



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Organisationsbestyrelsesmøde den 15. maj 2019 kl. 16.30 Servicecenter Stjernen, Nordre Fasanvej 122A 2000 Frederiksberg

Inviterede	Laurits Roikum, Klaus Linder, Jørgen Blond, Niels Lau Christensen, , Poul Larsen, Hanne Wolf Stephensen, John Bøgelund Sørensen og Mark Ditlev Watson
Afbud fra	Sarah Glerup Kristensen
Fra administrationen	Kundechef Kim Geertsen, chefkonsulent Andreas Røpke
Gæst	Formand for 3B Steffen Morild

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 28. marts 2019.....	3
2. Revisionsprotokollat	3
3. Orientering fra formanden	3
Sager til drøftelse	4
4. Et kig ind i 3B	4
Sager til beslutning	4
5. Repræsentantskabsmødet juni 2019	4
6. Betty IV; Status på landskabsprojekt	5
7. Broagerhus; Renovering af installationer (skema A).....	8
8. Roskildevej 54; Nybyggeri (afdelingens navn samt status på byggeriet).....	9
9. Tartuhus; Helhedsplan og nybyggeri (et Skema A samt tre Skema B).....	10
11. Evaluering af beboerservice og driftsstruktur	18
12. Plads til forskellighed.....	19
Sager til orientering	21
14. Status på den boligsociale indsats	21
15. Betty I; Orientering om status og udarbejdelse af byggeregnskab	21



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

16. Betty II; Nybyggeri	22
17. Betty III; Status på opførelse af 125 plejeboliger og tilhørende serviceareal	23
18. C.F. Richs Vej; Nybyggeri.....	24
19. Solbjerg Have; Helhedsplan og nybyggeri	24
20. Mødeevaluering	27
21. Eventuelt	27

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 28. marts 2019	3
Bilag 2: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning (eftersendes)	5
Bilag 3: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer	5
Bilag 4: Licitationsoversigt	7
Bilag 5a: Oversigtstegning	7
Bilag 5b: Oversigtstegning	7
Bilag 6: Udlejningspjece.....	10
Bilag 7: Tartuhus 9 nye boliger.....	17
Bilag 8: Tartuhus Situationsplan	17
Bilag 9: Tartuhus Byggeandragende Nybyggeri 9 boliger	17
Bilag 10: Evaluering af FFB's beboerservice og driftsstruktur	19
Bilag 11: Selskabsprofil FFB	20
Bilag 12: Partnerskabsaftale 2019	21



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 28. marts 2019

Referatet af organisationsbestyrelsesmøde den 28. marts 2019 er sendt til kommentering i Prepare den 2. april 2019, vedhæftes som bilag 1.

Det indstilles,

at referatet af organisationsbestyrelsesmødet godkendes og underskrives.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 28. marts 2019

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 28. marts 2019.

2. Revisionsprotokollat

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 vil formanden orientere om overvejelser af forskellig karakter i forhold til organisationsbestyrelsens arbejde og selskabets udvikling.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Det har desværre vist sig nødvendig at udsætte behandlingen af selskabets og afdelingernes regnskaber, som rettelig skulle finde sted på dette møde til et senere ekstraordinært møde.

Baggrunden er, at selskabets regnskab for 2018 ikke er blevet udarbejdet til tiden og efterfølgende har vist sig at rumme fejl, som nødvendiggør en række korrektioner.

Organisationsbestyrelsen udtrykte kritik af den manglede rettidighed og besluttede at afholde ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 4. juni 2019, hvor punktet behandles.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Sager til drøftelse

4. Et kig ind i 3B

Formanden for 3B Steffen Morild gæster mødet og giver et indblik i deres kultur, deres arbejde og selskabets visioner.

Steffen Morild gav et spændende indblik i hans virke som formand for 3B's organisation.

Sager til beslutning

5. Repræsentantskabsmødet juni 2019

Der afholdes repræsentantskabsmøde torsdag den 13. juni 2019 med følgende dagsorden:

1. Velkomst v/formand
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
6. Endelig godkendelse af FFB's årsregnskab 2018 med tilhørende revisionsberetning
7. Godkendelse af budget 2020
8. Indkomne forslag
9. Valg af revisor
10. Valg af næstformand – Der skal vælges næstformand, af organisationsbestyrelsen indstilles Klaus Linder
11. Valg af et medlem til organisationsbestyrelsen med særlig viden om boligforhold
På valg er: John Bøgelund Sørensen
12. Valg af øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen
På valg er: Jørgen Blond og Niels Lau Christensen
13. Valg af suppleanter
Nuværende suppleanter er: Bjarne Sørensen (1. suppleant) og Sarina Guastella (2. suppleant)
14. Valg af seks medlemmer til KAB's repræsentantskab - nuværende valgte medlemmer er: Poul Larsen, Niels Lau Christensen, Klaus Linder, Hanne Wolf Stephensen, Sarina Guastella, Sanne Flex og Laurits Roikum (sidst nævnte er som medlem af KAB's bestyrelse født medlem)
15. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab - nuværende suppleanter er: Jørgen Blond
16. Valg af 12 personer til BL's 1. kreds valgkredsmøder - nuværende medlemmer er: Poul Larsen, Laurits Roikum, Sarina Guastella, Niels Lau Christensen, Klaus Linder,

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Gert Larsen, Jørgen Blond, Sanne Flex, Joachim O. Ottensten, Mansoor Siddiqi og Mark Ditlev Watson

17. Valg af suppleanter

18. Eventuelt

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender den foreslåede dagsorden og beslutter indholdet af beretningen til fremlæggelse på det kommende repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreslåede dagsorden og besluttede indholdet af beretningen til fremlæggelse på det kommende repræsentantskabsmøde.

Det aftaltes, at organisationsbestyrelsen i lighed med tidligere afholder formøde kl. 16.00.

Laurits Roikum oplyste af FSB's formand, Steen Søndergaard, har takket ja til opgaven som dirigent på mødet.

Bilag 2: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning (eftersendes)

Bilag 3: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer

6. Betty IV; Status på landskabsprojekt

Organisationsbestyrelsen har den 26. juli 2018 indgået forretningsfører aftale med KAB vedrørende gennemførelse af landskabsprojektet Betty IV.

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret på mødet i marts 2019 om, at projektet har opnået yderligere fondsstøtte fra A.P. Møller Fonden og at landskabsentreprisen er sendt i udbud.

