



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde

tirsdag den 3. april 2018

kl. 17.00

Finsensvej 141, 2000 Frederiksberg

Inviterede	Laurits Roikum, Klaus Linder, Niels Lau Christensen, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Mark Ditlev Watson, Sarina Guastella, John Bøgelund Sørensen, Jørgen Blond
Afbud fra	Mark Ditlev Watson, Sarina Guastella
Fra administrationen	Kundechef Kim Geertsen, byggedirektør Rolf Andersson

Indholdsfortegnelse

Sager til godkendelse	3
1. Nyopførelser; Venligbolig Plus samt Søndre Fasanvej	3
2. Vindues- og dørudskiftning på Skolevænget, Frederiksberg	3
3. Undersøgelse af tre udvalgte renoveringsprojekter i KAB.....	4
4. Forretningsføreraftaler; Venligbolig Plus, Sønder Fasanvej og C.F. Richs vej.....	4
5. Konkurrencen om udmøntning af grundkapital til 100 nye almene boliger	5
6. Status på helhedsplan for Søndermarken	5
7. Status på helhedsplan for Solbjerg Have.....	6
8. Status på helhedsplan for Tartuhus	7
9. Status på etablering af nye boliger; Tartuhus	8
10. Status på vinduesudskiftning i Havremarken.....	9
11. Status på renovering af installationer Broagerhus.....	10
12. Finsenshave status på udskiftning af vinduer og efterisolering af gavle	11
13. Status på renoveringer Betty I.....	12
14. Status på renoveringer Betty II	12
15. Status på nyopførelse Betty III.....	13
16. Godkendelse af regnskab for 2016	14
17. Eventuelt	15



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

Bilag	1: Undersøgelse af tre renoveringsprojekter.....	4
Bilag	2: Nyelandshuse	4
Bilag	3: Forretningsføreraftale Venligbolig Plus	5
Bilag	4: Forretningsføreraftale Sønder Fasanvej	5
Bilag	5: Forretningsføreraftale C.F. Richs vej	5
Bilag	6: Godkendelse af Frederiksberg Forenede Boligselskabers regnskaber 2016.....	15



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

Sager til godkendelse

1. Nyopførelser; Venligbolig Plus samt Søndre Fasanvej

Der er nu gennemført licitationen på begge byggesager, der medfører behov for granskning og justering af de udbudte projekter med henblik på at nedbringe anlægssummen. Som element heri undersøges blandt andet muligheden for at Venligbolig Plus afdelingen opføres 100 % som ungdomsboliger.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen bemyndiger administrationen til at godkende eventuelle ændringer og justeringer i de udbudte projekter med henblik på at sikre realiseringen af disse.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at struktur- byggeri og vækst udvalget forelægges det justerede projekt med henblik på efterfølgende endelig godkendelse på ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde.

2. Vindues- og dørudskiftning på Skolevænget, Frederiksberg

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

Det blev besluttet på beboermødet den 31. august 2016, at der skulle arbejdes videre på en model med tre optionspriser for efterfølgende at kunne tilpasse prisen til et acceptabelt huslejniveau.

Sagens tekniske rådgivere har udbudt arbejderne i hovedentreprise og afholdt licitation den 19. januar 2018, hvor der indkom fire priser på udskiftning af vinduer opdelt i de tre optioner.

På baggrund af et positivt licitationsresultat valgte følgegruppen at indstille option A+B+C til afstemning på beboermødet.

På beboermødet den 21. februar 2018 blev det besluttet med stort flertal at indstille til organisationsbestyrelsen at udskifte samtlige vinduer og døre

Vinduer i kælder udskiftes ikke, da de vurderes at have lang levetid tilbage. Ligeledes udskiftes skydeglassene på altanlukningerne heller ikke, da de ikke er den primære tætning mod vind og varme.

