket ca. 1 år i forhold til oprindelig tidsplan og den betingede købsaftale.

Det skyldes hovedsageligt mange drøftelser med kommunen om forventninger til indholdet i KAB's tilbud om ombygning af bygningen og grundig afdækning af PCB-sanering og udførelse af pilotprojekter.

Byggesagen modtog Skema A-tilsagn på kommunalbestyrelsesmødet den 11. juni 2018.

Der er afholdt licitation den 2. juli 2018. Der pågår nu tætte drøftelser om omfang og økonomi med kommunen.

Især er det vigtigt at risikoafdække FFB's engagement i forbindelse med udførelsen, hvorfor der nu skal indgås aftale med Frederiksberg Kommune om finansiering af overskridelser, der kan være betinget af for eksempel bygningens beskaffenhed, uforudsete udgifter og entrepriseretslige forhold i forbindelse med entreprenørens rettigheder.

Det videre forløb

Der pågår i øjeblikket drøftelser om kvaliteter og omfang samt prissætninger af ufinansierede elementer i arbejdsgruppen og i det kommunale bagland, med sigt mod nedstående videre forløb:

- Fastlæggelse af Skema B-ansøgning og -tilsagn frem til november 2018
- Byggestart, udførelse og AB 92-aflevering forløber frem til juni 2020
- Drift og ibrugtagning af Frederiksberg Kommune juni/august 2020
- Indflytning af nye beboere fra 1. september 2020.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

25. Status på nyopførelse Betty III

Baggrund / tidligere behandlet

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om projektets status på mødet den 31. maj 2018. Her blev orienteret om, at GVL, Enemærke og Petersen samt Jørgen Friis Poulsen var blevet prækvalificeret til at afgive tilbud på totalentreprisen på design, projektering og opførelse af det ny plejecenter på Betty Nansens Allé 16.

Sagsfremstilling

Det forventes, at der skal opføres 120 plejeboliger i tre forskellige størrelser på et samlet areal svarende til ca. 7.700 m². Det tilhørende serviceareal forventes at blive på omkring 1.125 m².

Økonomiske konsekvenser

Byggesagen er opdelt i en almen boligafdeling og et serviceareal, som kommunen lejer sig ind i. Yderligere tilkøber FFB sig til nogle arealer, som skal anvendes i forbindelse med den ny driftsstruktur. I den forbindelse udføres omklædningsfaciliteter og overdækket materielgård. Der pågår dialog om arealernes størrelser.

Anlægssum for boliger	232 mio. kr.
Anlægssum for servicearealer	54 mio. kr.
I alt	286 mio. kr.

Det videre forløb

Der gennemføres forhandlinger med de bydende totalentreprenører i 2 omgange, medio august 2018 og igen ultimo august 2018. Totalentreprenørerne udarbejder forslag og tilbud.

Der afholdes forhandlingsrunder med de bydende. På baggrund af møderne udarbejdes og udsendes feed-back-notater til hver af de bydende.

Det er generelt planløsningerne, logistikken og tilknytningen til Landsskabsprojektet, som er omdrejningspunkter ved forhandlingerne.

Der skal afgives endeligt tilbud den 24. september 2018.

Endelig evaluering gennemføres på et stort politisk evalueringsmøde den 12. oktober 2018 med deltagelse af kommunalpolitikere og FFB-repræsentanter. Til evalueringen udarbejdes en pointgivning for "hardcore" entrepriseretslige forhold som pris og organisation, men evalueringen af arkitekturen beskrives og lægges op til politisk evaluering på mødet den 12. oktober 2018.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

26. Status på nyopførelse af Venligbolig Plus

Sagen var sidst på organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2018. Der gives her en status på sagen.

På mødet den 31. maj 2018 blev organisationsbestyrelsen informeret om det samarbejde, som er foregået med Frederiksberg Kommune efter at de priser, der er indhentet ved licitationen viste sig væsentligt højere end forudsat i Skema A-budgettet.

De efterfølgende forhandlinger med Frederiksberg Kommune, medførte så store ændringer i projektet, at det krævede et genudbud og i dette genudbud var BM Byggeindustri A/S den lavestbydende.

Efter endnu en mindre besparelsesrunde er der nu indgået kontrakt med entreprenøren.

Som følge af besparelsesrunder og genudbud er der udført en revideret tidsplan, som viser igangsætning på byggepladsen i november 2018 med aflevering den 15. oktober 2019.

Det videre forløb

Skema B-ansøgning indsendes primo september 2018. BM Byggeindustri igangsættes med fabrication af elementer i egne produktionshaller.

Frederiksberg Kommune igangsætter forberedelse af grunden til byggeri.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 13: Udbudsprojekt 2

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Status på nyopførelse; Søndre Fasanvej

Sagen var sidst på organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2018 hvor bestyrelsen blev informeret om de alt for høje tilbud, der kom ind ved licitationen. Der er siden gennem forhandlinger med Frederiksberg Kommune og entreprenøren blevet arbejdet på at få projektet til at holde sig inden for rammebeløbet.