Udbuddet er nu afsluttet med licitation den 25. april 2019. Jf. vedlagte licitationsoversigt bilag 5. Optimus Anlæg A/S har ved licitation givet laveste bud på 19,1 mio. kr. inkl. moms. og inkl. option. Dette bud holdes inden for projektets budgetramme for entrepriseudgifter på 20,6 mio. kr.

Til den videre proces skal organisationsbestyrelsen tage stilling til finansiering af projektet samt kontraktindgåelse med lavestbydende entreprenør.

Betty IV omhandler udearealerne omkring Betty I, II og III samt Skolen ved Nordens Plads. Oversigtstegning vedlagt, bilag 5.

Projektet består af følgende elementer:

- Etablering af nye stiforbindelser
- Etablering af grønne rekreative og beplantede arealer



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

- Etablering af lege- og motionsredskaber
- Etablering af LAR-løsning

Idet det endnu er uafklaret om området benævnt 'Kilen' bliver en del af projektområdet, har projektet været budt ud med et basisprojekt og Kilen som option jf. licitationsoversigt, bilag 4.

Projektets finansiering er sammensat af følgende:

- Del af byggesagerne Betty I, II og III
- Fondsstøtte
- Støtte fra områdefornyelse
- Medfinansiering fra Frederiksberg Forsyning til LAR-projekt

Medfinansiering fra Frederiksberg Forsyning til LAR-projekt sker ved matrikelejerers optag af banklån, som Frederiksberg Forsyning afholder finansielle omkostninger til herunder betaling af ydelser. Lånet optages med kortest mulige løbetid forventeligt 1-2 år.

LAR-projektet udføres på matriklerne for Betty I, II, III og Frederiksberg Kommune.

Idet en nyetableret almen boligafdeling tidligst kan optage lån fire år efter ibrugtagning, kan de nye afdelinger Betty I og ejerlejlighed 2 i Betty II ikke optage lån i kreditinstitut på nuværende tidspunkt. Et låneoptag til finansiering af LAR-projektet skal derfor ske i boligorganisationen og ikke i de nyetablerede boligafdelinger.

Organisationsbestyrelsen skal derfor tage stilling til, om FFB skal indgå aftale med Frederiksberg Forsyning om medfinansiering og efterfølgende optage lån til LAR-projektet.

Såfremt organisationsbestyrelsen beslutter, at FFB skal indgå aftale med Frederiksberg Forsyning og efterfølgende optage lån til LAR-projekt, skal organisationsbestyrelsen tage stilling til, om der skal indgås entreprisekontrakt med lavestbydende jf. licitationsresultat, bilag 4.

Økonomi

Projektets samlede anlægsøkonomi er følgende:

	Mio. kr. inkl. moms
Basisprojekt inkl. Option	29,8
Heraf entreprisudgifter	20,6
Heraf LAR-projekt	7,0

FFB's andel af finansiering af LAR-projekt er følgende:

	Mio. kr. inkl. moms
Betty I	2,2
Betty II, ejerlejlighed 2	2,7



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Låneomkostninger ca.	0,1
I alt ca.	5,0

Den resterende andel på 2,0 mio. kr. inkl. moms finansieres af Frederiksberg Kommune.

Tidsplan

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

I milepæle betyder det at:

- FFB's og styregruppens behandling og godkendelse af licitationsresultat i maj 2019
- Byggestart etape 1, omkring medborgercentret og Betty I fra ultimo maj/primus juni 2019
- Byggestart etape 2, stien og Kilen (option) i september/oktober 2019
- Byggestart etape 3, Betty II i februar/marts 2020

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for FFB, idet et låneoptag sker med aftale med Frederiksberg Forsyning om afholdelse af alle finansielle omkostninger inkl. ydelser.

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender, at FFB indgår aftale med Frederiksberg Forsyning om medfinansiering af LAR-projekt, indgår KAB på vegne af FFB aftale om medfinansiering.

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender, at FFB optager lån til finansiering af LAR-projekt igangsættes låneoptag.

Såfremt organisationsbestyrelsen og Frederiksberg Kommune godkender tildeling af entreprisen til lavest bydende jf. licitationsresultat, indgås entreprisekontrakt og arbejdet igangsættes.

Frederiksberg Kommune arbejder videre med at inddrage Kilen i projektet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter,

1. at KAB på vegne af FFB indgår aftale om medfinansiering med Frederiksberg Forsyning
2. at FFB optager realkreditlån på samlet ca. 5 mio. kr. til finansiering LAR-projekt i Betty IV
3. at KAB på vegne af FFB indgår entreprisekontrakt med Optimus Anlæg A/S, jf. licitationsresultat bilag 4

Bilag 4: Licitationsoversigt

Bilag 5a: Oversigtstegning

Bilag 5b: Oversigtstegning



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

7. Broagerhus; Renovering af installationer (skema A)

Baggrund / tidligere behandlet

Bestyrelsen blev sidst forelagt projektet den 20. september 2018. Her blev ansøgningen om egen trækingsret på 3. mio. kr. afvist.

Sagsfremstilling

Følgegruppen har efterfølgende i samarbejde med rådgiver Wissenberg justeret dispositionsforslaget med tilhørende økonomi, som her fremlægges i revideret udgave til organisationsbestyrelsens godkendelse af Skema A, som ikke forudsætter bevilling af egen trækingsret.

Projektet og økonomien vil blive fremlagt til godkendelse på afdelingsmødet den 14. maj 2019.

Såfremt det godkendes, vil fase 2 med projektering igangsættes kort herefter.

Projekt

Projektet indeholder udskiftning af følgende installationer:

- Nyt varmeanlæg herunder nye radiatorer og rør i boligen dog ikke i køkkener.
- I baderum planlægges der en varmegiver på el
- Nye varnehovedrør 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

Økonomiske konsekvenser

De samlede udgifter til byggesagen er på 28.107.636 kr., som hovedsageligt skal finansieres ved optagelse af almindelige realkreditlån.

Byggesagen delfinansieres dog med 4 mio. kr., som er opsparet i afdelingen netop med henblik på denne type vedligeholdelse (frie henlæggelsesmidler og opsparet overskud).

Renoveringen medfører desuden, at afdelingen kan reducere i de løbende driftsomkostninger, så der årligt kan spares i omegnen af 200.000 kr. Dette har naturligvis betydning for den fremtidige husleje.

