

Furesø Boligselskab
Møde den 20. april 2016
Udsendt den 28. april 2016

Organisationsbestyrelsesmøde den 20. april 2016, kl. 16.00 i Selskabslokalerne, Nygårdterrasserne 206, 3520 Farum

Tilstede: *Gerd Karlsen, Anette Ågård Nielsen, Thomas Jensen, Erik Moesby Nordstrøm, Annelise Refshauge, Allan Vinje, Michael Quist, John Ehrbahn og Boye Korndal*

Afbud: *Rolf Andersson, Niels Bjerre Degn og Palle Rye*

Fra KAB: *Dea Maria Petersen, Anne Brønnum Kristensen, Frank Carlsen, Jens Løth, Christina Tønder Bell og Kurt Rytter*

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til drøftelse og beslutning:	3
3. Forvaltningsrevision i Furesø Boligselskab	3
4. Beboerdemokratisk udvikling i Furesø Boligselskab	6
5. FORTROLIGT PUNKT	7
6. JS Danmark og brochuren	7
7. Sportsvænget – udskiftning af vinduer samt døre	8
Sager til orientering:.....	9
8. Meddelelser fra formanden.....	9
9. Nyt fra Byrådet	9
10. Kundetilfredshedsmåling OB 2015	10
11. FORTROLIGT PUNKT	11
12. FORTROLIGT PUNKT	11
13. Udlejningsforhold i Furesø Boligselskab	11
14. KAB kurser for beboervalgte 2016	12
15. Salg af fordringer til Lindorff	12

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016

16. Farum Midtpunkt – PCB – status	13
17. Farum Midtpunkt – Miljøsagen – status	14
18. Farum Midtpunkt – Svanepunktet – status	15
19. Farum Midtpunkt – boligombygninger – status	18
20. Farum Midtpunkt – lavtagene – status	18
21. Farum Midtpunkt – renovering af gangstrøg	19
22. Investeringsforeninger	20
23. Orientering om driftssager	20
24. Orientering om beboerklagenævnsager	23
25. Eventuelt	23

Bilag 15: Byggeregnskab – 4104-4/0057 – Sportsvænget – Udskiftning af vinduer og døre samt sikring	9
Bilag 8: Kundetilfredsmåling OB 2015 – Furesø Boligselskab	10
Bilag 11: Oversigt over udlejning for perioden 2010 til 2015	12
Bilag 13: KAB-kurser for beboervalgte 2016	12
Bilag 24: Oversigt over beboerklagenævnsager	23

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 24. februar 2016 er fremsendt til organisationsbestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke indkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet, der efterfølgende underskrives af formanden.

Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i bekendtgørelse af lov om boligbyggeri fremlægges selskabets revisionsprotokol, idet det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager ovenstående til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til drøftelse og beslutning:

3. Forvaltningsrevision i Furesø Boligselskab

Efter forvaltningsseminaret i Furesø Boligselskab lørdag den 5. marts 2016 har administrationen udarbejdet fire forslag til fokuspunkter for de kommende års forvaltningsrevision.

Det anbefales at tage fokuspunkterne til revision efter to år for at vurdere, om det er meningsgivende at måle på punkterne. Desuden anbefales det, at hele den samlede forvaltningsrevision revurderes og justeres efter fem år, med mindre de opstillede succeskriterier nås forinden.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 20. april 2016
Udsendt den 28. april 2016



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Emne	Nultolerance
Formål	At undersøge om symbolpolitiske beslutninger har en målbar effekt
Styrke	Det viser resultaterne af politiske beslutninger i boligselskabet
Svaghed	Det kan give en falsk tryghed Kan skabe intolerance Retssystemet er langsomt
Målemetode	Antal sager om udsættelser opgøres årligt Fokus på beboernes reaktioner på sagerne med fokus på intolerance
Succeskriterie	Når der ikke er flere sager
Tidshorizont	2-5 år
Midler	Organisationsbestyrelse skal fortælle om sagerne via egne medier

Emne	Udendørs aktiviteter
Formål	Viden om hvordan vi skal investere i forhold til uden-dørs arealerne Interesse i området Glade sunde aktive beboere Styrket fællesskab
Styrke	Sundhed og trivsel for beboerne Interesse fra børnefamilier Tolerance Åbenhed overfor andre – også udefra
Svaghed	Økonomisk udgift uden synlig fortjeneste
Målemetode	Brug – hvordan måler vi dette rent konkret? Medbestemmelse – måles gennem dannelse af interesse/-brugergrupper, der skal sættes årlige delmål
Succeskriterie	Slid – set positivt Beboernes sundhedsniveau (kan ikke måles af boligselskabet)
Tidshorizont	2-5 år
Midler	Investeringer Instruktion Vedligehold Dannelse af små brugergrupper, jf. beboerdemokrati

