



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31 maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

Organisationsbestyrelsesmøde den 31. maj 2018

kl. 17.00

Finsensvej 141, 2000 Frederiksberg

Inviterede Laurits Roikum, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Klaus Linder, Sarina Guastella, Niels Lau Christensen, John B. Sørensen, Jørgen Blond, Mark Ditlev Watson

Afbud fra

Fra administrationen Kundechef Kim Geertsen, økonomimedarbejder Marie Louise Kielberg-Bæk, Pia Søndergaard (revisionen)

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 15. marts 2018 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 3. april 2018	3
2. Revisionsprotokollat	3
3. Orientering fra formanden	3
Sager til beslutning.....	4
4. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskab for 2017.....	4
5. Selskabets budget for 2019	5
6. Styrkelse af forretningsførelsen og ledelsen af selskabet (lukket dagsordenspunkt).	5
7. Venligbolig Plus; Bearbejdet projekt.....	5
8. Betty Nansens Allé 51-53; Godkendelse af skema A: ombygning til botilbud, servicearealer og nye ældreboliger.....	7
9. Repræsentantskabsmødet juni 2018.....	8
10. Ny husorden til Betty Nansens Allé 57, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og installationsret.....	10
11. Ansøgning om udlæg til projektudvikling	10
Sager til orientering.....	11



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

12. Udbud af forsikringsportefølje	11
13. Bedre service og effektiv drift; Status på implementering.....	11
14. Status på den boligsociale indsats	12
15. Søndre Fasanvej; Status på opførelse af ny almen afdeling.....	14
16. C.F. Richs Vej; Staus på opførelse af ny almen afdeling	14
17. Betty Nansens Allé; Opførelse af nyt plejecenter	15
18. Betty Nansens Allé 57-61; Staus på omdannelse (lukket dagsordenspunkt).....	15
19. Betty Nansens Allé; Etablering af nyt byrum	15
20. Salg af kommunale boliger	16
21. Konkurrencen om grundkapital til 100 nye almene boliger	17
22. Solbjerg Have; Status på omdannelse.....	17
23. Søndermarken; Status på renovering.....	18
24. Tartuhus; Status på renovering og nyopførelse	19
25. Mødeevaluering	20
26. Eventuelt	20

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 15. marts 2018	3
Bilag 1a: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 3. april 2018.....	3
Bilag 2: Revisionsprotokollat FFB 1. januar – 31. december 2017 (eftersendes)	3
Bilag 3: Udvikling i arbejdskapital.....	4
Bilag 3a: Udvikling i dispositionsfond	4
Bilag 4: Resultatopgørelse for de enkelte afdelinger i 2017	4
Bilag 5: Resultatopgørelse FFB 2017	4
Bilag 6: Budget 2019 for boligorganisationen FFB	5
Bilag 7: Ejer 1 Anlægsbudget Skema A Serviceareal.....	8
Bilag 7a: Ejer 2 Anlægsbudget Skema A 14 plejeboliger.....	8
Bilag 7b: Ejer 3, 32 pleje og afklaringsboliger	8
Bilag 7c: Ejer 4 Anlægsbudget Skema A 30 plejeboliger.....	8
Bilag 8: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning	9
Bilag 08a: Bygge og renoveringsprojekter	9
Bilag 9: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer	9
Bilag 10: Vedligeholdelsesreglement.....	10
Bilag 11: Råderetskatalog	10
Bilag 12: Installationsret	10
Bilag 13: Husorden.....	10



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 15. marts 2018 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 3. april 2018

Referatet af organisationsbestyrelsesmøde den 15. marts 2018 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 3. april 2018 er sendt til kommentering i Prepare den 25. april 2018, vedhæftes som bilag 1 og 1a.

Det indstilles,

at referaterne af organisationsbestyrelsesmøderne godkendes og underskrives.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 15. marts 2018

Bilag 1a: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 3. april 2018

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev referaterne.

2. Revisionsprotokollat

Revisionsprotokollatet vedlægges som bilag 2

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 2: Revisionsprotokollat FFB 1. januar – 31. december 2017 (eftersendes)

Revisor Pia Søndergaard fremlagde revisionsprotokollatet, som organisationsbestyrelsen tog 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.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

Sager til beslutning

4. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskab for 2017

Det er med tilfredshed, at vi kan konstatere, at hovedparten af afdelinger er kommet ud af regnskabssåret 2017 med positivt resultatet. I lyset af, at afdelingernes budgetter for 2017 baserede sig på en gennemsnitligt huslejenedsættelse på 0,63 % er det ganske flot.

Det er tilsvarende med tilfredshed, at der på det kommende repræsentantskabsmøde kan fremlægges selskabets regnskab for 2017 som udviser et overskud på ca. 1,0 mio. kroner.