Budget

Entrepriseudgifter	23.530.502 kr.
Administrationsomkostninger	4.291.108 kr.
Gebyrer til Of. myndigheder	286.026 kr.
Samlede udgifter til byggesagen	28.107.636 kr.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Finansiering

Realkreditlån 24.107.636 kr.

Frie henlæggelsesmidler 4.000.000 kr.

Samlet finansiering af byggesagen **28.107.636 kr.**

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 771 kr. pr. m² pr. år. Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 18,7 % svarende til 144 kr. pr. m² pr. år. Den nye gennemsnitlige husleje bliver 915 kr. pr. m² pr. år.

Det videre forløb

Der arbejdes hen imod en byggeperiode, som løber fra marts 2020 til december 2020.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender renoveringsprojektet og projektøkonomien, som medfører en huslejestigning på 18,7 % svarende til 144 kr. pr. m² pr. år.

Chefkonsulent Andreas Røpke gjorde opmærksom på, at der til sagens gennemførelse tidligere er bevilget 300.000 kr. fra selskabets dispositionsfond som supplement til den i dagsordenen anførte finansiering.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte med den præcisering indstillingen.

8. Roskildevej 54; Nybyggeri (afdelingens navn samt status på byggeriet)

Der er blevet orienteret om status på denne byggesag på de seneste organisationsbestyrelsesmøder senest på mødet den 28. marts 2019. Der gives her en orientering om status for byggeriets fremdrift og opførelse.

BM Byggeindustri's produktion af boligerne pågår og samtidig køres der på med grund- og terrænarbejderne på Roskildevej.

På trods af at byggeriet opføres efter den oprindeligt fastlagte tidsplan, så ser det desværre ud til, at en manglende godkendelse af kloakprojektet gør, at udførelsestidsplanen alligevel må forlænges.

Afleveringen var oprindeligt aftalt til den 15. oktober 2019 med indflytning den 1. november 2019. Totalentreprenøren anslår imidlertid forsinkelsen som følge af den manglende godkendelse til 3 uger med forventet ny afleveringsdato den 5. november 2019. Entreprenøren oplyser, at forsinkelsen skyldes, at manglende godkendelse af kloakprojektet har medført om-projektering og yderligere dialog og godkendelsesprocedure med Frederiksberg Kommune. Ingeniør og landskabsarkitekt er i dialog med kommunen. Der er håb om en snarlig løsning, men en udskydelse af afleveringsdatoen kan ikke undgås.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

I projektgruppen arbejdes der på at få endelig klarhed over forsinkelsen og de følger, det får for byggeriets ibrugtagning.

Frederiksberg Kommune har haft væsentlige bemærkninger til altanernes udformning, men i samarbejde med kommune og altanproducent er dette nu løst.

Der er nu lagt en endelig plan for den forestående udlejningsprocedure herunder sikring af endeligt udlejningsbudget og at udlejningsprincipperne er på plads. Udlejningspjecen er færdiggjort (bilag 6)

Projektets økonomi er hårdt presset af kommunes krav til byggeriet og af andre ikke ventede udgifter, men sagens samlede budget ser endnu ud til at holde.

Afdelingens navn

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 28. marts 2019:

- at FFB fortsat ønsker, at Venligbolig Plus' navn og logo bruges i materialet ved siden af FFB's logo
- at afdelingens navn først besluttet af organisationsbestyrelsen efter en proces, hvor de kommende beboere får mulighed for at komme med forslag
- at afdelingen midlertidigt kaldes "Roskildevej 54"

På baggrund af processen med de kommende beboere præsenteres forslag til endeligt navn på mødet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter afdelingens endelige navn.

Bilag 6: Udlejningspjec

Organisationsbestyrelsen udsatte beslutningen om navngivningen af den nye afdeling til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 4. juni 2019.

9. Tartuhus; Helhedsplan og nybyggeri (et Skema A samt tre Skema B)

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret på organisationsbestyrelsesmødet den 31. januar 2019.

Generelt om sagerne

Efter lange forhandlinger med Landsbyggefonden er Skema B (og et Skema A) nu endelig fremsendt til godkendelse i Frederiksberg Kommune. Det er fire sager, der er fremsendt til godkendelse:



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

- 1 Tartuhus – Helhedsplan, Etape 1 – Skema B
- 2 Tartuhus – Helhedsplan, Etape 2 – Skema B
- 3 Tartuhus – Ombygning til 8 nye boliger – Skema B
- 4 Tartuhus – Ombygning til 9 nye boliger – Skema A

Hovedentreprenør blev fundet ved udbud i henhold til EU's udbudsdirektiv i perioden fra udsendelse af prækvalifikation i maj 2018 frem til licitationen den 24. august 2018.

Helhedsplanen, Etape 1 og 2 er udbudt i en hovedentreprise. Helhedsplanen er udbudt sammen med et sideløbende nybyggeriprojekt på 8 nye boliger i stuen og 1. sal. De 8 nye boliger er placeret i den nedlagte institution Eventyrhaven.

Entreprisen er derved én samlet entreprise for 3 sager i alt:

- Helhedsplan, Etape 1
- Helhedsplan, Etape 2
- Nybyggeri

Skema B på Helhedsplanen, Etape 1 og Etape 2 fremlægges til godkendelse for beboerne den 22. maj 2019. Beboerne skal godkende en samlet huslejestigning på 71 kr.pr. m² pr. år. Ved Skema A i 2015 godkendte beboerne en huslejestigning 52 kr.pr. m² pr. år.

Sag nr. 1.: Godkendelse af Skema B på Helhedsplan, Etape 1

Skema A-tilsagn blev givet den 22. februar 2016. Skema B er indsendt til Frederiksberg Kommune og forventes behandlet den 17. juni 2019.

Omfang af arbejder i Helhedsplanen, Etape 1

Den samlede helhedsplan vil dreje sig om følgende indsatsområder:

- Tilgængelighed
- Renovering af badeværelser og ventilation
- Renovering VVS-installationer og sanitet
- Renovering/udskiftning af facadepartier, ekskl. glaslukninger
- Udskiftning/renovering af 5 elevatorer
- Istandsættelse af indgangspartier
- Etablering af adgangskontrol

Budget, Helhedsplan, Etape 1

Entrepriseudgifter	39.900.051 kr.
Administrative omkostninger	8.988.506 kr.
Gebyrer	<u>543.823 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	49.432.381 kr.