I henhold til budget vil det betyde en samlet huslejestigning på maksimalt 67,42 kr./m² inkl. moms svarende til 8,85 %. Den gennemsnitlige husleje stiger fra 762,- kr./m² til 829,- kr./m²



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

Såfremt organisationsbestyrelsen tilslutter sig beslutningen om at udskifte vinduer og døre i bebyggelsen, fremsendes brev for godkendelse af huslejestigningen til Frederiksberg Kommune

Sideløbende vil der blive arbejdet på hjemtagning af belåning.

Det indstilles,

- at der godkendes lånoptagelse til udskiftning af vinduer og døre som beskrevet ovenover for i alt 12.494.577,- kr. inkl. Moms
- at der godkendes en maksimal huslejestigning som beskrevet på 8,85 %.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

Sager til orientering

3. Undersøgelse af tre udvalgte renoveringsprojekter i KAB

Bygherrerådgivningsfirmaet Emcon har for KAB gennemført analysen af tre udvalgte projekter (omfattende blandt andet Nyelandshuse), som har givet anledning til konflikter med massiv kritik og utilfredshed af såvel proces som kvalitet.

Emcons rapport på baggrund af de gennemførte analyser foreligger nu og er i korthed blevet præsenteret på de netop afholdte beboerrepræsentantskabsmøder.

På mødet orienterede Center for Byggeri kort om analysens hovedkonklusioner og den forventede videre proces.

Det indstilles;

at organisationsbestyrelsen drøfter indholdet af den gennemførte analyse.

Bilag 1: Undersøgelse af tre renoveringsprojekter

Bilag 2: Nyelandshuse

Organisationsbestyrelsen drøftede indholdet af den gennemførte analyse og besluttede at invitere Emcon til tema drøftelse med organisationsbestyrelsen om denne.

4. Forretningsføreraftaler; Venligbolig Plus, Sønder Fasanvej og C.F. Richs vej

Der foreligger nu underskrevne forretningsføreraftaler for henholdsvis Venligbolig Plus, Sønder Fasanvej og C.F. Richs vej.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bifalder formandsskabets underskrivelse af disse.

Bilag 3: Forretningsføreraftale Venligbolig Plus

Bilag 4: Forretningsføreraftale Sønder Fasanvej

Bilag 5: Forretningsføreraftale C.F. Richs vej

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bifaldt formandsskabets underskrivelse af disse.

5. Konkurrencen om udmøntning af grundkapital til 100 nye almene boliger

Med baggrund i præsentationen og drøftelse på organisationsbestyrelsens seminar den 24. og 25. februar 2018 er idéoplæg for opførelse af nye almene boliger i tilknytning til henholdsvis afdeling Brevduebanen og Finsenshave kvarteret (her medtaget mulig overtagelse af kommunale ejendomme) endeligt bearbejdet og indsendt til Frederiksberg Kommune. Link til idéoplæggene:

https://wetransfer.com/downloads/7e32e6749b1a36c97dbc2b1de74185f620180301124223/8051eeb7e2d42d141dda9f6690fcfc2d20180301124223/8f4e83?utm_campaign=WT_email_tracking&utm_content=general&utm_medium=download_button&utm_source=notify_recipient_email

I det omfang, det indsendte vækker interesse i Frederiksberg Kommune, forventes videre dialog herom i april 2018 med henblik på indsendelse af projektforslag i løbet af efteråret 2018.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Status på helhedsplan for Søndermarken

Helhedsplanen blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde den 7. september 2017 og Skema B-ansøgningen blev godkendt af organisationsbestyrelsen på et møde den 4. oktober 2017.

Skema B-ansøgningen blev indsendt til Frederiksberg Kommune samt til Landsbyggefonden og godkendelse er modtaget henholdsvis 29. november 2017 og 5. december 2017.

Byggeriet startede den 1. december 2017. Der er etableret byggeplads med mandskabs- og mødeskure, materialeoplæg og afspærring rundt om arbejdsområder.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

Første opgave er at nedlægge den gamle varmecentral ved blok 5 (den sydligste blok). Derefter følger anlægsarbejde med etablering af affaldssug og lægning af dræn. Arbejdet med installationer (vand og ventilation) i boligerne forventes at starte i juli 2018 og det udvendige arbejde med facader og altaner forventes at starte til september 2018.