Emne	Politisk aktivitet
Formål	At sætte fokus på Furesø Boligselskabs lokale indflydelse
	Styrke
	Nybyggeri Udbredelse af viden om den almene sektor Samarbejde med myndigheder
Svaghed	Det kan være svært at holde sig fra partipolitik Det kan give bagslag
Målemetode	I hvor høj grad har selskabet opnået indflydelse på administrative og

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 20. april 2016
Udsendt den 28. april 2016



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

	politiske beslutninger (i kommunen) Evaluering af samarbejdet
Succeskriterie	At selskabet har dokumenteret effekt på beslutninger
Tidshorizont	3-5 år
Midler	Udvikling af mediestrategi Brug af statistik som argument f.eks. KÅS tal - ikke kun for Furesø Boligselskab, men også for de omkringliggende selskaber og områder Samarbejde med myndigheder

Emne	Fremtidens bolig
Formål	Fokus på fremtidens bolig har til formål at fremtidssikre boligerne og dermed selskabet, hvor der tages højde for både miljø, beboersammensætning og boligernes stand
Styrke	Fremtidsorienteret – ser på fremtidige behov Helhedsorienteret – ser på beboere såvel som boligselskabets behov Skaber medbestemmelse og medejerskab Personligt islæt for den enkelte beboer Styrket profil/image og konkurrencedygtighed
Svaghed	Det kan blive dyrt at ændre boligerne og afdelingen, og der er ikke altid garanti for indtjening Beboerne er trætte af at have håndværkere
Målemetode	Markedssammenligning Ændret beboersammensætning – denne måling skal uddybes nærmere. Der bør laves en baseline, og derudfra sættes mål for ønskede ændringer i beboersammensætning Dalende energiforbrug (vand, varme, el) Tænke affaldssortering ind i fremtidens bolig
Succeskriterie	Målsætninger vil som udgangspunkt konstant ændre sig, da fremtiden jo af gode grunde er foranderlig. Følgende overvejelser kan dog indgå som succeskriterier og målepunkter: <ul style="list-style-type: none">• Venteliste af passende størrelse (hvad er passende?)• Mindsket behov for markedsføring• Færre tab ved lejeledighed• Færre udsættelser• Større konkurrencedygtighed i Furesø Kommune
Tidshorizont	2-5 år
Midler	Fremtidssikring af boliger (Individuelle) moderniseringer Klimatilpasning af boliger Skabe et fællesskab/miljø

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager beslutning om, hvilke punkter de vil inkludere i næste års forvaltningsrevision, og om der skal foretages justeringer i målsætningerne.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016

Såfremt målsætningen om politisk aktivitet vedtages, skal der udarbejdes en mediestrategi. Derfor indstilles det, at organisationsbestyrelsen udpeger en eller flere repræsentanter fra organisationsbestyrelsen til denne opgave.

Der var enighed om, at de kommende års fokuspunkter i forvaltningsrevisionen skal være politik og fremtidens boliger. Der nedsættes et udvalg til at komme med oplæg til næste organisationsbestyrelsesmøde den 6. juni 2016. Udvalget bliver Erik Moesby Nordstrøm, Michael Quist og Allan Vinje samt Christina Tønder Bell og Dea Maria Petersen. Christina Tønder Bell indkalder til første møde i udvalget.

4. Beboerdemokratisk udvikling i Furesø Boligselskab

På forvaltningsseminaret i Furesø Boligselskab lørdag den 5. marts 2016 udtrykte organisationsbestyrelsen ønske om at arbejde mere med selskabets beboerdemokratiske udvikling eksempelvis på weekendseminaret den 23.-25. september 2016. Der er endnu ikke endeligt fastlagt program for fredagen på seminaret, og det er derfor muligt at bruge fredagen på dette emne. Administrationen har udarbejdet et oplæg, der sætter fokus på udviklingen af beboerdemokratiet i Furesø Boligselskab.

Det er nødvendigt, at organisationsbestyrelsen forud for seminaret gør sig klart, hvad selskabets ønsker og behov er i forbindelse med beboerdemokratiet. Der lægges derfor op til en overordnet afklaring af formål og behov på næste organisationsbestyrelsesmøde den 31. maj 2016. Der vil være mulighed for et oplæg omkring forskellighed, som fortæller om beboernes forskellige behov og engagement samt giver mulighed for forventningsafstemning i forhold til deltagelse og engagement.