Finansiering, Helhedsplan, Etape 1

Ustøttede lån	18.270.331 kr.
Støttede lån	27.515.531 kr.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Henlæggelser:	1.250.000 kr.
Kapitaltilførsel, lejetab	1.896.518 kr.
<u>LBF, egen trækningsret</u>	<u>500.000 kr.</u>
I alt:	49.432.380 kr.

Lejepåvirkning pr. år, i alt: 2.162.250 kr.

Eget bidrag huslejestøtte dispositionsfond	183.750 kr.
Fritagelse indbetaling dispositionsfond	416.250 kr.
Besparelse drift/Henlæggelser LBF	175.000 kr.
Besparelse drift/Henlæggelser	184.000 kr.
Ekstra besparelse drift 10 kr. pr. m ²	67.620 kr.
Landsbyggefondens Huslejestøtte	551.250 kr.
Landsbyggefondens Driftsstøttelån	247.632 kr.

Samlet lejestigning pr. år, i alt: 336.748 kr.

Huslejestigning for Helhedsplan, Etape 1 50,00 kr./m²/år

Til sammenligning var huslejeniveauet ved Skema A 917 kr. pr. m² pr. år i 2015 niveau.
Den gennemsnitlige husleje er 923 kr. pr. m² pr. år pr. 2019.

Husleje for Helhedsplan, Etape 1 og 2

Helhedsplan, Etape 1 og 2 forventes at medføre en gennemsnitlig huslejeregulering på i alt 71 kr. pr. m² pr. år., jf. Skema B på Etape 2 nedenfor.

Sag nr. 2: Godkendelse af Skema B på Helhedsplan, Etape 2

Skema A-tilsagn blev givet den 3. december 2018. Skema B er indsendt til Frederiksberg Kommune og forventes behandlet den 17. juni 2019.

Helhedsplanen, Etape 2 bestod ved Skema A af følgende byggearbejder i stue og 1. sal, samt enkelte udearealer:

- Ombygning af disponible arealer til 2 tilgængelighedsboliger (bolig A og B)
- Diverse tilpasninger af terræn til tilgængelighedsboligerne
- Ombygning af 1 bolig i det øvrige Tartuhus til ny delebolig for enlige flygtninge
- 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

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Projektændringer siden Skema A

Arbejderne i helhedsplanen Etape 2 har ikke ændret sig siden, det godkendte Skema A i december 2018. Dog er renoveringen af Klatretræet udgået, da den er blevet nedlagt i foråret 2019. Arbejderne der er taget ud, er nye facadepartier samt installationer.

I Klatretræet påtænkes indretning af 9 nye familieboliger, jf. Skema A-ansøgning fremsendt 29. marts 2019 til Frederiksberg Kommune.

Budget, Helhedsplan, Etape 2

Entrepriseudgifter	9.472.986 kr.
Administrative omkostninger	1.864.804 kr.
Gebyrer	<u>124.523 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	11.462.313 kr.

Finansiering, Helhedsplan, Etape 2

Ustøttede lån	5.959.589 kr.
Støttede lån	5.502.724 kr.
Henlæggelser:	0 kr.
Kapitaltilførsel, lejetab	0 kr.
<u>LBF, egen trækningsret</u>	<u>0 kr.</u>
I alt:	11.462.313 kr.

Lejepåvirkning pr. år, i alt:	551.738 kr.
-------------------------------	-------------

Eget bidrag huslejestøtte dispositionsfond	0 kr.
Fritagelse indbetaling dispositionsfond	0 kr.
Besparelse drift/Henlæggelser LBF	0 kr.
Lejeindtægt nye ombyggede boliger	184.000 kr.
Landsbyggefondens Driftsstøttelån	223.961 kr.

Samlet lejestigning pr. år, i alt:	143.777 kr.
------------------------------------	-------------

Huslejestigning for Helhedsplan, Etape 2	21 kr./m ² /år
--	---------------------------

Husleje, Etape 2

Helhedsplanen, Etape 2 forventes at medføre en gennemsnitlig huslejeregulering på 21 kr. pr. m² pr. år.

Helhedsplan, Etape 1 forventes at medføre en gennemsnitlig huslejeregulering på 50 kr. pr. m² pr. år.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Husleje for Helhedsplan, Etape 1 og 2

Helhedsplan, Etape 1 og 2 forventes at medføre en gennemsnitlig huslejeregulering på i alt 71 kr. pr. m² pr. år. Til sammenligning var huslejeniveauet ved Skema A 917 kr. pr. m² pr. år i 2015-niveau.

Sag nr. 3: Godkendelse af Skema B på ombygning til 8 nye boliger

Projektet

Den nye afdeling indeholder 8 boliger i størrelserne fra 93 m² til 113 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).

Arealer

Opmåling er foretaget af Landinspektør LE 34. Opmålingen er dermed verificeret af landmåler i forbindelse med opdeling i en selvstændig almen afdeling under FFB (benævnes ejerlejlighed nr. 2.) Det forventes, at afdelingen sammenlægges med afdelingen 3112 Tartuhus.

Anmeldelse og fortegnelse vedr. ejerlejlighedsopdelingen

Anmeldelse og fortegnelse over ejerlejlighedsopdelingen, inkl. skitser er udført af LE34. Den blev sendt til registrering hos Geodatastyrelsen den 18. marts 2019. Ejerlejlighedsopdelingen er nu på plads og registreret hos Geodatastyrelsen med registreringsdato 5. april 2019.

Købsaftale

Der er indgået en Overdragelses- og samarbejdsaftale, samt et tillæg, som tidligere har været behandlet i organisationsbestyrelsen den 31. januar 2019. Her er købssummen på 2.446.572 kr.

Projektændringer

Der er ikke foretaget ændringer i kvalitet eller indretning af boligerne.

Dog er følgende ændret fra Skema A til B:

- Antallet af støtteberettigede kvadratmeter ændres fra 813 m² i Skema A til 804 m² i Skema B.
- Grundet licitationen var en smule højere end Skema A er grundkøbesummen reduceret til 2.446.572 kr., dette fremgår af tillæg til Overdragelses og samarbejdsaftalen.

Budget

Budgettet er udført på baggrund af rammebeløbet for nybyggeri, inkl. energitillæg 2019 på 24.820 kr.pr. m².