Overskuddet skyldes større indtægter fra beboerrådgiver i Søndermarks kvarteret, mindre revisionshonorar, bedre forrentning af investeringsforeningerne samt tilskud fra flygtningeboliger. Overskuddet henlægges til arbejdskapital som herefter udgør i alt 12.747.264 kr. (mod 10.212.179 kr. året før), heraf udgør den disponible del 12.669.264 kr. (mod 10.134.179 kr. året før).

Dispositionsfonden viser til orientering, ved indgangen til 2018, et samlet indestående på 65.911.523 kr. (mod 69.540.268 kr. året før), heraf udgør den disponible del 12.075.341 kr. (mod 11.767.663 kr. året før).

Der er pr. 31. december 2017 udarbejdet et regnskab på selskabets sideaktivitet og andre investeringer. Regnskabet udviser samlede aktiver på 116.000 kr. og en samlet driftskapital på 116.000 kr.

Afdelingernes regnskaber pr. 31. december 2017 vedhæftes (som bilag 5) og indeholder de komprimerede regnskaber. Resultatopgørelserne er under godkendelse i de respektive afdelinger.

For afdelingerne Broagerhus Børnehave, Thielebo Ældreboliger, Thielebo Ungdomsboliger og Betty Nansens Alle 57-61 gælder at de ikke har nogle bestyrelse eller gyldig bestyrelse. Regnskaberne forelægges hermed organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne i den foreliggende form (afdelingsregnskaberne under forudsætning af efterfølgende godkendelse i/af de enkelte afdelinger).

Bilag 3: Udvikling i arbejdskapital

Bilag 3a: Udvikling i dispositionsfond

Bilag 4: Resultatopgørelse for de enkelte afdelinger i 2017

Bilag 5: Resultatopgørelse FFB 2017

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne i den foreliggende form (afdelingsregnskaberne under forudsætning af efterfølgende godkendelse i/af de enkelte afdelinger).



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

5. Selskabets budget for 2019

Selskabets budget for 2019 fortsætter de gode takter fra de seneste år og her holdes nettoadministrationsbidraget fortsat i ro. Dermed er nettoadministrationsbidraget over en 6 årige periode, siden 2013, faldet med 3,68 % (fra dengang 5.895 kr. årligt). Indregnet udviklingen i pris- og løntallet for samme periode svarede dette til et fald på 8,48 %

For den samlede boligorganisation bliver det nye administrationsbidrag på 5.679 kr.

Budgettet, der slutter med en budgetreserve på 223.000 kr., baserer sig på en indlåns-/udlånsrente på 1,14 %.

For at sikre størst mulig sammenlignelighed i forhold til 2018 budgettet, der baserede sig på sammenlægningen med AKB Frederiksberg, er lønudgifterne for de ansatte på administrationskontoret på Finsensvej samt driftsudgifterne forbundet med dette tilsvarende også i budgettet for 2019 opført særskilt i budgetopstillingen.

Det ses heraf, at selskabet giver et tilskud til afdelingerne på 117 kr. pr. lejemålsenhed.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om selskabets budget for 2019, som efterfølgende fremlægges på repræsentantskabsmødet den 14. juni 2018.

Bilag 6: Budget 2019 for boligorganisationen FFB

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget for 2019, som efterfølgende fremlægges på repræsentantskabsmødet den 14. juni 2018 til endelig godkendelse.

6. Styrkelse af forretningsførelsen og ledelsen af selskabet (lukket dagsordenspunkt)

7. Venligbolig Plus; Bearbejdet projekt

På møde den 13. september 2017 blev organisationsbestyrelsen orienteret om det igangværende samarbejde med Frederiksberg Kommune om etablering af Venligboliger på Roskildevej 54.

Bebyggelsen skal huse flygtninge og studerende og er udformet med udgangspunkt i Venligbolig Plus integrationskonceptet, der har det overordnede sigte at løse integrationsudfordringer for flygtninge samtidig med, at det skaber et alternativt botilbud for unge studerende i byen.

Boligerne fordeles på tre boligklynger, der i bebyggelsens midte skaber et fælles gårdrum, der også fungerer som adkomstareal. Bebyggelsen vil være op til 4 etager. I hver boligklynge



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

vil fællesrummet være placeret i stueetagen og hver boligklynge vil have en fælles tagterrasse.

Boligerne indrettes med køkken/opholdsrum og med to tilhørende værelser. Der vil fra alle boliger være udgang til terrasse eller altan.

Bebyggelsen vil blive opført i totalentreprise med Frederiksberg Forenede Boligselskaber som byggherre og ONV-arkitekter som totalrådgiver.

Status:

Projektet blev i februar 2017 udbudt i totalentreprise, men desværre hjemkom der ved licitationen priser, der var min. 34 % højere end budgetsat i Skema A.

Det er svært entydigt at udpege årsagen til de høje priser, men en væsentlig del af det må tilskrives det høje aktivitetsniveau i byggebranchen med deraf følgende prisstigninger.