Den overordnede tidsplan er blevet forskudt på baggrund af manglende byggestrøm, som blandt andet skyldes, at der har været problemer med at få leveret den bestilte transformer til det aftalte tidspunkt. Der forhandles endnu om konsekvenserne af den lidt forsinkede byggestart.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Status på helhedsplan for Solbjerg Have

Siden bestyrelsens godkendelse af Skema B-ansøgningen til helhedsplanen i oktober 2017 er både helhedsplanen og ombygningen af 45 nye ældreboliger blevet godkendt af kommunalbestyrelsen den 6. oktober 2017.

Der er gennemført forhandlinger vedrørende kontrahering med hovedentreprenøren, Adserballe & Knudsen A/S og alle aftaler er faldet på plads.

Der blev afholdt informationsmøde for alle beboere den 29. november 2017, hvor projektets gennemførelse blev gennemgået og beboerne havde mulighed for at spørge ind til gennemførelsen.

De fysiske arbejder er igangsat ultimo december 2017 med udførelse af en referencebolig. Selve helhedsplanen og renovering af boligerne i Solbjerg Have er igangsat ultimo februar 2018.

Der afholdes løbende informationsmøder for de berørte beboere, efterhånden som projektet skrider frem. Disse møder afholdes etapevis for 2-4 opgange ad gangen. Byggepladsen er indrettet og tilrettes løbende i takt med, at projektet færdiggøres. Der er indrettet skurby på lejede arealer ud mod Finsensvej.

Der er tilknyttet en beboerkoordinator til projektet. Denne fungerer som boligselskabets daglige ansigt i forhold til byggesagen. Der er oprettet et byggekantor, hvor beboerne kan henvende sig med spørgsmål vedrørende helhedsplanen. Kontorets åbningstid justeres løbende i forhold til efterspørgslen.

Nybyggerisagen gennemføres fra ultimo 2018 til primo 2020 – planlagt varighed 26 måneder. Byggesagen forventes afsluttet i foråret 2020.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Status på helhedsplan for Tartuhus

Udvidelse af helhedsplanen

Der har været afholdt møde med Landsbyggefonden den 19. februar 2018 vedrørende finansiering af udvidelse af helhedsplanen og ombygning i den tilbageværende institution Klatretræet. Udvidelse af helhedsplanen er på ca. 12,8 mio. kr., som der skal findes finansiering til. Disse arbejder er ikke en del af det godkendte Skema A.

Mødet med Landsbyggefonden medførte følgende plan for det videre arbejde med udvidelsen af helhedsplanen:

- Med afsæt i udgifterne for udvidelsen af helhedsplanen udarbejdes en ny Skema A-ansøgning med tilhørende budget, forslag til finansieringer og tidsplan. Herefter fastlægges støtteomfang og finansiering.
- Godkendelse af udvidelse finder sted ved behandling af Skema B.
- Forpligtelser efter oprindelige lån synliggøres og drøftes med Udbetaling DK. Møde forventes i uge 10.
- Arbejderne, som udføres i institutionen Klatretræet, skal finansieres via forbedringsleje svarende til 50 % af renoveringsarbejdet i institutionen. Resterende arbejder finansieres som en del af udvidelsen af helhedsplanen. I henhold til lejeaftalen påhviler bygningsarbejder udlejer, som er Tartuhus. Forbedringer kan overføres til lejer efter aftale. Lejen er baseret på markedsleje og ikke omkostningsbestemt leje.
- Fordeling mellem ustøttede og støttede lån fastholdes som udgangspunkt som i det tidligere Skema A-tilsagn
- Den tryghedsskabende og beboervenlige gennemgang midt i bygningskroppen betragtes som miljøarbejder og kan derved finansieres som støttede arbejder.
- Udskillelse af blivende institution skal afklares. Ved udskillelse overgår ansvaret for udlejningen og leje til Frederiksberg Forenede Boligselskaber og der etableres en ejerforening.

Ovenstående arbejder pågår og forventes fremsendt til fonden senest i april 2018, hvorefter en endelig finansieringsskitse kan præsenteres.