Grundkøbesum	2.446.572 kr.
Tilslutningsafgifter	92.000 kr.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Entrepriseudgifter	13.088.374 kr.
Administrative omkostninger	4.038.006 kr.
Gebyrer	<u>290.000 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	19.954.953 kr.

Huslejen forventes at blive 1.235 kr. /m²/år. inkl. driftsudgifter på 481 kr. /m² og ekskl. forbrugsudgifter.

Finansiering

Anlægssummen finansieres ved 10 % kommunalt bidrag på 1.995.495 kr., 2 % beboerindskud og 88 % kreditfinansiering.

Kommunal grundkapital 10 %	1.995.495 kr.
Beboerindskud 2 %	399.099 kr.
Realkreditlån 88 %	<u>17.560.358 kr.</u>
I alt.....	19.954.953 kr.

Sag nr. 4: Godkendelse af Skema A på ombygning til 9 nye boliger

Frederiksberg Forenede Boligselskaber har i februar 2019 modtaget et forhåndstilsagn om mulighed for etablering af 9 nye boliger tilsvarende dem, der nu etableres i den nedlagte daginstitution, Klatretræet.

Projekt

Til beskrivelse af boligernes indretninger og disponeringer vedlægges skitser af de nye boliger angivet med betegnelserne LEJL. 1-9, se **bilag 7** Situationsplan over udearealerne fremgår af **bilag 8**.

Ansøgning om byggetilladelse er vedlagt som **bilag 9**.

De 9 boliger opføres som en selvstændig afdeling under FFB. Det forventes, at afdelingen sammenlægges med afdeling 3112 Tartuhus.

Den nye afdeling indeholder 9 boliger i størrelserne fra 93-115 m². De opføres som familieboliger.

BBR arealer for de 9 nye boliger er 875 m² if. BBR-fortegnelse.

Anmeldelse og fortegnelse vedr. ejerlejlighedsopdelingen

I forbindelse med opdeling af den eksisterende afdeling i nu 3 ejerlejligheder er der udført opmåling af LE 34. Anmeldelse og fortegnelse over ejerlejlighedsopdelingen inkl. skitser er udført af LE34.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Købsaftale

Der skal indgås en Overdragelses- og samarbejdsaftale mellem den eksisterende og den nye afdeling i Klatretræet. Her forventes det, at købssummen vil lyde på 2.740.500 kr. Aftalen vil ligge i forlængelse af den allerede indgåede aftale vedr. ombygning af 8 nye boliger.

Den nye aftale fremsendes for underskrift snarest.

Proces

Projekteringen af de 9 nye boliger igangsættes nu sideløbende med behandlingen af Skema A.

Det forventes, at de kan udføres i forbindelse med den igangværende helhedsplan, etape I og Helhedsplan, etape II samt ombygningen af den anden institution Eventyrhaven, der ombygges til 8 nye familieboliger.

Budget, Ombygning til 9 nye boliger

Budgettet er udført på baggrund af rammebeløbet for nybyggeri, inkl. energitillæg 2019 på 24.820 kr.pr. m².

Grundkøbesum	2.740.500 kr.
Tilslutningsafgifter	92.000 kr.
Entrepriseudgifter	14.084.727 kr.
Administrative omkostninger	4.484.605 kr.
Gebyrer	<u>315.000 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	21.716.832 kr.

Huslejen forventes at blive 1.235 kr. /m²/år. inkl. driftsudgifter på 481 kr. /m² og ekskl. forbrugsudgifter.

Anlægssummen finansieres ved 10 % kommunalt bidrag på 2.171.683 kr., 2 % beboerindskud og 88 % kreditfinansiering.

Kommunal grundkapital 10 %	2.171.683 kr.
Beboerindskud 2 %	434.337 kr.
Realkreditlån 88 %	<u>19.110.813 kr.</u>
I alt.....	21.716.832 kr.

Skema er A er indsendt til Frederiksberg Kommune og forventes behandlet den 17. juni 2019. Efterfølgende er det aftalt med Frederiksberg Kommune at skema B kan sagsbehandles administrativt relativt hurtigt henover sommerperioden således, at de 9 boliger kan udføres samtidig med resten af Helhedsplanen og de andre 8 nye boliger.

Tidsplan

Forventet tidsplan for hele Tartuhus

Skema B-ansøgning til kommune og LBF

Marts 2019



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Tilsagn på Skema B-ansøgning	Juni 2019
Entreprisekontrakt	Juli 2019
Byggestart	Juli/august 2019
Aflevering	December 2020
Fremsendelse af Skema C-ansøgning	April 2021

Det forventes, at Skema B på Helhedsplan Etape 1, Helhedsplan Etape 2 og ombygning til 8 nye boliger godkendes den 17. juni 2019 i Frederiksberg Kommune.

Det forventes, at Skema A på ombygning til 9 nye boliger godkendes den 17. juni 2019 i Frederiksberg Kommune.

Byggestart forventes den 1. juli 2019. Der startes op med nedrivning i stuen og på 1. salen og arbejderne i selve boligerne begynder i efteråret 2019.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og i øvrigt godkender:

- de foreslåede projekter for 3 gange Skema B og ét Skema A og finansieringsplan for de 4 projekter:
 - Tartuhus – Helhedsplan, Etape 1 – Skema B
 - Tartuhus – Helhedsplan, Etape 2 – Skema B
 - Tartuhus – Ombygning til 8 nye boliger – Skema B
 - Tartuhus – Ombygning til 9 nye boliger – Skema A
- Ejerlejlighedsopdelingen som beskrevet
- At der udarbejdes en overdragelses og samarbejdsaftale vedr. Tartuhus – Ombygning til 9 nye boliger.

Bilag 7: Tartuhus 9 nye boliger

Bilag 8: Tartuhus Situationsplan

Bilag 9: Tartuhus Byggeandragende Nybyggeri 9 boliger

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

10. Strategi for FFB's boligsociale indsats

På organisationsbestyrelsesmødet den 31. januar 2019 nedsatte bestyrelsen et udvalg bestående af Sarah Glerup Kristensen, Mark Ditlev Watson, Jørgen Blond og Laurits Roikum, som fik i opdrag at forbedre oplæg og indstillinger til organisationsbestyrelsen af mere strategisk karakter vedrørende den fremtidige boligsociale indsats i regi af selskabet.