Siden licitationen har der derfor i samarbejde med Frederiksberg Kommune været arbejdet på at finde ændringer og besparelser i projektet, der ville muliggøre en gennemførelse af projektet. I forhold til det tidligere indsendte projekt handler det i alt væsentlighed om ændring af facadebeklædning til anden pladebeklædning samt at depotter i terrænet og indlæggende depotter udgår og i stedet lægges ind i boligerne som 60x80x200 cm skabe. Det sparede areal udnyttes i stedet til at etablere tre ekstra boliger, således at der nu er 41 boliger. Herudover er der med Frederiksberg Kommune aftalt følgende ændringer i forhold til det tidligere fremsendte Skema A-budget:

- Ved Skema A-ansøgningen af 26. oktober 2017 forudsattes det, at 50 % af boligerne havde status som ungdomsboliger og 50 % havde status som familieboliger. Det er aftalt med Frederiksberg Kommune at ændre dette, således at alle boligerne skal have status som ungdomsboliger.
- Det samlede areal er ændret fra 1.870 m² i det tidligere fremsendte Skema A til nu 1.970 m². Det samlede antal boliger er ændret fra 38 til 41 boliger.
- Ramebeløbet reguleres til 2018-niveau.
- Frederiksberg Kommune betaler tilslutningsudgifter og udgift til jordhåndtering (denne udgift er dermed løftet ud af budgettet).
- Udgiften til integrationsprocessen er modregnet i grundkøbsprisen.
- Der er i grundkøbsprisen modregnet en udgift til entrepriseudgifter, som det ikke har været muligt at få dækket ved ændringer eller besparelser (2.250.000 kr.).

Nyt udbud

På grund af de mange ændringer er det nødvendigt at genudbyde projektet (udsendt 3. maj 2018). Tre entreprenørselskaber har denne gang meldt sig klar til at afgive pris.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender de opridsede justeringer af projektet.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

Organisationsbestyrelsen godkendte de opridsede justeringer til projektet og tog orienteringen til efterretning.

8. Betty Nansens Allé 51-53; Godkendelse af skema A: ombygning til botilbud, servicearealer og nye ældreboliger

Organisationsbestyrelsen er løbende siden godkendelsen af den betingede købsaftale på mødet den 25. oktober 2016 blevet orienteret om sagens udvikling. Seneste på organisationsbestyrelsesmødet den 23. november 2017, hvor organisationsbestyrelsen godkendte et udlæg på samlet 5 mio. kr. til blandt andet projektudvikling, juridisk bistand, forundersøgelser, projektering og miljøsanering.

Der er nu udarbejdet og indsendt skema A til kommunal godkendelse af ombygningen til botilbud, servicearealer og nye ældreboliger af ejendommen Betty Nansens Allé 51-53.

Ombygningsprojektet er et led i den samlede by- og områdeudvikling, hvor blandt andet Betty Nansens Allé 57-61 danner søsterbygningen til nærværende projekt. Begge projekter sammen med udviklingen af et nyt medborgerhus og etablering af nye ungdomsboliger i Domus Vista er indtænkt som en naturlig del af den samlede helhed og til fælles gavn for udviklingen af hele kvarteret. Udearealerne vest for bygningen designes, så der tages hensyn til særlige behov for skærmede boliger og til fælles opholdsarealer for beboerne.

Øvrige arealer designes i samarbejde med Keingart, RealDania og Stadsarkitekten i Frederiksberg Kommune og i sammenhæng med de øvrige udearealer, der etableres som et fælles løft af kvarteret omkring Nordens Plads og Betty Nansens Allé.

Selve Betty II byggesagen består af 4 del-byggesager fordelt på 4 ejerlejligheder, som indeholder:

- Ejerlejlighed 1, Servicearealer (ustøttet renovering), samlet 1.516 m²
- Ejerlejlighed 2, 14 nye, almene ældreboliger (nybyggeri) samlet 687 m²
- Ejerlejlighed 3, Botilbud med 32 boliger (ustøttet renovering), samlet 1.801 m²
- Ejerlejlighed 4, 30 almene ældreboliger (helhedsplan m. LBF-støtte til PCB-sanering) og ustøttet renovering for øvrige arbejder), samlet 1.662 m².

Økonomi

Budgetterne for de respektive ejerlejligheder er udarbejdet efter samme principper som budgetterne, der var vedlagt den betingede købsaftale (detailbudgetter vedlagt som bilag 4). Den afledte husleje vil for de respektive ejerlejligheder blive:

Ejerlejlighed 1; Servicearealer

Årlig husleje for servicearealerne forventes at blive på 2.120.237 kr. ekskl. moms., eller svarende til en 1.398 kr./m²/år. Heraf udgør kapitaludgifter 948 kr./år og driftsudgifter udgør 450 kr./år.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

Ejerlejlighed 2, 14 stk. nye almene ældreboliger:
Huslejen for de nye ældreboliger forventes at blive på 1.363 kr./m²/år. Heraf udgør kapitaludgifter 913 kr./år, og driftsudgifter udgør 450 kr./år

Ejerlejlighed 3, Botilbud med afklarings- og plejeboliger:
Huslejen for serviceboliger forventes at blive på 1.398 kr./m²/år.
Heraf udgør kapitaludgifter 948 kr. år, og driftsudgifter udgør 450 kr./år.
Ejerlejlighed 4; 30 almene ældreboliger
Huslejen for plejeboligerne forventes at blive på 1.398 kr./m²/år.
Heraf udgør kapitaludgifter 948 kr. år og driftsudgifter udgør 450 kr./år.

