



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Organisationsbestyrelsesmøde den 24. november 2018

kl. 10.00

BLOX, Bryghuspladsen, 1473 København K

Inviterede	Laurits Roikum, Klaus Linder, , Niels Lau Christensen, Sarah Gle- rup Kristensen, Poul Larsen, Hanne Wolf Stephensen, John Bøge- lund Sørensen og Mark Ditlev Watson
Afbud fra	Jørgen Blond
Fra administrationen	Kundechef Kim Geertsen og chefkonsulent Andreas Røpke

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2018.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Orientering fra formanden.....	3
Sager til beslutning.....	3
4. Repræsentantskabsmødet den 6. december 2018.....	3
5. Skabeloner af indkaldelser til afdelingsmøder samt referater	4
6. Godkendelse af afdelingsbudgetterne for 2019.....	5
7. Bevilling af midler i forbindelse med implementering af ny struktur	5
8. Bevilling af supplerende midler til sagen C.F. Richs Vej.....	6
9. Bevilling af tilskud til Broagerhus.....	7
10. Bevilling af tilskud til altaner Flintholmgård	7
11. Ommærkning af Solbjerg Have, Boliger for yngre Handicappede	8
12. Udvidelse af helhedsplan Tartuhus.....	9
13. Betty II, godkendelse af skema B.....	11
Sager til orientering.....	15



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

14. Landskabsplan Betty IV	15
15. Status på helhedsplan for Solbjerg Have.....	17
16. Ibrugtagning af Betty I.....	18
17. Status på Betty III.....	18
18. Status på nyopførelse af Venligbolig Plus.....	19
19. Planlægning af kommende møder	19
20. Mødeevaluering.....	20
21. Eventuelt	20

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2018.....	3
Bilag 2: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning.....	4
Bilag 3: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer	4
Bilag 4: FFB lejestigninger 2019	5
Bilag 5: Afdelingsbudgetter	5
Bilag 6: Tartuhs, Etape 2 Skema A-ansøgningsbrev.....	11
Bilag 7: Tartuhs Etape 2 Finansieringsbudget til Skema A	11
Bilag 8: Tartuhs, Projektforslag	11



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2018

Referatet af organisationsbestyrelsesmøde den 20. september 2018, der tidligere er fremsendt til organisationsbestyrelsen til eventuelle kommentarer, fremlægges på mødet til underskrift.

Det indstilles,
at referatet godkendes.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2018

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

2. Revisionsprotokol

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

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Orientering fra formanden

Under punktet ønsker formanden at "vende" de gældende retningslinjer for betaling af deltagelse i kurser.

På baggrund af drøftelse af retningslinjerne for betalingen af suppleanternes deltagelse i kurser var der enighed om at udgifterne hertil – på lige linje med afdelingsbestyrelsesmedlemmernes – afholdes af selskabet.

Sager til beslutning

4. Repræsentantskabsmødet den 6. december 2018

Der er indkaldt til repræsentantskabsmøde torsdag den 6. december 2018, kl. 17.00 i KAB, Studiestræde 38, Billedsalen med følgende dagsorden:



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

1. Velkomst v/formanden
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Bestyrelsens redegørelse
6. Indkomne forslag
7. Eventuelt

Den endelige dagsorden, med tilhørende bilag, fremsendes en uge for mødtes afholdelse. Det vil af denne fremgå, som besluttet af organisationsbestyrelsen, at en præsentation af den boligsociale indsats i regi af selskabet vil være et særligt teampunkt. Herudover vil fremlæggelse af afdelingernes budgetter for 2019 blive et selvstændigt dagsordenspunkt.

Under indkomne forslag vil organisationsbestyrelsens forslag til formålsbeskrivelse skulle fremlægges til vedtagelse (behandles på efterfølgende seminar).

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

Det indstilles,

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

Bilag 2: Udkast til organisationsbestyrelsens redegørelse

Bilag 3: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til organisationsbestyrelsens redegørelse og den foreslåede dagsorden for mødet.

5. Skabeloner af indkaldelser til afdelingsmøder samt referater

Det er oplevelsen, at der med fordel kan udarbejdes en revideret udgave af henholdsvis skabelonen, der i dag anvendes ved indkaldelse til afdelingsmøder og skabelonen til udarbejdelse af beslutningsreferat.