Varmecentralen skal renoveres

Ud over ovenstående arbejder skal varmecentralen også renoveres. Størstedelen af udgiften til varmecentralen kan dog finansieres via driftsbudgettet fra 2019. En del af udgiften vil blive finansieret via nybyggeriet af de 8 nye boliger.

Budget for varmecentral:

Afdelingen

829.632 kr. inkl. moms (90,3 %)

Nybyggeriet skal betale

89.118 kr. inkl. moms (9,7 %)



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

I alt, Varmecentral	<u>918.750 kr. inkl. moms</u> (100 %)
Finansiering:	
Via driftsmidler fra driftsbudget 2019:	600.000 kr. inkl. moms
Via udstøttede arbejder i udvidelse af Helhedsplan	229.632 kr. inkl. moms
Afdelingen betaler	829.632 kr. inkl. moms
Nybyggeriet, finansieres indenfor rammebeløbet	<u>89.118 kr. inkl. moms</u>
I alt	<u>918.750 kr. inkl. moms</u>

Tidsplan

Ovenstående betyder, at tidsplanen for helhedsplanen forskydes. I henhold til den tidligere tidsplan var der forventet byggestart 1. september 2018. Denne tidsplan kan ikke holdes pga. udvidelse af helhedsplanen, hvilket har krævet ekstra tid til projektering. Der skal foretages en ekstern granskning i marts 2018 og en opretning herefter. Projektet sendes i prækvalifikation i april 2018. Licitation forventes i august 2018. Forventet godkendelse af Skema B er derfor i november 2018 og byggestart december 2018.

Følgegruppemøde og ny projektleder

I januar 2018 blev sagen overdraget til Karen Holm Schultz, som nu er projektleder på sagen efter Christian Thorup. Der blev afholdt følgegruppemøde den 20. februar 2018, hvor hovedprojektet og tidplanen blev gennemgået til en sidste godkendelse, inden det sendes i udbud.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9. Status på etablering af nye boliger; Tartuhus

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret på organisationsbestyrelsesmødet den 23. november 2017.

Ejerforhold – ny afdeling

De otte boliger bliver oprettet som en selvstændig afdeling. Det forventes stadig, at den ny afdeling sammenlægges med afdelingen 3112 Tartuhus.

Den juridiske behandling af opdelingen af ejendommen i to ejerlejligheder, overdragelsesaftale m.v. pågår. Behandlingen varetages af Kammeradvokaten Poul Schmidt.

Den nye afdeling indeholder otte boliger i størrelserne fra 93,4 m² til 112,3 m². Én af boligerne, Lejl. C, bliver en delebolig beregnet for enlige flygtninge. Yderligere én bolig i Tartuhus ombygges til delebolig til opfyldelse af aftalen med Frederiksberg Kommune om tilvejebringelse af i alt 2 deleboliger i Tartuhus.

Projektstade

Skema A blev godkendt af Frederiksberg Kommune den 12. december 2017. Nybyggeriet af de otte boliger projekteres og udbydes sammen med helhedsplanen, som pågår i Tartuhus.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

Tidsplan

I henhold til den tidligere tidsplan var der en forventet byggestart i august 2018. Denne tidsplan kan ikke holdes pga. udvidelse af helhedsplanen, hvilket har krævet ekstra tid til projektering. Dette er beskrevet i dagsordenpunktet under afdelingen 3112 Tartuhus; Helhedsplan.

Forventet tidsplan:

Granskning af begge projekter, nybyggeri og helhedsplan	marts 2018
Prækvalifikation	april 2018
Licitation	august 2018
Godkendelse af Skema B	november 2016
Byggestart	december 2018

Der arbejdes på at færdiggøre og indflytte boligerne før afleveringen af helhedsplanen. Det forventes, at boligerne kan stå klar til indflytning i august 2019.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Status på vinduesudskiftning i Havremarken

Der har længe været et behov for at udskifte vinduerne i Havremarken.