Udlejning

Udlejningen af alle boliger sker med 100 % kommunal anvisning.

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
Indflytning af nye beboere fra 1. september 2020.

Risikoafdækning

I henhold til købsaftalen vil FFB blive "refunderet de rimelige og eksterne omkostninger til arkitekt, ingeniør og eventuelle andre tekniske rådgivere, som køberen har afholdt", såfremt licitationsresultat (eller andre forhold) måtte betyde, at sagen lader sig gennemføre.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender skema A- ansøgningen.

- Bilag 7: Ejer 1 Anlægsbudget Skema A Serviceareal
- Bilag 7a: Ejer 2 Anlægsbudget Skema A 14 plejeboliger
- Bilag 7b: Ejer 3, 32 pleje og afklaringsboliger
- Bilag 7c: Ejer 4 Anlægsbudget Skema A 30 plejeboliger

Organisationsbestyrelsen godkendte skema A-ansøgningen.

9. Repræsentantskabsmødet juni 2018

Der afholdes repræsentantskabsmøde mandag den 14. juni 2018 med følgende dagsorden:

1. Velkomst v/formand



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
6. Endelig godkendelse af FFB's årsregnskab 2017 med tilhørende revisionsberetning
7. Godkendelse af budget 2019
8. Indkomne forslag
9. Valg af revisor
10. Valg af formand – Der skal vælges formand - Laurits Roikum genopstiller
11. Valg af øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen – på valg er: Sarina Guastella, Poul Larsen, Mark Ditlev Watson og Hanne Wolf Stephensen
12. Valg af suppleanter - nuværende suppleanter Bjarne Sørensen og en vakant plads
13. Valg af seks medlemmer til KAB's repræsentantskab - nuværende valgte medlemmer er: Kaj Jørgensen, Poul Larsen, Niels Lau Christensen, Klaus Linder, Hanne Wolf Stephensen, Sarina Guastella og Laurits Roikum (sidst nævnte er som medlem af KAB's bestyrelse født medlem)
14. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab - nuværende suppleanter er: Frank Kristoffersen og Andreas Røpke i nævnte rækkefølge
15. Valg af 12 personer til BL's 1. kreds repræsentantskab - nuværende medlemmer er: Poul Larsen, Laurits Roikum, Sarina Guastella, Niels Lau Christensen, Klaus Linder, Gerhardt Lindstrøm, Jørgen Blond, Julie Star
16. Valg af suppleanter
17. Eventuelt

Der foreslå to oplæg på repræsentantskabsmødet, henholdssvis en præsentationen af Betty Nansen landskabs/byrumsprojektet v/arkitekt Flemming Overgaard samt en stauts på implementeringen af den nye sericeorganisationen v/ejendomsmester Andreas Røpke

Det indstilles,

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

- Bilag 8: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning
Bilag 08a: Bygge og renoveringsprojekter
Bilag 9: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til årsberetningen og gennemgik den kommende valg-handling, hvor det blandt andet blev afklaret:

- At Laurits Roikum genopstiller som formand
- At Hanne Wolf Stephensen, Sarina Guastella, Poul Larsen og Mark Ditlev Watson alle genopstiller for en to-årig periode



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

- *At FFB har 6 medlemmer til KAB's repræsentantskab og 12 medlemmer til BL's 1. kreds repræsentantskab*

10. Ny husorden til Betty Nansens Allé 57, vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og installationsret

Der vedlægges til organisationsbestyrelsen godkendelse: Vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog, installationsret og husorden for den nye afdeling Betty Nansen 57 – 63.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender de nye reglementer for afdelingen.

Bilag 10: Vedligeholdelsesreglement

Bilag 11: Råderetskatalog

Bilag 12: Installationsret

Bilag 13: Husorden

Organisationsbestyrelsen godkendte de nye reglementer for afdelingen.

11. Ansøgning om udlæg til projektudvikling

Som beskrevet i orienteringen om Landskabsprojektet har der været arbejdet på realisering af Landskabsplanen og byrumsudviklingen omkring Betty Nansens Allé i en længere periode.

Landskabsprojektet er af administrative grunde tilknyttet FFB's afdeling 3130 Betty I.

Projektet er godkendt af både FFB og af Frederiksberg Kommune, men der er endnu ikke en mulighed for at søge om projekteringskredit i en kreditforening.

Derfor ansøges der hermed om et udlæg fra FFBs dispositionsfond til betaling af de allerede akkumulerede udgifter.

Det drejer sig om udgifter til Keingarts projektudvikling, landmåling og betaling til Rambøll for projekteringer og udarbejdelse af budgetter.