På mødet ønskes en drøftelse af ønsker og behov i tilknytning hertil som afsæt for udvikling heraf.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen foretager en drøftelse af ønsker og behov i tilknytning til udarbejdelse af revideret udgave af henholdsvis skabelonen til brug for indkaldelse til afdelingsmøder samt skabelonen til udarbejdelse af beslutningsreferat.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Administrationen blev givet i opdrag, at udarbejde oplæg til revideret udgave af henholdsvis skabelonen til brug for indkaldelse til afdelingsmøder samt skabelonen til udarbejdelse af beslutningsreferat.

6. Godkendelse af afdelingsbudgetterne for 2019

Det har atter i vid udstrækning været muligt at holde huslejeudviklingen i ro. Der er således, som det fremgår af bilag 4, samlet for selskabets afdelinger med budgetterne for 2019 gennemsnitligt tale om huslejereguleringer på 0,25 %.

Som bilag 5 vedlægges afdelingernes komprimerede budgetter med virkning pr. 1. januar 2019.

Budgetterne er forudgående vedtaget på afdelingsmøder i de enkelte afdelinger.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsbudgetterne for 2019, som fremlægges til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 6. december 2018.

Bilag 4: FFB lejestigninger 2019

Bilag 5: Afdelingsbudgetter

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingsbudgetterne for 2019.

7. Bevilling af midler i forbindelse med implementering af ny struktur

I forbindelse med implementeringen af FFB's nye driftsstruktur har der vist sig en række behov for ekstraordinære investeringer. Behovene falder i fire grupper:

- Der er et generelt ønske i organisationen om at fremme mulighederne for at arbejde på tværs af afdelingerne ved at stille el cykler til rådighed for medarbejderne
- Indretningen af det nye Servicecenter Betty har medført en række udgifter til folieskilte, netværkskabling, møbler, hvidevarer og aflåsning
- Servicecenter Solbjerg Have kan gøres mere imødekommende og lyst ved at etablere en ny indgang samt optimere indretningen
- Der har været behov for at ombygge omklædningsfaciliteterne på Servicecenter Stjernen.

Det indstilles,

at der samlet bevilges en ramme på 550.000 kr. fra arbejdskapitalen til ekstraordinære investeringer. De fordeles således:

- 150.000 kr. til el cykler. De fordeles med 50.000 kr. til hvert af de tre servicecentre
- 150.000 kr. til indretningen af Servicecenter Betty
- 200.000 kr. til ny indgang med videre i Servicecenter Solbjerg Have
- 50.000 kr. til ombygning af omklædningsfaciliteter på Servicecenter Stjernen.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Organisationsbestyrelsen bevilgede 550.000 kr. fra arbejdskapitalen til ekstraordinære investeringer i forbindelse med implementeringen af FFB's nye driftsstruktur.

8. Bevilling af supplerende midler til sagen C.F. Richs Vej

Sagen var sidst på organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2018, hvor der blev orienteret om status på forhandlingerne med Tresor Property A/S, RHB Development samt Frederiksberg Kommune.

Der er indsendt Skema B-ansøgning den 19. oktober 2018 og der arbejdes på endelig færdiggørelse af købs- og entrepris aftaler, således at der kan fremsendes tilsagn fra Frederiksberg Kommune.

Kommunen har nikked ja til aftalemodellen i den form, den er i for nuværende, hvor købesummen for ejendommen opgøres som restbeløbet mellem rammebeløbet og omkostningerne til totalentreprisen samt de administrationsomkostninger, der er enighed om.

Endvidere indgår det i modellen, at RHB Development skal påtage sig at gennemføre projektet mod en fast kontraktsum, herunder at RHB skal påtage sig alle risici i forbindelse med byggeriets opførelse.

Organisationsbestyrelsen bevilgede på mødet den 24. november 2016 et beløb på 350.000 kr. som risikovilligt udlæg til arbejdet med sagen. Dette beløb er nu næsten brugt til afholdelse af udgifter i sagen, primært til advokatbistand og som aftalt engangsbetaling til rådgiver.

Derfor søges organisationsbestyrelsen om yderligere 150.000 kr. som risikovilligt udlæg til udgifter i forbindelse med håndtering af sagen og frem til Skema B-tilsagnet er modtaget.

Det samlede udlæg på 500.000 kr. vil, såfremt byggesagen gennemføres, indgå som en del af byggesagens budget og vil derfor blive tilbageført til selskabet.