Ved disse forhandlinger lykkedes det at finde en række besparelser i projektet, men desværre langt fra tilstrækkeligt til at kunne overholde maksimumsbeløbet. Der mangler således stadig 6,2 mio. kr. inkl. moms for at kunne overholde maksimumbeløbet.

En realisering af byggeriet vil kræve:

- At ca. 40 % af boligarealet bliver ungdomsboliger, og ca. 60 % bliver familieboliger, som modtager maksimumbeløb derefter.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

- At grundkøbesummen sættes til 0 kr.
- At der foretages følgende yderligere besparelser: 11 færre altandøre, altanerne udgår, lift i stedet for elevator, gasinstallation udgår, garderober og skabe i badeværelser udgår og gulvvarme erstattes af radiatorer.

Med dette som udgangspunkt blev der den 3. juli 2018 afholdt møde med Frederiksberg Kommune. Her enedes man om at sætte projektet på foreløbigt hold for at overveje mulighederne for en anden måde at udbyde byggeriet på.

Det videre forløb

Frederiksberg Kommune er siden mødet den 3. juli 2018 vendt tilbage og har meddelt, at man ønsker at give projektet endnu en chance.

Kommunen har derfor igangsat deres egen granskning af projektet. Vi afventer tilbagemelding fra kommunen om denne granskning kan føre til, at der kan pustes nyt liv i planerne om at opføre almene boliger på Søndre Fasanvej 26.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Status på nyopførelse; C.F. Richsvej

Sagen var sidst på organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2018. Som det er organisationsbestyrelsen bekendt, samarbejder KAB på vegne af Frederiksberg Forenede Boligselskaber med projektudviklingselskabet Tresor Property A/S om omdannelse og udbygning af den eksisterende bygning på C. F. Richs Vej 103. I bebyggelsen etableres 24 almene boliger.

Udviklingselskabet har siden entreprisudbuddet, hvor der kom alt for høje tilbud ind, arbejdet sammen med KAB og Frederiksberg Kommune om at finde en løsning på at komme videre med projektet.

På trods af besparelser i projektet er det imidlertid ikke lykkedes for udviklingselskabet at finde en model, som samlet vil kunne holdes inden for rammebeløbet. Man har derfor besluttet at afhænde det samlede projekt til et andet udviklings- og entreprenørselskab, nemlig RHB Development. På vegne af Frederiksberg Forenede Boligselskaber forhandler KAB derfor nu med Tresor Property om køb af grund, bygning og projekt og der forhandles sideløbende med RHB Development om en totalentreprisekontrakt.

Entrepriseaftalen tænkes formet efter en aftalemodel, hvor RHB skal påtage sig at gennemføre projektet mod en fast kontraktsum, herunder skal det blandt andet indgå i aftalen, at RHB påtager alle risici i forbindelse med byggeriets opførelse.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Der er parterne imellem enighed om modellen, som er udformet på en sådan måde, at købesummen for ejendommen opgøres som restbeløbet mellem rammebeløbet og omkostningerne til totalentreprisen samt de administrationsomkostninger, der er enighed om.

Købesummen reguleres endeligt ved Skema B-tilsagn fra Frederiksberg Kommune.

Frederiksberg Kommune er blevet spurgt, om de vil kunne acceptere denne aftalemodel og vi afventer svar derfra.

Det videre forløb

Der arbejdes hen imod en afklaring af kommunens stillingtagen til aftalemodellen, mens der sideløbende arbejdes mod at lande de sidste detaljer i grundkøbsaftale og entreprisekontrakt. Entreprenøren arbejder efter en tidsplan med aflevering af det almene byggeri den 1. juli 2019, men det er endnu uklart, om denne dato må rykkes frem, som følge af de endnu uafdækkede forhold omkring aftalemodellen samt udformning og underskrift af endelig købs- og entreprisekontrakt.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Status på den boligsociale helhedsplan i Søndermarkskvarteret

Det har været en stille og rolig sommer i Søndermarkskvarteret og der har så vidt vi er orienteret, ikke været nogen nævneværdig uro. De faste aktiviteter i Kvarterhuset som lektiecafe, familietræf, pigeklub, borgerservice to go mv., er så småt ved at starte op igen.

Efteråret byder på to nye aktiviteter. Det drejer sig dels om familiekursus, som bliver afviklet for 3. gang. Det nye er temaet og tilgangen. Vores seneste måling på tilstanden i afdelingerne viste at udviklingen går den rigtige vej på langt de fleste områder, men ikke når det gælder sundheden i området. Andelen af overvægtige børn er højere end på det øvrige Frederiksberg, og flere børn og voksne efterlyser viden om kost, motion og sundhed. Vi gennemfører derfor et forløb i efteråret på 12 kursusgange, hvor vi vil have fokus på sund kost og bevægelse, trivsel og madglæde. Vi har valgt at arbejde samskabende med de deltagende familier og de parter der skal gennemføre kurset, så deltagerne får stor indflydelse på kursets udformning.