For at forbedre indeklimaet i boligerne har det også været et stort ønske fra følgegruppen, at muligheden for etablering af ventilation i boligerne undersøges af en rådgiver.

Forslag om ventilation inkl. økonomi skal fremlægges til afstemning hos beboerne samtidig med vinduesudskiftningen på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Der blev i efteråret 2017 tilknyttet en projektleder fra KAB og der blev efterfølgende udarbejdet et rådgiverudbud.

Rådgiveruddet omfatter fase I og II.

Fase I er en forundersøgelse af de eksisterende forhold i afdelingen. Ud fra en generel registrering af boliger og bygninger udarbejdes der et forprojekt med forslag til en løsning og et dertilhørende økonomisk overslag på anskaffelsesomkostningerne.

Fase II bliver aktuel, hvis projektet bliver vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Fase II indeholder projektering af hovedprojekt, udbud, licitation, byggeperiode, aflevering samt 1-års gennemgang.

Rådgiveruddet er et miniudbud, der er begrænset til de tekniske rådgivere, som har rammeaftale omkring mindre renoveringer.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

Resultatet af miniudbuddet blev, at Arkitektfirmaet Mangor & Nagel A/S blev tildelt opgaven. Valget af rådgiver blev besluttet og godkendt på følgegruppemøde den 18. januar 2018.

Økonomi

Mangor & Nagel A/S har budt ind med 187.500 kr. for gennemførelsen af fase I. Følgegruppen besluttede, at det er afdelingen, som lægger ud for fase I. Det er således afdelingen, der bærer risikoen for udlægget og ikke FFB.

Såfremt sagen bliver vedtaget, vil udgiften til fase I komme til at indgå i de samlede sagsomkostninger.

Fase II har Mangor & Nagel A/S tilbudt at udføre for 5,4 % af entreprisensummen.

Tid

Der arbejdes hen imod en byggeperiode, som løber fra marts 2019 til august 2019.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Status på renovering af installationer Broagerhus

Der har længe været et behov for at renovere varmesystemet og vandinstallationerne i Broagerhus. Som følge heraf blev der i efteråret 2017 tilknyttet en projektleder fra KAB og der blev efterfølgende udarbejdet et rådgiverudbud, som omfatter fase I og II.

Fase I er en forundersøgelse af de eksisterende forhold i afdelingen. Ud fra en generel registrering af boliger og bygninger udarbejdes der et forprojekt med forslag til en løsning og et dertilhørende økonomisk overslag på anskaffelsesomkostningerne.

Fase II bliver aktuel, hvis projektet bliver vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Fase II indeholder projektering af hovedprojekt, udbud, licitation, byggeperiode, aflevering samt 1-års gennemgang.

Rådgiverudbuddet er et miniudbud, der er begrænset til de tekniske rådgivere, som har rammeaftale omkring mindre renoveringer.

Resultatet af miniudbuddet blev, at det rådgivende ingeniørfirma Wissenberg A/S blev tildelt opgaven. Valget af rådgiver blev besluttet og godkendt på følgegruppemøde den 30. januar 2018.

Økonomi

Wissenberg A/S har budt ind med 350.000 kr. for gennemførelsen af fase I. Følgegruppen besluttede, at det er afdelingen, som lægger ud for fase I. Det er således afdelingen, der bærer ri-



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

sikoen for udlægget og ikke FFB. Såfremt sagen bliver vedtaget, vil udgiften til fase I komme til at indgå i de samlede sagsomkostninger.

Fase II har Wissenberg A/S tilbudt at udføre for 7,2 % af entreprisensummen.

Tid

Der arbejdes hen imod en renoveringsperiode, som løber fra marts 2019 til november 2019.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Finsenshave status på udskiftning af vinduer og efterisolering af gavle

Der har i Finsenshave længe været et behov for at udskifte vinduer samt et ønske om at efterisolere gavlene. Som følge heraf blev der i efteråret 2017 tilknyttet en projektleder fra KAB og der blev efterfølgende udarbejdet et rådgiverudbud.

Rådgiveruddbuddet omfatter fase I og II.