Der er i øjeblikket en udgift på ca. 2 mio. kr.

Udgiften til projektudviklingen og anlægget skal fordeles mellem matrikelejerne i henhold til fordelingsnøglen, som indarbejdes i grundejerforeningen, der etableres som juridisk forening til håndtering af anlæggelsen og driften.

Der må forventes yderligere udgifter til projekteringer og udbud/licitation i de aftalte etaper, før der formelt godkendes et anlægsbudget.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

Der kan forventes et samlet udlæg på ca. 3 mio. kr., som indarbejdes i det samlede budget og tilbagebetales til FFB ved optagelse af projekteringskredit.

Det indstilles,

at FFB bevilger et udlæg fra dispositionsfonden på 3 mio. kr. til projektrealiseringen.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at FFB bevilger et udlæg fra dispositionsfonden på 3 mio. kr. til projektrealiseringen.

Sager til orientering

12. Udbud af forsikringsportefølje

Efter indstilling fra Willis er selskabets forsikringsportefølje med formandens godkendelse sendt i udbud for en 2-årig periode med mulighed for at forlænge eller gå i nyt udbud.

Der er sket på baggrund af, at Gjensidige varslede KAB en større præmiestigning "set i lyset af skadeforløbet fra starten af aftalen den 1. oktober 2016 til 1. oktober 2017 samt en lidt hård opstart på 2018 med flere større skader".

For FFB blev der varslet en stigning på 110 % svarende til en stigning i præmien fra 2.740.626 kr. til 5.744.252 kr.

Det er håbet at udbuddet vil give et resultat der er lavere end Gjensidige varslede stigning.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Bedre service og effektiv drift; Status på implementering

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

FFB er nu en enhedsorganisationen med tre servicecentre. Det betyder, at vi i videst mulig omfang finder løsninger, som fungerer for hele selskabet på tværs af de tre servicecentre. Der arbejdes på den baggrund pt. blandt andet med:

- Implementering af iOpgaver
- Kompetenceafklaring
- Udrulning af Lync på servicecentrene



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

- Håndtering af akutte beboerhenvendelse uden for telefontid
- Strategi for mailadresser og håndtering
- Nøglepostkasser til aflevering af nøgler i stedet for aflevering på ejendomskontorerne
- Den videre information til afdelingsbestyrelser, ansatte og beboere
- Afklaring af opgavefordeling mellem ejendomsfunktionærer og HK-ansatte
- Kortlægning af maskinpark og vurdering af eventuelle investeringsbehov
- Implementering af dataforordningen og digital arkivering
- Afklaring af omfanget af nødvendige anskaffelser og investeringer

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Status på den boligsociale indsats

Frederiksberg Kommunes Integrationspakke

Frederiksberg Kommunes Socialudvalg vedtog 5. marts 2018 den såkaldte "Integrationspakke", der har til formål at modvirke radikalisering og rekruttering til bander via en forebyggende boligsocial indsats. Indsatsen skal supplere det eksisterende boligsociale arbejde på Frederiksberg og have særligt fokus på unge mellem 15 – 25 år, som ikke er i job eller i gang med en uddannelse. Der ansættes en medarbejder, som skal være tovholder og projektleder på indsatsen, der forventes afviklet i perioden 2018 – 2019. Vedkommende vil få et tæt samarbejde med de øvrige boligsociale medarbejdere i afdelingerne og det forventes, at vi også får god mulighed for at være med til at pege på, hvor der skal sættes ekstra ind samt hvilke aktiviteter og tiltag, der skal igangsættes.

Der er afsat 5. mio. kr. over to år til indsatsen.

Styrket fokus på inddragelse af forældre i det boligsociale arbejde

De boligsociale indsatser i FFB's afdelinger har alle fokus på forebyggende indsatser målrettet afdelingernes børn og unge. Der har i de seneste år været et øget fokus på at inddrage forældrene aktivt i denne proces. På den baggrund har vi igangsat projekt *Baba - fædre for forandringer* på tværs af den boligsociale helhedsplan i Søndermarkskvarteret og det boligsociale partnerskab. Baba kan betragtes som en pendant til Bydelsmødre, der har været aktive på Frederiksberg i efterhånden mange år. De deltagende fædre kommer fra flere afdelinger herunder Søndermarken, Solbjerg Have, Stjernen og Danmarksgården (Lejerbo). Vi er ikke helt så mange, som vi havde håbet på, men vi ved fra de erfaringer, der er gjort andre steder i landet, at det kræver tålmodighed at få engageret fædrene. Så vi er glade for, at vi er kommet i gang og at 6 fædre indtil videre er tilmeldt forløbet. Formålet med det forløb, som fædrene gennemgår, er at klæde dem godt på til at støtte op om deres børns trivsel og positive udvikling, men også at skabe dialog mellem "systemet" i form af kommunale instanser, daginstitutioner, skoler mv. for at understøtte et godt samarbejde mellem parterne. Projekt Baba er fi-



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

nansieret af Frederiksberg Kommunes Integrationspulje, der har bevilget 180.000 kr. til gennemførelse af projektet samt af midler fra den boligsociale helhedsplan og det boligsociale partnerskab.