Såfremt det i tide lykkes at lande det samlede aftalekompleks, herunder underskrift af endelig købs- og entrepris kontrakt, vil entreprenøren arbejde efter en tidsplan med start af byggeriet i februar 2019 og med aflevering november 2020.

Til organisationsbestyrelsens orientering indestår i dag til fri disposition 6,7 mio. kr. stigende frem til udgangen af 2042 til 50 mio. kr.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen bevilger et risikovilligt udlæg på 150.000 kr. og i øvrigt tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen bevilligede et risikovilligt udlæg på 150.000 kr. fra dispositionsfonden til sagens fremme.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

9. Bevilling af tilskud til Broagerhus

På organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2018 blev ansøgning fra afdeling Broagerhus om trækingsret på 3 mio. kr. til et projektet omhandlende udskiftning af varmeanlæg og vandinstallationer behandlet.

De samlede udgifter var opgjort til ca. 29 mio. kr. og ville med den forudsatte finansiering (indregnet de 3 mio. kr. i trækingsret) medføre en 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 (nogenlunde svarende til den i dag gennemsnitlige husleje i FFB's afdelinger under et).

Organisationsbestyrelsen afviste ansøgningen med baggrund i Landsbyggefondens regulativ af 13. december 1996, der foreskriver, at der "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".

Det er efterfølgende drøftet med afdelingsbestyrelsen og følgegruppen, i hvilken grad projektet kan bearbejdes således, at de væsentlige dele vil kunne gennemføres uden en afledt huslejestigning, der overstiger 15 %. I den sammenhæng ønskes af organisationsbestyrelsen en tilkendegivelse af, hvor vidt afdelingen vil kunne påregne et tilskud fra dispositionsfonden svarende til, hvad der tidligere er bevilliget (300.000 kr.) i lignende sager.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tilkendegiver hvor vidt afdeling vil kunne påregne et tilskud fra dispositionsfonden svarende til, hvad der tidligere er bevilliget (300.000 kr.) i lignende sager.

Et flertal i organisationsbestyrelsen bevilligede et tilskud fra dispositionsfonden på 300.000 kr. til projektet vedrørende udskiftning af varmeanlæg og vandinstallationer i afdelingen.

10. Bevilling af tilskud til altaner Flintholmgård

Baggrund / tidligere behandlet

Afdelingen blev i 2010 opført med altaner i sidehuset men ikke i gadehuset.

Sagsfremstilling

16 lejemaal i gadehuset ønsker opsat ny altan til gårdsiden med adgang fra stue. Administrationen har indhentet tilbud fra 4 altanfirmaer og har sammen med afdelingens altanudvalg peget på det billigste og bedste fra Byaltan ApS. På det ekstraordinære afdelingsmøde den 25. oktober blev projekt, finansiering og huslejekonsekvens godkendt med stort flertal.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Økonomiske konsekvenser

Samlet anlægssum er 2.208.340 kr. Afdelingen har ingen henlagte midler. Huslejeniveauet er 1007,50 kr.pr. januar 2019. Hvis projektet udelukkende skal finansieres med realkreditlån, vil det betyde en huslestigning på 7,3 % for de 16 lejemaal.

Lejestigningen søges derfor nedbragt med et kapitaltilskud fra enten dispositionsmidlerne eller de kollektive trækningsretsmidler.

Realkreditlån	1.908.340 kr.
Tilskud fra OB	300.000. kr.
I alt	2.308.340 kr.
Låneydelse/år	106.867 kr.
Huslestigning/mdr.	556 kr. svarende til 6,3%

Det videre forløb

Ansøgning om godkendelse sendes til Frederiksberg Kommune umiddelbart efter organisationsbestyrelsesmødet. Forventet behandling i udvalg og kommunalbestyrelse i januar måned 2019. I ansøgningen indgår et forventet krav om kommunegaranti for realkreditlånet.

Til organisationsbestyrelsens orientering vil der med udgangen af 2018 vil være indestående trækningsretsmidler i Landsbyggefonden på 13,2 mio. kr. voksende til 24,4 mio. kr. ved udgang af 2022.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om sagens gennemførelse som beskrevet med den anført finansieringen baseret på et kapitaltilskud på 300.000 kr.

Idet organisationsbestyrelsen ønsker at prioritere selskabets midler målrettet mod at holde huslejen mest muligt i ro i forbindelse med "nødvendige" projekter/arbejder i afdelingerne, afslog et flertal i organisationsbestyrelsen at imødekomme ansøgningen.