Fase I er en forundersøgelse af de eksisterende forhold i afdelingen. Ud fra en generel registrering af boliger og bygninger udarbejdes der et for-projekt med forslag til en løsning og et dertilhørende økonomisk overslag på anskaffelsesomkostningerne.

Fase II bliver aktuel, hvis projektet bliver vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Fase II indeholder projektering af hovedprojekt, udbud, licitation, byggeperiode, aflevering samt 1 års gennemgang.

Rådgiveruddbuddet er et miniudbud, der er begrænset til de tekniske rådgivere, som har rammeaftale omkring mindre renoveringer.

Resultatet af miniuddbuddet blev, at Mangor & Nagel Arkitekter blev tildelt opgaven.

Valget af rådgiver blev besluttet på følgegruppemøde den 4. januar 2018.

Økonomi

Mangor & Nagel Arkitekter har budt ind med 196.875 kr. for gennemførelsen af fase I.

Følgegruppen besluttede, at det er afdelingen, som lægger ud for fase I.

Det er således afdelingen, der bærer risikoen for udlægget og ikke FFB.

Såfremt sagen bliver vedtaget, vil udgiften til fase I komme til at indgå i de samlede sagsomkostninger.

Fase II har Mangor & Nagel Arkitekter tilbudt at udføre for 5,4 % af entreprisensummen.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

Tid

Der arbejdes henimod en byggeperiode, som løber fra marts 2019 til november 2019.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Status på renoveringer Betty I (lukket dagsordenspunkt)

14. Status på renoveringer Betty II

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 4. oktober 2017. Her blev orienteret om bygningens indretning og organiseringen i en ejerforening.

Indretningen er fastlagt i samarbejde med den nedsatte følgegruppe bestående af fagpersonalet og pårørende til nogle af de kommende beboere.

Der blev orienteret om, at der er iværksat 3 pilotprojekter til bestemmelse af saneringsmetoder og til afdækning af, hvilket saneringsniveau der skal gennemføres for, at sikre en ren bygning, der er klar til ombygningen og inden FFB's overtagelse af bygningen ved Skema B-tilsagnet. Pilotprojekterne er afsluttet, for så vidt angår bygningsarbejderne. Der gennemføres i øjeblikket løbende målinger af PCB-niveauerne i pilotprojekterne. Det er aftalt, at der medio marts 2018 vil ske en præsentation af resultaterne fra pilotprojekterne. Resultaterne skal bruges til beslutning i Frederiksberg Kommune om hvilke tiltag og processer, der skal igangsættes.

Der arbejdes i øjeblikket med flere modeller for at imødekomme kommunens ønsker til en hurtig klargøring af bygningen og ibrugtagning så hurtigt som muligt. En af modellerne er, at Frederiksberg Kommune selv står for PCB-saneringen sideløbende med, at der færdigprojekteres og at renoveringsarbejderne igangsættes af FFB, når bygningen er afrenset for PCB. Der er nogle snitflader og momenter, juridisk og økonomisk, som er under afklaring i øjeblikket.

Der afholdes jævnlige møder med Frederiksberg Kommune til præsentation og drøftelser af tidsplan og økonomi.

Den seneste tidsplan, der arbejdes efter, peger på, at bygningen efter endt renovering vil kunne indflyttes fra juni 2020.

Når der foreligger en samlet plan for saneringen, renoveringen og juridiske økonomiske momenter er afklaret, bliver organisationsbestyrelsen præsenteret for den samlede plan til endelig godkendelse inden overtagelsen af bygningen fra Frederiksberg Kommune.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Status på nyopførelse Betty III

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om, at FFB blev tildelt opgaven om i samarbejde med Frederiksberg Kommune at forestå udviklingen og opførelsen af et nyt plejecenter, der knytter sig til Generationernes by på Frederiksberg og til supplement af de allerede igangværende byggesager omkring Betty Nansens Allé.

Der er hen over sommeren og efteråret 2017 arbejdet med at konkretisere behov og ønsker til det ny plejecenter og i august 2017 blev idéoplægget godkendt i Frederiksberg Kommune.