Udvalget holdt sit første møde den 8. maj 2019 med vægt på en indledende orientering om FFB's nuværende indsats som afsæt for videre drøftelse af den fremtidige strategi på området.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Behovet for en klar fremtidig strategi og plan for det boligsociale indsatsområde skal ikke mindst ses i lyset af, at 2020 bliver året, hvor den boligsociale partnerskabsaftale med Lejerbo og Frederiksberg Kommune igen skal tages op til revision og også året, hvor den boligsociale helhedsplan i Søndermarkskvarteret i sin nuværende organisering har sit udløb.

Det er derfor afgørende, at organisationsbestyrelsen tager den boligsociale indsats op til revision og udarbejder en strategi, som fremadrettet kan sikre en fortsat kvalificeret og veltilrettelagt boligsocial indsats i FFB.

Den boligsociale strategi for FFB skal bygge videre på det eksisterende arbejde og fortsat have fokus på at samarbejde med en bred vifte af aktører. Der skal være et øget fokus på at inddrage afdelingsbestyrelser og øvrige beboere i arbejdet særligt i forhold til at styrke fællesskab og sammenhængskraft i afdelingerne. Der skal fortsat være en indsats, som handler om at bygge bro til det etablerede system i forhold til udsatte beboere, herunder særligt børn, unge og familier og der skal trækkes ressourcer ind i afdelingerne i form af f.eks. fremskudte indsatser og frivillige civilsamfundsaktører.

Strategien skal kort sagt skabe gode rammer for udvikling og fællesskab for alle beboere i alle afdelinger for derigennem at sikre sundhed og trivsel.

På den baggrund vil udvalget arbejde på, at formulere en indsats der favner nedenstående fokuspunkter:

- Styrkelse af de lokale fællesskaber i afdelingerne
- Understøtte tryghed og trivsel i afdelingerne
- Skabe rammer som giver mulighed for at afdelinger og beboere kan løfte sig selv
- Trække ressourcer ind i afdelingerne
- Bygge bro til det omkringliggende samfund
- Fokus på indsatser som er rettet mod udsatte grupper, herunder børn, unge og familier
- Sikre fortsat integration og inklusion af flygtninge der flytter ind i vores afdelinger

Udvalget vil i løbet af 2019 komme med udspil til konkretisering og finansiering af den fremtidige indsats med henblik på fremlæggelse på repræsentantskabsmødet i december 2019.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tilslutter sig udvalgets overvejelser og den videre køreplan

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

11. Evaluering af beboerservice og driftsstruktur

Organisationsbestyrelsen besluttede den 15. marts 2018, at beboerservice og driftsstruktur vurderes og tilpasses løbende, men at der gennemføres en egentlig evaluering i begyndelsen af 2020.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

På baggrund af ønsker om en tidligere evaluering lægges her op til at fremrykke evalueringsforløbet, så dette påbegyndes allerede i efteråret 2019.

I bilaget er der skitseret spørgsmål, som kan indgå i evalueringen. Både repræsentantskabet, afdelingsbestyrelserne og medarbejderne kan naturligvis også byde ind med yderligere punkter i løbet af processen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter, at der tages udgangspunkt i nedenstående plan for evalueringen:

- Der afholdes dialogmøder med afdelingsbestyrelserne i hvert servicecenter i løbet af oktober-november, når de ordinære afdelingsmøder er afholdt i august-september
- Tilsvarende afholdes dialogmøder med medarbejderne i servicecentre og i det administrative team i samme periode
- På baggrund af dialogmøderne med afdelingsbestyrelserne og medarbejderne behandler organisationsbestyrelsen evalueringen den 28. november 2019
- Repræsentantskabet får lejlighed til at debattere beboerservice og driftsstruktur den 12. december 2019
- Eventuelle ændringer som følge af evalueringsforløbet behandles af organisationsbestyrelsen på det første møde i 2020

Bilag 10: Evaluering af FFB's beboerservice og driftsstruktur

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen og besluttede, at der gennemføres en anonym spørgeskemaundersøgelse i sammenhæng med den forestående evaluering af beboerservice.

12. Plads til forskellighed

Under overskriften "Plads til forskellighed" gennemførte KAB i 2018 et forløb i dialog med alle administrerede boligorganisationer. Baggrunden var et ønske om at blive skarpere på, hvordan de enkelte boligorganisationer betjenes bedst muligt.

I den sammenhæng gennemførtes der interviews med de enkelte administrerede boligorganisationer med henblik på at afdække behov, ønsker og værdier. I FFB regi skete dette på formandsmødet den 19. september 2018.

Forløbet har givet KAB værdifulde indsigter og der er allerede i løbet af 2019 skudt en række udviklingsinitiativer i gang, der skal være med til at gøre boligselskabernes virke nemmere og ikke mindst bedre.

Som opsamling på dialogen på formandsmødet og inputtene herfra er der udarbejdet en selskabsprofil (vedhæftet) som rummer en opsummering af hovedpointerne fra dette møde.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter den udarbejdede selskabsprofil og beslutter eventuelle videre initiativer i forlængelse heraf.

Bilag 11: Selskabsprofil FFB

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

13. Styrkelse af renoveringssagens gennemførelse i afdeling Søndermarken.

Organisationsbestyrelsen drøftede på sit møde den 28. marts 2019 behovet for en styrkelse af projektledelsen af helhedsplanerne for henholdsvis Søndermarken og Solbjerg Have.

På mødet fremlagde byggedirektør Rolf Andersson med baggrund i ovenstående en række tiltag, som fremadrettet skal sikre begge sager et mere optimalt forløb.

De mulige initiativer og tiltag er, for så vidt renoveringen af afdeling Søndermarken, i videre dialog med repræsentanter for følgegruppen centreret om:

Styrket projektledelse:

Projektlederen på sagen er dels blevet allokeret ekstra ressourcer til administrativ opbakning og dels blevet afløftet en række andre store og ressourcekrævende byggesager. Dette med henblik på kunne være mere fokuseret på, at inddrage de ressourcer der er indkøbt fra entreprenøren og totalrådgiveren og for at sikre, at der leveres massivt på byggeledelse, fagtilsyn og opfølgning generelt.

Herudover er tidligere teknisk chef i KAB Torben Trampe tilknyttet sagen som konsulent og særlig ressource til støtte for projektleder og beboerkoordinator.

Såvel den tilknyttede konsulent bistand som den administrative support til projektlederen ind finansieres i byggesagen under "Anden rådgivning".