11. Ommærkning af Solbjerg Have, Boliger for yngre Handicappede

Boligerne i Solbjerg Have, Boliger for Yngre Handicappede, der er opført som ældreregnede til beboere med lav mobilitet og udlejes som ældreboliger med 100 % kommunal anvisning, 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 foreslås samtidig at ændre navnet på afdelingen til Solbjerg Have II.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender ommærkningen af boligerne i Solbjerg Have, Boliger for Yngre Handicappede, samt at afdelingens navn ændres til Solbjerg Have II.

Organisationsbestyrelsen godkendte ommærkningen af boligerne i Solbjerg Have samt ændringen af afdelingens navn til Solbjerg Have II (idet sidstnævnte også forudsætter vedtagelse på et afdelingsmøde i afdelingen for Yngre Handicappede).

12. Udvidelse af helhedsplan Tartuhus

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret på organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2018.

Efter licitationen i august 2018 pågår de endelige kontraktforhandlinger fortsat med entreprenøren. Først når der er enighed om den endelige kontraktsum, kan Skema B færdiggøres og indsendes til kommunen. Sideløbende hermed pågår en færdigbehandling af udvidelse af helhedsplanen i stuen og 1. sal.

Godkendelse af Skema A – Helhedsplan, Etape 2

Som det tidligere er blevet oplyst, skal Helhedsplan, Etape 2 behandles med et nyt Skema A, som både Frederiksberg Forenede Boligselskaber, kommunen, Landsbyggefonden og beboerne skal godkende.

Helhedsplan, Etape 2 består af følgende byggearbejder i stue og 1. sal samt enkelte udearealer:

- Ombygning af disponible arealer til to tilgængelighedsboliger (bolig A og B)
- Diverse tilpasninger af terræn til tilgængelighedsboligerne
- Ombygning af en bolig i det øvrige Tartuhus til ny delebolig
- Etablering af gennembrydning til de grønne områder mod syd (passage)
- Opgradering af beboerlokale
- Flytning og opgradering af fællesvaskeri
- Nyt gårdtoilet ved vaskeriet
- Nødvendige arbejder i nedlagt institution, Klatretræet
- Ombygning af varmecentral

Budget og finansiering, Helhedsplan, Etape 2

Entrepriseudgifter	7.156.907 kr.
Administrative omkostninger	1.396.884 kr.
Gebyrer	<u>96.402 kr.</u>



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Samlet anskaffelsessum	8.650.193 kr.
Finansiering, 30-årige ustøttede lån	
Ustøttede lån	2.595.094 kr.
Støttede lån	5.455.099 kr.
Henlæggelser:	<u>600.000 kr.</u>
I alt:	8.650.193 kr.

Lejepåvirkning pr. år, i alt: 298.248 kr.

Årligt bidrag fra ny lejeindtægt fra to boliger 150.960 kr.

Landsbyggefondens Huslejestøtte 147.288 kr.

Huslejestigning for Helhedsplan, Etape 2 0 kr./m²/år

Der er taget den forudsætning, at en del af lejen fra de to boliger indgår i driftsbudgettet med en indtægt på ca. 150.960 kr. om året.

Gennemførelse af arbejderne i Helhedsplan, Etape 2 giver ikke en huslejestigning. Derfor kan den godkendte gennemsnitlige huslejestigning på Helhedsplanen på 5,76 % eller svarende til 52,84 kr./m²/år fastholdes.

Helhedsplanen, Etape 2 (Skema A) skal godkendes på afdelingsmødet den 22. november 2018. Den forventes godkendt af kommunalbestyrelsen den 5. december 2018.

Klatretræet nedlægges

Frederiksberg Kommune har besluttet, at daginstitutionen Klatretræet ophører pr. 1. august 2019. Det er efterfølgende aftalt med kommunen, at institutionen fraflytter allerede pr. 1. maj 2019 af hensyn til byggesagen.

Det betyder, at renovering af Klatretræet er taget ud af helhedsplanen. Følgegruppen har tilkendegivet en ønske om, at der etableres almene familieboliger på arealet. Der pågår derfor dialog med Frederiksberg Kommune om at etablere ni nye almene familieboliger som et Tårntårn III.