Herudfra vil administrationen udarbejde udkast til en plan for afprøvning af forskellige strategier. Der lægges op til åbenhed overfor at afprøve forskellige tiltag og metoder. Dette indebærer åbenhed overfor, at ikke alle afprøvede tiltag og metoder vil være succesfulde, men det kan man ikke altid vide, før det er forsøgt. Planen gennemgås og besluttet på weekendseminaret i september 2016.

Indstilling:

At organisationsbestyrelsen

- Godkender det beskrevne forløb.
- Beslutter om oplægget vedr. beboerdemokratiet på maj måneds organisationsbestyrelsesmøde skal være et detaljeret forløb med oplæg om forskellighed eller et kortere oplæg, hvor kun ønsker og behov diskuteres.
- Godkender, at planen for afprøvning af forskellige strategier, er en rummelig plan.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016

Der var en længere debat om emnet. Administrationen kommer med et oplæg med forslag til aktiviteter til styrkelse af det uformelle demokrati som grundlag for rekruttering til det formelle beboerdemokrati. Punktet medtages på organisationsbestyrelsesmødet den 6. juni 2016, hvor der afsættes en ½ time til debat.

5. FORTROLIGT PUNKT

6. JS Danmark og brochuren

JS Danmark har produceret en rigtig fin brochure for Furesø Boligselskab ved finansiering gennem annoncering af forskellige af boligselskabets leverandører. Nu er boligselskabet endnu engang blevet kontaktet af JS Danmark omkring et nyt produkt i tilknytning til brochuren om Furesø Boligselskab. Det nye produkt er små film, der lægges på onlineudgaven af brochuren om råde- og installationsret. På samme måde som med brochuren og den profilfilm JS Danmark også prøvede at sælge, sker finansiering af produktionen gennem reklameindtægter fra leverandører, og man binder sig til en hostingperiode.

Henvendelsen rejser spørgsmål omkring kvalitet, formål, synlighed og samarbejdet med JS Danmark fremadrettet, som Furesø Boligselskabs organisationsbestyrelse bør drøfte.

Kvaliteten af de nye film er af samme dårlige standard som den profilfilm JS Danmark forsøgte at sælge FurBo i 2015. Med boligselskabets nye logo og profilfilm er der lagt et godt niveau i forhold til at signalere, at der er tale om et professionelt boligselskab med gode boliger af høj standard. Det er vigtigt at overveje om FurBo fremadrettet ønsker at blive sammenlignet med det kvalitetsniveau, som JS Danmark får produceret deres nye produkter på.

Et andet og vigtigt aspekt i forhold til den brochure, der er produceret, er brochuren formål. Formålet var i sin tid at lave en brochure, der præsenterede boligselskabet og dets afdelinger på en måde, der gav lyst til at skrive sig op til en bolig i Furesø Boligselskab. Det er en fortælling om værdierne ved at bo hos FurBo og kvaliteten i det levede liv i afdelingerne. Da brochuren taler til boligsøgende og ikke eksisterende beboere, giver det ikke megen mening at tilknytte film omkring råderet. Derudover vil en tilknytning af forskellige film om praktiske forhold ved at bo alment medføre, at budskabet i brochurerne vil blive mindre klart – og produktet vil risikere at komme til at blive forvirrende og fremstå med forringet kommunikationsværdi. Det bør overvejes at fastholde et klart og entydigt budskab med brochuren og dirigere nuværende beboere de rette steder hen på andre måder – blandt andet ved at bruge beboer-app'en i Midtpunktet eller orienteringsbreve i Vængerne. I KAB arbejdes der i andre selskaber f.eks. med fine beboerinformationer omkring råderet m.v.

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Omkring synligheden af brochuren er der en stor udfordring, der bør adresseres. P.t. betales en årlig omkostning på 1.840 kr. i hostingafgifter. For den pris hoster JS Danmark brochuren, men synligheden på nettet er meget dårlig. Ved en netsøgning dukker brochuren kun op, hvis der specifikt søges på "brochure Furesø Boligselskab". Kombinationer med folder, pjece eller andet giver ikke adgang til at se brochuren. Proceskonsulent Dea Maria Petersen har fået lagt brochuren på Furesø Boligselskabs hjemmeside hos KAB – dog uden iPaper-funktion (funktionen, hvor man bladrer i online udgaven, som var den et regulært blad). Brochuren er placeret som pdf-fil, der også vil være tilgængelig, hvis hosting hos JS Danmark afbrydes. Hvis iPaper-formatet er et meget højt ønske, kan hosting findes billigere hos andre firmaer, men synligheden vil ikke være så god som ved den nuværende placering på <http://furesoe-boligselskab.dk>.