Udskiftning af entreprenøren og totalrådgiverens ansvarlige byggeledere:

Der er sket udskiftning af entreprenøren og totalrådgiverens ansvarlige byggeledere, som giver mulighed for "ny start" med forventning om grundlag for et bedre samarbejde fremadrettet samt en stærkere og kvalitativ bedre indsats fra begges side.

Kommunikationssupport

En styrkelse af kommunikationsindsatsen i tilknytning til sagen vil ikke kunne indfinansieres i byggesagen og derfor fordres godkendelse af afdelingen.

Der er af KAB's Center for byggeri foreslået- og tilbudt en mulig model hvor en proceskonsulent tilknyttes sagen på ad hoc basis og efter nærmere aftale og behov.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Der udestår – i dialog med følgegruppen – en nærmere afklaring og præcisering af initiativernes udmøntning, som organisationsbestyrelsen vil blive holdt orienteret om

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tiltræder de opridsede initiativer og tiltag med henblik på styrkelse af renoveringssagens gennemførelse i afdeling Søndermarken.

Da organisationsbestyrelsen ikke fandt, at de havde den fornødne tid til en grundig behandling af punktet, blev det besluttet at udskyde punktet til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 4. juni 2019 med mulighed for en forudgående drøftelse i bestyrelsens bygge-, vækst- og strukturudvalg den 21. maj 2019.

Sager til orientering

14. Status på den boligsociale indsats

Som det blev orienteret om ved sidste organisationsbestyrelsesmøde, er det boligsociale partnerskab mellem FFB, Lejerbo og Frederiksberg Kommune blevet forlænget til at gælde til udgangen af 2019 (aftalen vedlagt som bilag 13). Der vil fortsat være fokus på lokale aktiviteter i de involverede afdelinger samt på at styrke det tværgående arbejde så alle afdelingerne får glæde af de forskellige kompetencer, som partnerskabets medarbejdere tilsammen besidder.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 12: Partnerskabsaftale 2019

Da organisationsbestyrelsen ikke fandt, at de havde den fornødne tid til behandling af punktet, blev det besluttet at udskyde punktet til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 4. juni 2019.

15. Betty I; Orientering om status og udarbejdelse af byggeregnskab

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret på sit møde den 31. januar 2019, hvor der blev orienteret om at der var valgt en afdelingsbestyrelse og om udlejningssituationen af stueetagen.

Siden afleveringen og indflytningen har der vist sig udfordringer med nogle gulve, som delaminerer mellem fineren og den underliggende plade samt at låsetøjet i entredørene ikke har fungeret som forventet. Der har været tæt dialog om begge forhold med rådgivere og en-



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

treprenørerne. Entreprenøren udskifter kullansemæssigt de delaminerede gulvstave og entredørene er justeret. Funktionen i entredørene er desværre ikke helt tilfredsstillende og der presses på for at sikre en sikker og stabil lukkefunktion.

Der afholdes møde med følgegruppen snarest, hvor status på mangler og afhjælpninger bliver fremlagt og behandlet.

Der er siden afleveringen og fremsendelse af slutopgørelse arbejdet på at færdiggøre udkast til byggegenskab. Dette er stort set klart, dog mangler der desværre endnu endelig opgørelse af flytteudgifterne, hvorfor der endnu ikke fremlægges endelig forslag til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Da organisationsbestyrelsen ikke fandt, at de havde den fornødne tid til behandling af punktet, blev det besluttet at udskyde punktet til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 4. juni 2019.

16. Betty II; Nybyggeri

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

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

Udlejningen af alle boliger sker med 100 % kommunal anvisning

Senest er organisationsbestyrelsen blevet orienteret på mødet den 28. marts 2019.

Orientering om udførelsen

Nedrivnings- og saneringsentreprisen udføres af Søndergaard Nedrivning og hovedentreprisen udføres af Einar Kornerup A/S.

Nedrivningen er godt i gang og saneringen af PCB udføres henover foråret af Søndergaard Nedrivning.

I foråret/sommeren begynder selve ombygningen til boliger, fællesarealer m.v.

Brugerne har haft enkelte projektjusteringer, som er indarbejdet i projektet, herunder kan nævnes at der udføres bambusgulve i boligerne.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Økonomi

Der er indtil nu tilgået uforudsete arbejder, som det er forventeligt i en renoveringssag som denne.

Såfremt det vurderes, at rammen på 10 % for de uforudsete arbejder bliver overskredet, skal det drøftes i styregruppen, hvorvidt der kan gennemføres besparelser i projektet. Det er sandsynligt, at der ikke kan gennemføres besparelser for at overholde den økonomiske ramme.

Såfremt denne situation skulle opstå, har FFB og kommunen aftalt, hvordan udgifterne skal dækkes. Aftalen fremgår af købsaftalen. Der er forskellige løsninger for de fire ejerlejligheder, f. eks. en huslejestigning mv. Såfremt dette bliver relevant vil organisationsbestyrelsen blive orienteret herom.

Tidsplan

- Byggestart november 2018
- AB 92-aflevering maj 2020
- Drift og ibrugtagning af Frederiksberg Kommune juni/august 2020
- Indflytning af nye beboere fra 1. september 2020

Udførelsen går som planlagt, der er kun en mindre forsinkelse på 17 dage, som ikke vil få indflydelse på indflytningsdatoen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Da organisationsbestyrelsen ikke fandt, at de havde den fornødne tid til behandling af punktet, blev det besluttet at udskyde punktet til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 4. juni 2019.

17. Betty III; Status på opførelse af 125 plejeboliger og tilhørende serviceareal

Totalentreprisetteamet ved Jørgen Friis Poulsen A/S har udarbejdet dispositionsforslag. Den 8. maj 2019 afleveres projektforslag til kommentering og som forventes godkendt af styregruppen den 27. maj 2019.

Der er fremsendt skema A ansøgning for projektet med forventet tilsagn ultimo juni 2019. Der forventes fremsendt skema B ansøgning ultimo juni 2019 med forventet tilsagn medio september 2019.

Høringsperioden for lokalplanen er afsluttet og lokalplanen forventes politisk godkendt hos Frederiksberg Kommune ultimo juni 2019.

Det indstilles,



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Da organisationsbestyrelsen ikke fandt, at de havde den fornødne tid til behandling af punktet, blev det besluttet at udskyde punktet til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 4. juni 2019.