Opdeling i ejerlejligheder

Arbejdet med opdelingen i nu tre ejerlejligheder pågår. Eftersom Klatretræets fremtid er uvis, udstykkes denne som en selvstændig ejerlejlighed.

Overdragelsesaftalen vedrørende ejerlejlighedsopdelingen (den eksisterende afdeling og den nye afdeling på otte boliger samt Klatretræet) er nu færdig og aftalen er rundsendt for underskrifter. Det betyder, at selve ejerlejlighedsopdelingen iværksættes, så dette er klaret inden byggestart.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Det videre forløb

Det forventes, at Skema A på Helhedsplan, Etape 2 godkendes den 5. december 2018 i Frederiksberg Kommune.

Det forventes, at Skema B på Helhedsplanen, inkl. Etape 2 samt nybyggeriet indsendes til kommunen ultimo 2019, og derved behandles alle tre Skema B'er samtidigt på et kommende kommunalbestyrelsesmøde i starten af 2019.

Byggestart er derved udskudt til 1. april 2019.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og i øvrigt godkender:

- at det beskrevne projekt danner grundlag for en Skema A-ansøgning til Frederiksberg Kommune.
- at den økonomiske ramme sættes til 8.650.193 kr. inkl. moms som beskrevet i ovennævnte materiale.
- den foreslåede finansieringsplan

Bilag 6: Tartuhus, Etape 2 Skema A-ansøgningsbrev

Bilag 7: Tartuhus Etape 2 Finansieringsbudget til Skema A

Bilag 8: Tartuhus, Projektforslag

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

13. Betty II, godkendelse af skema B

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

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 med Landsbyggefonden-støtte til PCB-sanering og ustøttet renovering for øvrige arbejder).

Udlejningen af alle boliger sker med 100 % kommunal anvisning.

Senest er organisationsbestyrelsen blevet orienteret på mødet den 20. september 2018 om status på den kommende byggesag og købet af ejendommen.

Denne ansøgning drejer sig om ejerlejlighed 1 og 3 i ejendommen Betty Nansens Allé 51-53.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Efter ombygning organiseres ejendommen i fire nye afdelinger, en afdeling for hver ejerlejlighed, som tilsammen organiseres i en ejerforening under Frederiksberg Forenede Boligselskaber.

Ombygning af ejerlejlighed 1

Ejerlejlighed 1 indeholder servicearealer på 1.516 m² fordelt på stuetagen og på de øvrige etager, dog ikke på 1. sal.

Ombygningen gennemføres som ustøttet renovering.

I forlængelse af Skema A-tilsagnet på ejerlejlighed 1 og 3 samt efterfølgende dialog med Frederiksberg Kommune fremsendes hermed skema B-ansøgning.

Budgettet for ejerlejlighed 1 indeholder en negativ grundkøbesum. Det betyder, at kommunen skal betale denne sum til FFB i forbindelse med salget.

Budget for ejerlejlighed 1

Forudsætningerne for dette budget er:

- en negativ grundkøbesum på 1.425.000 kr.
- at der ikke er beregnet bidrag af statsligt tilskud pr. plejebolig
- at der er beregnet momsrefusion af bruttoudgiften,
- at der ikke fratrækkes moms på grundkøbesummen

	Skema A	Skema B	Ændring
Købesum	3.449.200	-1.425.000	-4.874.200
Diverse udgifter	150.000	150.000	0
Grundudgifter, i alt	3.599.200	-1.275.000	-4.874.200
Entrepriseudgifter	25.607.874	32.951.049	7.343.175
Omkostninger	6.699.278	8.296.746	1.597.468
Samlet anskaffelsessum	35.906.352	39.972.795	4.066.443
Finansiering			
Momsrefusion	6.114.478	7.872.247	1.757.769
Plejeboligtillskud	800.000	0	-800.000
Samlet anskaffelsessum	28.991.873	32.100.548	3.108.675
30-årigt ustøttet lån	28.991.873	32.100.548	3.108.675



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Årlig husleje for servicearealerne forventes at blive på 2.274.428 kr. ekskl. moms, eller svarende til 1.500 kr./m²/år.

Heraf udgør kapitaludgifter 1.050 kr./år og driftsudgifter udgør 450 kr./år.

Udlejningen sker på en uopsigelig lejekontrakt i lånets løbetid.

Ombygning af ejerlejlighed 3

Ejerlejlighed 3 indeholder et botilbud med 32 boliger på i alt 1.801 m² fordelt på 2 boliger i stuetagen og på 2. – 4. sal.