JS Danmarks brochure er trykt i et meget stort oplag. Det skønnes, at der stadig er 1.500 eksemplarer tilbage. Allerede nu er den ikke ajour i forhold til Svanepunktet. Hvis der skal ske tilpasninger og genoptryk, vil det medføre omkostninger for boligselskabet. Det kunne måske give mening at afdække, hvorvidt brugsrettighederne, som JS Danmark lovede, også omfatter en trykfil, som kan ændres med hjælp fra andre, således at produktions- og trykomkostninger kan holdes på et konkurrencedygtigt niveau, fremfor de forhøjede priser som JS Danmark tager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter samarbejdet med JS Danmark, og beslutter om der fremadrettet skal arbejdes på at få brochuren trukket ud af JS Danmark samarbejdet. Samtidig skal organisationsbestyrelsen beslutte, om det er et ønske at blive hostet for at opnå iPaper-funktionen, eller om den nuværende løsning er tilfredsstillende.

Dea Maria Petersen kommenterede oplægget, og der var en debat om det fremtidige samarbejde. Der var enighed om at stoppe dette. Det overvejes, hvordan iPaper-løsningen kan videreføres.

7. Sportsvænget – udskiftning af vinduer samt døre

Udskiftningen af vinduer og døre blev afleveret den juli 2014.

Byggeregnskab

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudgifter	1.553.881 kr.	1.681.562 kr.	-127.681 kr.
Omkostninger og gebyrer	397.974 kr.	447.500 kr.	-49.526 kr.
Samlet anskaffelsessum	1.951.855 kr.	2.129.062 kr.	-177.207 kr.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 20. april 2016
Udsendt den 28. april 2016



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Finansiering

	Regnskab
Realkreditlån, 20 år	1.234.000 kr.
Frie henlæggelser	222.282 kr.
Egen trækningret	495.573 kr.
Samlet anskaffelsessum	1.951.855 kr.

Det underskrevne byggeregnskab er vedhæftet **som bilag 15**.

Bilag 15: Byggeregnskab – 4104-4/0057 – Sportsvænget – Udskiftning af vinduer og døre samt sikring

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Byggeregnskabet blev godkendt.

Sager til orientering:

8. Meddelelser fra formanden

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Frank Carlsen har fundet frem til et firma, som kan revitalisere "love my guide" projektet.

Der bliver også i år et samarbejde med FC Nordsjælland om diverse aktiviteter med fodboldtræning i Farum Midtpunkt.

9. Nyt fra Byrådet

Niels Bjerre Degn orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der er intet til behandling under dette punkt grundet afbud fra Niels Bjerre Degn.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016

10. Kundetilfredshedsmåling OB 2015

KAB har ultimo 2015 gennemført en tilfredsmåling blandt organisationsbestyrelserne i alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet. Resultatet af målingen forligger nu, og KAB anbefaler organisationsbestyrelsen, at rapportens konklusioner evalueres.

Bilag 8: Kundetilfredsmåling OB 2015 – Furesø Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og evaluerer resultatet af kundetilfredshedsmålingen.

Kurt Rytter gennemgik kort resultatet, som alt andet lige viser en fin tilfredshed målt på scoren med 4,2 ud af 5 mulige point. Drømmescenariet set med KAB's øjne er naturligvis, at den næste tilfredshedsundersøgelse giver højeste score. Organisationsbestyrelsen blev opfordret til at give feedback, så KAB får et endnu bedre grundlag til at understøtte partnerskabet til fælles glæde og tilfredshed. Der er især 3 udsagn, hvor undersøgelsen viser, at der er plads til forbedring: KAB's hjemmeside, opfølgning/svar på henvendelser samt at en enkelt besvarelse viser, at samarbejdet ikke giver anledning til at anbefale KAB til andre som samarbejdspartner.

Gerd Karlsen indledte med at sige, at hun ikke mener, at den form for undersøgelser giver mening overhovedet, men at hun undrede sig over specielt den enkelte besvarelse omkring anbefalingen af KAB. Hun kunne i hvert fald ikke stå inde for dette.