18. C.F. Richs Vej; Nybyggeri

Der blev senest orienteret om status på denne byggesag på organisationsbestyrelsesmødet den 28. marts 2019.

Byggearbejderne på pladsen foregår uden forsinkelse og efter den lagte tidsplan, som stiler mod en aflevering af byggeriet i december 2020.

Nedrivningsarbejdet er 95% gennemført, men pågår dog stadig da bærende bygningsdele først kan nedrives i takt med at nye etableres. Pæleramning for nye bærende vægge pågår. Af umiddelbart forestående arbejder kan nævnes fjernelse af etagedæk i port, udgravning til p-kælder og etablering af lodret brandadskillelse.

Hovedprojektering foregår sideløbende med arbejdet på byggepladsen og er nu 90% gennemført.

Kommunens endelige godkendelse af mock up udestår.

Ingen bemærkninger til projektets økonomi.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Da organisationsbestyrelsen ikke fandt, at de havde den fornødne tid til behandling af punktet, blev det besluttet at udskyde punktet til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 4. juni 2019.

19. Solbjerg Have; Helhedsplan og nybyggeri

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret på mødet den 17. november 2018, hvor der blev orienteret om at arbejdet blev sat på pause i en periode frem til færdiggørelse af pilotprojektet og til der var fundet løsninger på udfordringerne omkring arbejdets omfang og sikret en tidsplan, der kunne bygges efter.

Efter grundige analyser af processer og udarbejdelse af nye tidsplaner samt fastlæggelse af arbejdets udførelse, blev der igangsat dialog med Landsbyggefonden omkring håndteringer af de afledte økonomiske konsekvenser.

Landsbyggefonden har efterfølgende udmeldt en ny økonomisk ramme og finansieringsplan for færdiggørelse af helhedsplanen.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Helhedsplanen blev genstartet i oktober 2018 og har siden forløbet efter aftalerne med entreprenøren og Landsbyggefonden.

En følge af drøftelserne med entreprenøren og Landsbyggefonden har været, at der er boliger, som bliver helt ubeboelige i forbindelse med arbejdets udførelse.

Mens arbejdet udføres i ca. 12 uger pr. bolig, opleves det, at især beboere i 1-rums boliger og sårbare beboere bliver særligt påvirkede og får dagligdagen meget besværliggjort.

Ved gennemførelse af byggesagen er der som udgangspunkt ikke budgetteret med genhusning.

Virkeligheden viser imidlertid, at der er behov for at kunne håndtere især tre kategorier af beboere, som bliver meget påvirkede af ombygningen.

Det drejer sig især om:

- Særligt sårbare beboere
- Beboere i 1-rums boliger
- Beboere med spædbørn

Der har medført, at landsbyggefonden er ansøgt om finansiering til at kunne håndtere midlertidige genhusninger, som forventes nødvendige i Solbjerg Have. I den forbindelse er der ansøgt om finansiering af ca. 7,3 mio. kr.

Yderligere er der iværksat midlertidig stop for genudlejninger for at skaffe det nødvendige antal boliger til kommende genhusninger.

Økonomiske konsekvenser

Budget

Skema B-budgettet for helhedsplanen i Solbjerg Have er:

Entrepriseudgifter (kontrakt + uforudsete udgifter)	217.438.095 kr.
Omkostninger (honorarer + låneomkostninger)	39.878.000 kr.
Gebyrer	2.649.153 kr.
Samlet skema B-budget for helhedsplanen	259.965.248 kr.

Efter indgåede aftaler med entreprenøren, rådgiverteamet og Landsbyggefonden er det forventede regnskab:

Entrepriseudgifter (kontrakt + uforudsete udgifter)	244.805.791 kr.
Omkostninger (honorarer + låneomkostninger)	48.044.642 kr.
Gebyrer	2.649.153 kr.
Samlet skema B-budget for helhedsplanen	295.773.587 kr.

Afvigelse mellem skema B-budget og forventet regnskab er på 35.808.339 kr.

Finansiering

Som bekendt er overskridelse af skema B-budgettet forelagt for Landsbyggefonden.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 17. juni 2019

Der skal ikke udarbejdes nyt skema B-budget.

Overskridelsen håndteres som en overskridelse.

Landsbygefonden har tilkendegivet følgende plan for finansiering af overskridelsen:

Støttede tiltag

Det fastholdes, at tiltag som har opnået støtte ved skema B-tilsagnet fastholder støtten, også selvom omfanget øges og det bliver til en højere udgift for fonden.

Der bliver dog en marginal merudgift svarende til ca. 900.000 kr. om året (et bidrag til kreditinstituttet) på 0,07 % af hovedstolen, som fonden ikke må støtte.

Denne merudgift påvirker huslejen.

Ustøttede tiltag

Ustøttede tiltag udvides med ca. 15 mio. kr.

Fonden kan ikke give støttede lånefinansiering til disse tiltag, hvorfor de bliver håndteret på en anden måde.

Det er i den forbindelse aftalt med fonden, at boligorganisationen skal øge sit driftslån til Solbjerg Have svarende til 6.580.000 kr. om året. Denne støtte indsættes på en reguleringskonto i Solbjerg Have med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2016 og frem til afleveringen i 2020.

Reguleringskontoen øger således sin saldo med 6.580.000 kr. om året frem til afleveringen med ca. 33 mio. kr.

Det er aftalt, at denne opsparing skal medfinansiere de ustøttede tiltag.

Brug fra denne konto kan kun ske efter forudgående aftale med Landsbygefonden.

Huslejepåvirkningen i Solbjerg Have

Ved skema B-godkendelsen godkendte beboerne en huslejestigning på 10,9 % af huslejeniveauet i 2017. Ved gennemførelse af ovenstående finansieringsplan vil huslejestigningen øges marginalt til 11,4 % af lejeniveauet i 2017.

Huslejestigningen er underforudsætning af de skitserede lånevilkår ved godkendelsen af skema B-budgettet.

Imidlertid er renteniveauet sænket yderligere siden skema B-godkendelsen, så med en lave-re rente bør huslejestigningen faktisk være under det godkendte niveau og måske helt nede på ca. 8,2 %.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 15. maj 2019
Udsendt den 17. juni 2019

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Da organisationsbestyrelsen ikke fandt, at de havde den fornødne tid til behandling af punktet, blev det besluttet at udskyde punktet til det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 4. juni 2019.

20. Mødeevaluering

Intet at referere.

21. Eventuelt

Intet at referere.