10 af boligerne i botilbuddet er beregnet til udlejning af midlertidig karakter efter servicelovens § 107 og 22 boliger udlejes mere permanent efter servicelovens § 108.

Ved Skema A-tilsagnet var botilbuddet ikke opdelt i § 107- og § 108 boliger. Budgettet var derfor udarbejdet med fuld momsrefusion. Efter afgørelse hos SKAT opdeles ejerlejligheden i to budgetter, 10 boliger, med momsrefusion og 22 boliger uden momsrefusion.

Yderligere indeholder budgetterne finansiering i form af henlagte midler. I Skema A-tilsagnet er der ikke indeholdt finansiering med henlagte midler.

Ombygningen gennemføres som ustøttet reovering.

I forlængelse af Skema A-tilsagnet og efterfølgende dialog med Frederiksberg Kommune fremsendes hermed Skema B-ansøgning.

Skema A-budgettet var et samlet budget for både § 107- og § 108-boliger. Denne skema B-ansøgning er opdelt og kan ikke sidestilles med tilsvarende Skema A-tal.

Budget for botilbud med 10 § 107-boliger

	Skema B
Grundudgifter, i alt	2.050.000
Entrepriseudgifter	12.129.756
Omkostninger	3.354.018
Samlet anskaffelsessum	17.720.774
Finansiering	
Momsrefusion	3.391.355
Samlet anskaffelsessum, netto	14.329.419



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

30-årigt ustøttet lån	13.516.919
Henlagte midler	812.500

Huslejen for § 107 boligerne forventes at blive på 1.500 kr./m²/år.

Heraf udgør kapitaludgifter 1.050 kr./år, og driftsudgifter udgør 450 kr./år.

Budget for botilbud med 22 § 108-boliger

Skema B

Grundudgifter, i alt	-2.590.000
----------------------	------------

Entrepriseudgifter	24.614.524
Omkostninger	6.832.881
Samlet anskaffelsessum	28.857.405

Finansiering

30-årigt ustøttet lån	27.069.905
Henlagte midler	1.787.500

Huslejen for § 108 boligerne forventes at blive på 1.500 kr./m²/år.

Heraf udgør kapitaludgifter 1.050 kr./år og driftsudgifter udgør 450 kr./år.

Udlejningen

Udlejningen af både § 107- og § 108 boliger sker med 100 % kommunal anvisning.

Lejen for den enkelte bolig er baseret på nærværende fordeling af boliger mellem § 107 og § 108.

I det omfang, der sker forskydning mellem udlejning efter § 107 og § 108, skal det registreres og årligt indberettes til udlejer, der efterfølgende beregner en leje med eller uden moms i henhold til brugen.

Afvigelse af leje, efter opgørelse af lejen med og uden moms, udlignes årligt mellem udlejer og Frederiksberg Kommune. Udlejer udligner lejedifferencen med SKAT.

Tidsplan

- Program og skitsering, inkl. Skema A-ansøgning frem til juni 2018
- Projektering, udbud og Skema B-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



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

- Indflytning af nye beboere fra 1. september 2020

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender Skema B-ansøgningerne under forudsætning af, at Frederiksberg Kommune stiller de fornødne garantier og indgår lejeaftaler i lånenes løbetid.

Organisationsbestyrelsen godkendte Skema B-ansøgningerne under forudsætning af, at Frederiksberg Kommune stiller de fornødne garantier og indgår lejeaftaler i lånenes løbetid.

Sager til orientering

14. Landskabsplan Betty IV

Baggrund / tidligere behandlet

Bestyrelsen blev senest orienteret på mødet i september om, at projektet skulle tilpasses den kendte og godkendte økonomi.

Sagsfremstilling

Siden sidst er projektet tilpasset og opdelt i to modeller, basismodellen og den udbyggede model.

Basismodellen

Basisudgaven udnytter det eksisterende underlag på en spændende måde, bæredygtighedstema.

Fokus har været på at fastholde LAR-volumen, da mange midler er bundet i disse elementer. Det er prioriteret at beholde elementer til alle brugersegmenter og fokus er på de særlige kvaliteter med minimal bearbejdning.

Cykelstien fra Nordens Plads forbi Betty I opmærkes på eksisterende asfalt.

Eksisterende jord benyttes til at skabe niveauforskelle, hvis det er muligt at beholde materialet på matriklerne.