Efteråret kommer også til at byde på afviklingen af Frederiksbergs udgave af det populære kriminalpræventive projekt Politikadetter (vi kalder det Taskforce Junior). Kurset afvikles for særligt udvalgte drenge fra Søndermarkskvarteret, som er kriminalitetstruede i forskellige grader og har udvist et særligt behov for opbygning af selvtillid, selvværd, evnen til at samarbejde samt grundlæggende samfundsforståelse. Kurset afvikles i tæt samarbejde med politi og SSP, som sammen med de boligsociale medarbejdere tager drengene med til Odsherred i 5 dage. Her vil de blive trænet i en lang række opgaver der relaterer sig til politiets arbejde og deres egen positive udvikling. Efter endt kursus vil de få overrakt et diplom af Borgmesteren. Som opfølgning



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 20. september 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

på kurset vil de i 6 uger skulle mødes en gang ugentligt med de involverede politifolk og udføre civilsamfundstjenestelige opgaver, ligesom der lægges en mere langsigtet plan for hver enkelt deltager for at sikre, at vi ikke bare slipper dem. Projektet afvikles i uge 41 og følges op i løbet af efterår/vinter.

Rekrutteringen til Baba – fædre for forandring har vist sig at være mere udfordrende end forventet og vi er derfor ikke i hus med det antal Baba fædre, der har tilmeldt sig kurset. Vores mål har været 12 – 15 fædre, og vi har pt. 6. Derfor har vi valgt at skyde projektet, så vi kan bruge mere tid på rekruttering. Det vil ske gennem bl.a. en fisketur for fædre og børn på tværs af boligområder, en far-bold turnering i forlængelse af den årlige fodboldskole for børn i uge 42 samt deltagelse på Mangfoldighedsdagen d. 1. september 2018 på Rådhuset, hvor flere forskellige etniske foreninger er repræsenteret. Vi vurderer, at projektet ikke er blevet mindre vigtigt af at rekrutteringen har været svær, da det understreger et behov for et projekt, som sætter fokus på, at fars deltagelse er vigtig. Baba afvikles i samarbejde med Frederiksberg Kommune på tværs af Søndermarkskvarteret og det boligsociale Partnerskab.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Status på den boligsociale indsats med udgangspunkt i partnerskabsaftalen

Sommerfest

Sommerfesten i Solbjerg Have var en stor succes med 50 deltagere. Den blev afholdt på Dronning Anne Marie Centeret. KU.BE kom forbi og gav en velkomstdrink. Musikken i år blev leveret af en af beboerne i Solbjerg Have og hans band. Plejehjemmets køkken havde sørget for super lækker mad.

Street Party

Igen i år var der Street Party i Lindevangsparken. Der var ca. 1000 deltagere i løbet af dagen, hvor de unge fra kvarteret kæmpede i både street fodbold, street basket, der var danseworkshop, street-art undervisning og masser af musiske indslag. Det var ligeledes børn og unge fra Solbjerg Have og Lindevangskvarteret, der stod i boderne og solgte sodavand, chips og popcorn hele dagen.

Sommeraktiviteter

I år var der sat ekstra ind på at skabe aktiviteter for børn og børnefamilier i hele sommerferien. Alle aktiviteterne var velbesøgte både de kreative aktiviteter såsom teater og cirkus undervisningen, men også hyggeaktiviteterne som waterslide var en kæmpe succes med over 50 børn. Der var også fuldt hus til markedsdagen.

Morgenåbent i finværkstedet

I forbindelse med renoveringen har nogle beboere og den boligsociale indsats åbnet op om morgenen i finværkstedet, så man kan komme ned og få en kop kaffe og et rundstykke, hvis der er



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 20. september 2018
Udsendt den 11. oktober 2018

håndværkere i lejligheden. Der er hver dag beboere, der kigger forbi og stemningen er rigtig god. Der er forhåbninger om at både borgerservice to-go og sundhedscenteret har mulighed for at komme og være til rådighed for Solbjerg Haves beboere.

På kanten af kulturen

Det store projekt i kulturhuset KU.BE, hvor de forsøger at åbne kulturhuset er kommet rigtig godt i gang. Der var nogle meget velbesøgte arrangementer i forbindelse med VM i fodbold, hvor kampen blev vist på storskærm. Der har også været afholdt åbne træninger, hvor 15-20 unge har deltaget i fodbold, basket og boksetræning.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

31. Planlægning af kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder:

Lørdag den 24. november 2018	Blox (tidsrummet 9 – 20)
Torsdag den 14. marts 2019	Medborgercentret Nordens Plads 16A
Torsdag den 23. maj 2019	FFB's mødelokale Betty I
Torsdag den 13. september 2018	FFB's mødelokale Betty I

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 6. december 2018	KAB Billedsalen/middag ude
Torsdag den 13. juni 2019	KAB Billedsalen/middag Kirkesalen

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

32. Mødeevaluering

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Intet at referere.

33. Eventuelt

Intet at referere.