Uddannelse af nye bydelsmødre

Frederiksberg Kommunes Integrationspulje støtter Bydelsmødrene med 120.000 kr. Midlerne skal bruges til at uddanne en gruppe nye bydelsmødre, så deres arbejde på tværs af Frederiksberg kan styrkes yderligere. 17 kvinder med forskellige etniske baggrunde har været til samtale og tilbydes at deltage på uddannelsen. Uddannelsen af nye bydelsmødre vil styrke indsatsen, så bydelsmødrene kan nå ud til endnu flere kvinder, ligesom flere etniciteter/sprog vil være repræsenteret i bydelsmødre gruppen.

Det boligsociale partnerskab Frederiksberg; Unge på kanten af kulturen

Mange kulturhuse rundt omkring i Danmark oplever udfordringer med at rumme udsatte unge, som kan have meget svært ved at tilpasse sig de traditionelle rammer for kultur- og fritidslivet. Det gør sig også gældende for kulturhuset KU.BE, der er nabo til Solbjerg Have og som gerne vil være et rummeligt kulturhus – også overfor denne målgruppe. Derfor skal projektet Unge på kanten af kulturen sætte fokus på at styrke kulturhusets rummelighed, så de unge inkluderes i fællesskabet. Målgruppen er unge mellem 12 og 20 år fra bl.a. Solbjerg Have og derfor har FFB også indgået samarbejde om gennemførelse af projektet. Der skal udvikles nye innovative og pædagogiske redskaber til at tiltrække de unge og sikre en god omgangsform med kulturhusets øvrige brugere. Derudover skal der tilbydes lettilgængelige idræts- og bevægelsesaktiviteter for at engagere de udsatte unge og der skal uddannes 20-40 udvalgte unge til idræts- og bevægelsesinstruktører. De får til opgave at sørge for, at kontakten til de unge videreføres og at de fortsætter i f.eks. foreninger eller andre fællesskaber. Velux-fonden har finansieret projektet og der bliver ansat en projektleder på projektet, som kommer til at sidde i KU.BE. Idrætsprojektet, som er et af de mest spændende nye tiltag på ungeområdet, kommer til at stå for uddannelse af de unge.

Sommerferieaktiviteter i Lindevangsparken

Med tanke på den store renovering, der er i gang i Solbjerg Have, så er alle sommerferieaktiviteterne i år henlagt til Lindevangsparken, hvor der vil være åbent på den bemandede legeplads hele sommeren. Aktiviteterne er alt lige fra Markedsdag, Cross-Fit, Waterslide, Teater, Jazz, Cirkusworkshops og Træklatring. Man kan læse om alle aktiviteterne på Facebook <https://www.facebook.com/denbemandedelegeplads/> (søg efter "Den bemandede legeplads i Lindevangsparken"). Ud over partnerskabets planlagte sommerferieaktiviteter, så tilbyder KU.BE og alle andre kulturinstitutioner et hav af aktiviteter for alle aldersgrupper. Disse kan findes på KU.BE's hjemmeside: <http://kubefrederiksberg.dk/sommer-paa-frederiksberg> Alle aktiviteterne er åbne for alle på Frederiksberg, nogle af dem kræver dog tilmelding.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

15. Søndre Fasanvej; Status på opførelse af ny almen afdeling

Frederiksberg Kommune udbød i december 2016 en bygherrekonkurrence om opførelse af flygtningeboliger på to lokaliteter på Frederiksberg. Konkurrencen resulterede i, at Frederiksberg Forenede Boligselskaber/KAB vandt retten til opførelse af flygtningeboliger på adressen Søndre Fasanvej 26.

Den kun ca. 1.300 m² store matrikel kan rumme 16 almene familieboliger.

Der blev i marts 2018 afholdt licitation, men desværre hjemkom der udelukkende tilbud, der lå minimum 40 % over budget.

Der forhandles nu med Frederiksberg Kommune og entreprenøren om besparelser og øvrige tiltag, der kan sikre projektets gennemførelse inden for budgetrammen. Det er i øjeblikket uvist, om disse forhandlinger vil medføre omprojektering og genudbud. Det er af samme grund svært at forudsige, hvad disse ændringer vil have for projektets tidsplan.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. C.F. Richs Vej; Staus på opførelse af ny almen afdeling

Frederiksberg Forenede Boligselskaber/KAB samarbejder med projektudviklingsfirmaet Tresor Property A/S om et projekt til omdannelse og udbygning af den eksisterende bygning på C. F. Richs Vej 103. I bebyggelsen etableres 24 almene familieboliger.

Projektet er politisk godkendt af Frederiksberg Kommune, herunder er også lokalplanprocessen gennemført.