Basismodellen uden KFI's kile

KFI's kile holdes ude af kommende udbud som option.

Den udbyggede model (inkl. fondsmidler):

Samme grundstruktur som basismodellen. Der kan udvides med:

Småbørnslegeplads ved medborgercetret

Mere pladdannelse med medborgercetret

Flere legeelementer ved svævebanen

At få udbygget ældretræningen i det centrale byrum

Ungetræningsområdet med flere elementer



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Økonomi

Med udgangspunkt i den overordnede budgetramme er der udarbejdet anlægsbudgetter med angivelse af den enkelte matrikels engagement i landskabsprojektet.

Der er udarbejdet anlægsbudget for basismodellen og for den reducerede basismodel uden gennemførelse af arbejdet på KFI's kile.

En væsentlig del af finansieringerne sker ved gennemførelse af LAR-tiltag.

Der er god og tæt dialog med Frederiksberg Kloak, som er kontraktpart, i forbindelse med at udarbejde aftaler om medfinansiering til den enkelte matrikelejer.

Hvis projektet skal udføres med KFI's kile, er der beregnet en LAR-medfinansiering på ca. 7,2 mio. kr. inkl. moms.

Hvis projektet skal gennemføres uden KFI's kile, er der beregnet ca. 6 mio. kr. i LAR-medfinansiering.

Anlæggbudgettet inkl. kilen kan have en samlet anlægssum på ca. 26,4 mio. kr. og en forventet entreprisudgift på ca. 20,5 mio. kr.

Tidsplan

Seneste tidsplan for realisering af projektet er dateret den 11. september 2018.

Tidsplanen respekterer afventning af fondsansøgninger med forventet tilbagemelding fra fondene i ultimo 2018 eller primo 2019.

I milepæle betyder det:

- Tilretning af dispositionsforslag efter Styregruppens godkendelse i oktober 2018
- Politisk behandling i BMO, Magistraten og kommunalbestyrelsen i november 2018
- Udarbejdelse af hovedprojekt og udbudsmateriale i december/januar 2019
- Myndighedsbehandling i december 2018
- Orientering af interessenter i december 2018
- Endelig afklaring af fondsstøtte og magelæg med KFI i januar 2019
- Projektgranskning og -opretning i februar 2019
- Udsendelse af udbud og kontrahering marts-maj 2019
- Politisk behandling og godkendelse af licitationsresultat i april/maj 2019
- Byggestart etape 1, omkring medborgercenter og Betty I fra ultimo maj 2019
- Byggestart etape 2, stien og kilen (option) i september 2019
- Byggestart etape 3, Betty II i februar 2020

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

15. Status på helhedsplan for Solbjerg Have

De fysiske arbejder i forbindelse med helhedsplanen blev igangsat ultimo februar 2018 med 1.-7. etape, der blev gennemført som et pilotprojekt.

De første erfaringer fra pilotprojektet har vist, at der har været hårdt brug for at optimere processerne omkring nedrivning i badeværelserne for at minimere støvgenerne. Dette er der nu styr på.

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

Udskiftningen af vand- og afløbsinstallationer har vist at være 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 og tilbagegange i de boliger, som har været omfattet af pilotprojektet.

I erkendelse af at forløbet omkring pilotprojektet langt fra har været tilfredsstillende, blev det derfor besluttet, at der ikke skulle igangsættes yderligere etaper, før pilotprojektet er helt afsluttet og erfaringerne fra pilotprojektet er indarbejdet i projektet, således at processen i de enkelte boliger kommer til at forløbe langt mere sammenhængende og med færre gener for beboerne.

Der er i de sidste måneder blevet arbejdet hårdt på at udarbejde en ny tids- og procesplan for de enkelte boliger og denne plan er blevet afprøvet med succes i en ledig bolig. På baggrund heraf er projektet blevet "genstartet" den 22. oktober 2018 og de første erfaringer tyder på, at arbejdet nu forløber langt mere planmæssigt.

Der er også blevet arbejdet på at forbedre kommunikationen mellem byggeprojektet og beboerne.

Hele processen omkring varslinger er blevet optimeret, således at de enkelte beboere får mere præcise og individuelle varslinger.

Der afholdes løbende informations- og opgangsmøder for de berørte beboere, ligesom der hele tiden arbejdes på at forbedre det informationsmateriale, som udsendes. Der er senest afholdt informationsmøde for hele afdelingen den 24. oktober 2018.