Idéoplægget har været afsat for den videre proces for udarbejdelse af byggeprogram, klar til udbud i februar 2018.

Byggeprogrammet

Byggeprogrammet indeholder, at plejecenteret indrettes med ca. 120 moderne 1-rums plejeboliger i 3 varierende størrelser. Plejeboligerne kan opdeles med en fleksibel væg. Til boligerne tilknyttes servicearealer.

I stueetagen etableres udadvendte funktioner, der kan supplere funktionerne og behov i nærområdet. Der etableres for eksempel multisal for beboerne og for Skolen ved Nordens Plads og blandt andet spa-faciliteter og mulighed for ophold.

Entrepriseform og tildelingskriterier

Udbuddet af byggeopgaven er i totalentreprise med forhandling. Det betyder, at der skal gennemføres en udbudsproces med en prækvalifikation, hvor de 5 mest egnede totalentreprenører bliver tilbudt at byde på design- og byggeopgaven.

De valgte tilbudsgivere skal herefter afgive tilbud og efterfølgende deltage i en forhandlingsfase, hvor bygherrens behov bedst opfyldes og hvordan optimeringsforslag kan indarbejdes. Herefter afgiver tilbudsgiveren deres endelige tilbud, som skal vurderes ud fra de beskrevne tildelingskriterier.

Tildelingskriteriet er bedste forhold mellem pris og kvalitet.

Da plejecenteret opføres under almene regler om maksimumsbeløb, er det besluttet at anvende følgende vægtning:

- Økonomi 30 %
- Kvalitet 70 %
- Arkitektur og funktionalitet 50 %
- Tid 10 %



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 3. april 2018

Udsendt den 25. april 2018

- Organisation, bemanning, kvalitetssikring og idriftsættelse 10 %
Forslag til vindende projekt fremlægges for et bedømmelsesudvalg, hvor formandsskabet foreslås at have sæde, til godkendelse. Bedømmelsesudvalget består af i alt 7 deltagere, hvor kommunalbestyrelsen er repræsenteret ved 5 deltagere. Borgmesteren er formand og relevante fagudvalg (Ældre- og Omsorgsudvalget og By- og Miljøudvalget) udpeger hver to medlemmer til bedømmelsesudvalget.

Overordnet tidsplan

Det forventes, at opgaven kan tildeles en totalentreprenør i august 2018.

Det forventes, at betinget købsaftale kan indgås i august 2018.

Hovedprojektering, lokalplan og godkendelse af endeligt projekt forventes tilendebragt i juni 2019.

Samtidig godkendelse af Skema A og B forventes i oktober 2019

Opførelse fra februar 2020 til juli 2021

Ibrugtagning august/september 2021

Indflytning fra november 2021

Skema C-tilsagn primo 2022

Økonomi

Plejeboliger, ca. 120 stk. på i alt 7.700 m²

Grundkøb:	28,6 mio.kr.
Entrepriseudgifter:	176,9 mio. kr.
Adm. omkostninger:	26 mio. kr.
Samlet anskaffelse:	231,5 mio. kr.

Serviceareal, ca. 1.925 m²

Grundudgifter:	0,5 mio. kr.
Entrepriseudgifter:	47,8 mio. kr.
Adm. omkostninger:	5,7 mio. kr.
Samlet anskaffelse:	54 mio. kr.

Bestyrelsen skal godkende projekt og økonomi i forbindelse med ansøgning om Skema A og B.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og tiltræder at formandsskabet udpeges til at deltage i bedømmelsesudvalget.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og tiltrådte at formandsskabet udpeges til bedømmelsesudvalget

16. Godkendelse af regnskab for 2016

– en god bolig i hjertet af hovedstaden



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 3. april 2018
Udsendt den 25. april 2018

Med brev af 7. februar 2018 (vedlagt som bilag 15) har Frederiksberg Kommune v/Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen taget regnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne for regnskabsåret 2016 til efterretning.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 6: Godkendelse af Frederiksberg Forenede Boligselskabers regnskaber 2016

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Eventuelt

Intet at referere.