Projektet er færdigudarbejdet og har været sendt i udbud af udviklingssselskabet. Der blev i april 2018 afholdt licitation, men desværre hjemkom der udelukkende tilbud, der var for høje til at kunne rummes indenfor budgettet.

Udviklingssselskabet forhandler nu med Frederiksberg Kommune og den lavestbydende entreprenør om besparelser og øvrige tiltag, som kan sikre projektets gennemførelse inden for budgetrammen.

Formentlig vil disse forhandlinger medføre krav om omprojektering og genudbud. Tidsplanen for dette er for øjeblikket uvis.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Betty Nansens Allé; Opførelse af nyt plejecenter

Bestyrelsen blev senest orienteret om status på sagen den 3. april 2018. Her blev orienteret om status på udviklingen af projektet, budgettet og tidsplanen.

Tidsplanen fastholdes.

Ved prækvalifikationen blev 4 totalentreprenører fundet egnede til at afgive tilbud på opgaven. Desværre meddelte én af de prækvalificerede fra meget tidligt efter meddelelsen. Det betyder, at der er 3 prækvalificerede til at byde på opgaven om det nye plejecenter.

De prækvalificerede er:

- GVL med Rubow arkitekter og DOMINIA
- Enemærke & Petersen med JJW-arkitekter, Oluf Jørgensen, og 1:1 Landskab
- Jørgen Friis Poulsen med ERIK arkitekter, MOE og BOGL på landskab.

I øjeblikket planlægges det videreforløb med præsentation af tilbud fra de bydende, dialogmøder med de bydende, forhandlinger med de bydende om deres indledende tilbud frem til og med august 2018. Herefter afleverer de bydende totalentreprenører deres endelige tilbud ultimo september og tilbuddene analyseres og gennemgår en foreløbig evaluering og en endelig evaluering er fastlagt til den 11. oktober 2018 hvor den endelige evaluering foregår og der peges på ét projekt, der tildeles opgaven. Her deltager repræsentanter fra FFB i en endelig udvælgelse.

Med udgangen af oktober 2018 vil der være fundet en totalentreprenør til at gennemføre opgaven og arbejdet med udarbejdelse af en lokalplan igangsættes.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Betty Nansens Allé 57-61; Staus på omdannelse (lukket dagsordenspunkt)

19. Betty Nansens Allé; Etablering af nyt byrum



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

Der har i løbet af vinteren og foråret 2018 været sat fokus på færdiggørelsen af Landskabsprojektet. Det har især været uafklarede forhold omkring skolen, føring af stiforbindelse omkring skolen og arealet, der ejes af KFI, der manglede endelig afklaring.

Dette er omsider afklaret og projektet er nu principgodkendt af styregruppen.

Der er udarbejdet et overblik over de budgetterede udgifter i projektet og den tilhørende mulige finansiering. Med afsæt her i søges projektet justeret og muligheden for yderligere medfinansiering er under afklaring.

Ifølge den godkendte tidsplan skal arbejderne udbydes i september 2018. Inden da skal der udarbejdes en samarbejdsaftale mellem de implicerede parter til sikring af, at udførelses- og driftsaftaler er på plads.

Selve udførelsen sker i tre etaper. Etape 1, hvor BNA I og sammenhængen til Medborgercenteret og arealet mod Domus Vista gennemføres, etape 2, hvor området omkring BNA II gennemføres og endelig resten i etape 3 i forbindelse med gennemførelsen af plejecentret i BNA III.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Salg af kommunale boliger

Der er afholdt møde med Frederiksberg Kommune, hvor en række forhold omkring muligt salg af det kommunale ejendomsportefølje er drøftet. Efterfølgende er FFB, sammen med de øvrige almene boligorganisationer på Frederiksberg, inviteret til en åben drøftelse om mulighederne for at købe – og efterfølgende drifte - kommunale beboelsesejendomme.

Det er pt. forventningen, at der henover sommeren, vil ske nærmere politisk afklaring i spørgsmålet, hvor FFB må forventes at stå meget stærkt. Dette ikke mindst med baggrund i idéoplægget til en gennemgribende udvikling af Finsenshave, som det er tilkendegivet "bidrager med en spændende vision for udvikling af området, der kan indgå i den videre dialog om mulighederne i området".

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

21. Konkurrencen om grundkapital til 100 nye almene boliger

Desværre fandt FFB's indsendte projekter (udbygningen af afdeling Brevduebanen samt Finsens Have projektet) ikke fremme, da kommunalbestyrelsen på sit møde mandag den 14. maj 2018 besluttede hvilke projekter, der skal arbejdes videre med i forbindelse med udmøntningen af grundkapital til 100 nye boliger.

Således besluttede kommunalbestyrelsen, at forvaltningen skal indlede dialog med AAB om at udvikle et projekt i afdelingen Lindevangshave på Peter Bangsvej og med Lejerbo om at udvikle to projekter på henholdsvis Platanvej og Peter Graus Vej.