Forsinkelsen i forbindelse med pilotprojektet, det netop overståede ophold i projektet samt de nye proces- og tidsplaner, hvor der arbejdes længere tid i de enkelte boliger, betyder tilsammen, at projektet bliver forlænget med op til 6 måneder. Der arbejdes lige nu på at udrede de økonomiske konsekvenser heraf og følgegruppen vil herefter hurtigst muligt blive opdateret.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Ibrugtagning af Betty I

Byggesagen blev senest behandlet på organisationsbestyrelsens møde den 20. september 2018. Her blev der orienteret om byggeriets aflevering den 25. juli 2018.

Siden sidst er de fleste beboere flyttet ind i afdelingen og der pågår løbende indrapporteringer om mindre mangler, som løbende afhjælpes.

Andersen og Heegaard, der er teknikentreprenør, har i sin slutafregning fremsat krav om øget betaling for ekstraarbejder. Der pågår i øjeblikket en udredning af kravenes substans og en vurdering af i hvilket omfang, kravene bør efterkommes eller afvises.

Der bliver i nær fremtid afholdt forhandling med deltagelse af Rambøll, KAB og entreprenøren for at forsøge at finde en løsning i mindelighed.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Status på Betty III

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om projektets stade på mødet den 20. september 2018.

Her blev orienteret om, at KAB og Frederiksberg Kommune gennemførte forhandlinger med de tre bydende totalentreprenører, Enemærke og Petersen A/S, GVL A/S og Jørgen Friis Poulsen A/S.

Efter to forhandlingsrunder med hver af de bydende blev der afgivet endeligt tilbud den 24. september 2018.

Afsluttende evaluering blev gennemført den 12. oktober 2018 på Frederiksberg Rådhus i det nedsatte evalueringsudvalg bestående af borgmesteren, politikere fra de berørte udvalg samt Laurits Roikum og Sarah Glerup fra FFB. Derudover deltog repræsentanter fra Ældrerådet og Handicaprådet.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Den endelige evaluering resulterede i, at der nu forhandles videre med Jørgen Friis Poulsen A/S med udgangspunkt i evalueringsudvalgets bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Status på nyopførelse af Venligbolig Plus

Sagen var sidst på organisationsbestyrelsesmødet den 20. september 2018. Der gives her en status på sagen.

Skema B-tilsagn er nu modtaget fra Frederiksberg Kommune og byggetilladelse er givet. Grundkøbsaftale og totalentrepriseaftale er færdigforhandlet og underskrevet af parterne.

De sidste juridiske afklaringer omkring skøde, tinglysninger m.v. er i sidste fase.

Færdigprojektering af byggeriet pågår hos entreprenøren BM Byggeindustri A/S i Hobro og da der jo er tale om et præfabrikeret byggeri, vil også størstedelen af produktionen komme til at foregå her.

Den reviderede tidsplan, som viser igangsætning på byggepladsen her i november 2018 og med aflevering den 15. oktober 2019, ser stadig ud til at holde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:

Torsdag den 31. januar 2019: Medborgercentret Nordens Plads 16A

Torsdag den 28. marts 2019: Medborgercentret Nordens Plads 16A

Onsdag den 15. maj 2019: Medborgercentret Nordens Plads 16A

Torsdag den 22. august 2019: Medborgercentret Nordens Plads 16A

Torsdag den 17. oktober 2019: Medborgercentret Nordens Plads 16A

Torsdag den 28. november 2019: Medborgercentret Nordens Plads 16A

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 6. december 2018: KAB Billedsalen

Torsdag den 13. juni 2019: KAB Billedsalen/Kirkesalen

Torsdag den 12. december 2019: KAB Billedsalen



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 24. november 2018

Udsendt den 4. januar 2019

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning,

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning hvor det foreslåede møde tirsdag den 14. juni 2019 efterfølgende viste sig at kollidere med et planlagt bestyrelsesmøde i KAB. Af denne årsag er den foreslåede mødedato i dagsordenen ændret til onsdag den 15. juni 2019.

20. Mødeevaluering

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Intet at referere.

21. Eventuelt

Klaus Linder foreslog at vice administrerende direktør Flemming Strøm, inviteres til på det kommende organisationsbestyrelsesmøde, at orientere om investeringselskaberne og selskabets anbragte midler.