Der venter nu en videre dialog med Frederiksberg Kommune, omkring en mulig realisering af Finsenshave projektet under andre rammer samt en afklaring af perspektiverne for en senere realisering af projektet vedrørende Brevduebanen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Solbjerg Have; Status på omdannelse

Siden organisationsbestyrelsens 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.

Efter afholdt udbudsrunde er Adserballe & Knudsen A/S udpeget som hovedentreprenør, med hvem der er indgået kontrakt.

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 februar 2018 med 1. etape, der gennemføres som et pilotprojekt. Denne fase forventes afsluttet 22. maj 2018. Herefter udarbejdes evaluering af pilotprojektet. Eventuelle optimeringer eller ændringer indarbejdes i projektet, hvorefter de resterende arbejder igangsættes.

De første erfaringer fra pilotprojektet viser, at der har været brug for at optimere processerne omkring nedrivning i badeværelserne for at minimere støvgenerne. Dette er der nu styr på. Tilsvarende viser de første erfaringer i forbindelse med renoveringen af de asbestholdige tage, at der er brug for at mindske støvgenerne. Dette arbejdes der i øjeblikket på at finde en løsning på.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

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

Der er tilknyttet en beboerkoordinator til projektet. Denne fungerer som boligselskabets daglige ansigt udad til i forhold til byggesagen. Der er oprettet et byggekontor, 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.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Søndermarken; Status på renovering

Helhedsplanen er i fuld gang og lige nu arbejdes der primært på terræn. Varmecentralen er nedrevet og der arbejdes med dræn, med efterisolering af kælderydervægge og med etablering af det nye skraldesug.

Den overordnede tidsplan er blevet yderligere forskudt, da den ene entreprenør har udskiftet byggeledelsen på projektet. De arbejder for fuldt tryk med at få projektet til at foregå smidigt og som planlagt. Den anden entreprenør arbejder stadig med arbejdstidsplaner, som ikke er helt på plads endnu. Arbejdet med opstilling af stilladser og platforme vil starte i juli 2018. Udskiftning af installationer (vand og ventilation) i boligerne forventes at starte i august 2018 og det udvendige arbejde med facader og altaner forventes at starte til oktober 2018. Der er gennemført registrering i boligerne i den første blok og det forløb fint. Beboerne havde mange spørgsmål, der ikke alle kunne besvares – nogle af spørgsmålene kræver en detaljeringsgrad, der ikke er på plads endnu. Denne første blok vil give en række erfaringer, der kan bruges i den videre planlægning af arbejdet.

Byggepladsen optager et stort areal og det er en udfordring at give plads til en sikker byggeplads og en sikker beboeradgang.

Starten har været præget af ikke tilfredsstillende forhold. Det gælder for eksempel omkring varslinger, der ofte har været mangelfulde og upræcise. Der er holdt møde med de varslingsansvarlige for entreprenørerne, hvor der blev aftalt retningslinjer, hvilket har givet en bedring.

Der forhandles endnu med entreprenøren om de økonomiske konsekvenser af forsinkelser



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 31. maj 2018

Udsendt den 3. juli 2018

og der afventes en juridisk vurdering af de fremsatte krav.

På nuværende tidspunkt er der ikke accepteret nogle aftalesedler om ekstraarbejde, men det forventes at ske snarest, da det har været nødvendigt med ekstraarbejde på grund af uforudsigelige forhold.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Tartuhus; Status på renovering og nyopførelse

Prækvalifikation og udbud – helhedsplan og nybyggeri

Projektet for helhedsplanen og nybyggeriet i Tartuhus er nu sendt i prækvalifikation den 30. april 2018.

Følgegruppen skal mødes den 14. juni 2018 for at udvælge, hvilke fem entreprenørfirmaer, der skal byde på opgaven.

Herefter er der en tilbudsperiode, som løber hen over sommeren og frem til licitationen den 24. august 2018.

Økonomi – Helhedsplanen

Som organisationsbestyrelsen blev orienteret om ved seneste møde pågår der en dialog med Landsbyggefonden om en udvidelse af Skema A pga. nye tiltag i stueetagen og 1. sal. Det reviderede budget skal nu behandles af Landsbyggefonden, sideløbende med at udbuddet pågår.

Endelig godkendelse af udvidelsen finder først sted ved behandling af Skema B i efteråret.

Opdeling i ejerlejligheder – nybyggeriet

Arbejdet med opdelingen i to ejerlejligheder (den eksisterende afdeling og den nye afdeling på otte boliger) pågår sideløbende med udbuddet. Udarbejdelse af overdragelsesaftale/udnyttelse af byggerettigheder i det areal, hvor Eventyrhaven har ligget – i alt 816 etagemeter, er således ved at blive skrevet af Kammeradvokaten.

Ved sidste møde blev organisationsbestyrelsen orienteret om overvejelser vedrørende udskillelse af institutionen. Dette er ikke længere relevant og vil ikke blive behandlet yderligere.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 31. maj 2018
Udsendt den 3. juli 2018

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Mødeevaluering

Intet at referere.

26. Eventuelt

Intet at referere.