Thomas Jensen tilkendegav, at samarbejdet med KAB-teamet fra kundecentret var meget tilfredsstillende, hvilket der var enighed om, men han mener, at KAB's hjemmeside er håbløs at finde rundt på.

Michael Quist kunne ikke erindre, hvordan han havde forholdt sig til spørgeskemaet, men at svaret kunne søges blandt beboerne. Kurt Rytter bemærkede, at svarene i undersøgelsen alene af afgivet af bestyrelsesmedlemmer, hvoraf 6 ud af 7 i Furesø Boligselskab har svaret. Kurt Rytter opfordrede igen til at give feedback, for kun det, som er fælles viden, giver KAB mulighed for målrettet at forbedre sig på områder, hvor dette kunne være tiltrængt. Uden feedback risikerer KAB at sætte fokus på et område, hvor boligorganisationerne umiddelbart finder, at det burde være andre steder, der skal sættes ind.

Der kom ikke yderligere udover Thomas Jensens bemærkninger, og at Anette Ågård Nielsen er negativt overrasket over, at det ikke var muligt at få en åbenhjertig drøftelse i bestyrelseskredsen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med ovenstående bemærkninger.

11. FORTROLIGT PUNKT

12. FORTROLIGT PUNKT

13. Udlejningsforhold i Furesø Boligselskab

Genudlejning af boliger i boligselskabet forløber tilfredsstillende.

Udlejningssituationen i Farum Midtpunkt

I perioden 1. juli 2015 til 1. januar 2016 er der ikke indberettet tomme familieboliger i Farum Midtpunkt med lejetab til Landsbyggefondens database. Pr. 1. februar 2016 er der indberettet 2 tomme boliger. De er begge udlejet pr. 15. februar 2016. Tomgangen betragtes som forbigående.

Åbent hus 2016

Der planlægges et åbent hus primo september 2016 i kombination med en markedsdag.

Udlejning Farum Midtpunkt 2015

Der har været et stort antal genudlejninger i 2015. Ca. halvdelen af genudlejningerne er de færdig renoverede PCB blokke i Birkhøjterrasserne samt ombyggede boliger.

Hvis disse genudlejninger trækkes ud, ligger genudlejningen på niveau med 2010.

Året 2016 bliver første år siden 2010 med helt almindelig genudlejning af boliger, der er op-sagt af nuværende beboere.

Vurdering af udlejningssituationen i Farum Midtpunkt

Det går tilfredsstillende med udlejningen. Der har de seneste par år været en støt efterspørgsel på boliger i Farum Midtpunkt, og en del har ladet sig skrive op på ventelisten.

Aktuelt er der følgende omtrentlige ventetider på boliger i Farum Midtpunkt:

- 1 rums 2 år
- 2-3 rums 5 år
- 4 rums 1 år

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Bilag 11: Oversigt over udlejning for perioden 2010 til 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. KAB kurser for beboervalgte 2016

Kursuskalenderen for 2016 blev udsendt i starten af december 2015 sammen med det første nummer af KAB's nye magasin Indblik. Kataloget kan desuden ses på www.kab-bolig.dk.

I kataloget findes et bredt udbud af kurser. Her er bl.a. en nyhed - nemlig lørdagskurser - hvor flere kurser afholdes samtidig i KAB, og hvor alle kursister mødes på tværs til fælles oplæg, frokost og snacks. Desuden tilbyder KAB forskellige seminarer, studieture, ERFA-møder og "På vej hjem-møder".

På næsten alle arrangementer er der en deltagerbetaling. En del boligorganisationer har valgt, at de betaler disse udgifter, mens det andre steder er de enkelte afdelinger, der betaler. Organisationerne opfordres til at drøfte og sørge for, at der i boligorganisationen og/eller i de enkelte afdelinger er fastlagt en uddannelses- og kursuspå politik, så beboervalgte har mulighed for at deltage i relevante arrangementer og kurser.

Bilag 13: KAB-kurser for beboervalgte 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter behov og niveau for kursuspå politik samt tager orienteringen til efterretning.

Gerd Karlsen erindrede om, at organisationsbestyrelsesmedlemmer kun deltager i de fælles planlagte aktiviteter for organisationsbestyrelsen. Der var enighed om, at der afsættes midler i afdelingsbudgetterne til kursusaktivitet for de beboervalgte.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Salg af fordringer til Lindorff

KAB har i en årrække haft et godt samarbejde med Lindorff om inddrivelse af tilgodehavender hos fraflyttere, efter sagerne har været til inkasso hos advokat. Indkomne beløb er blevet

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

delt mellem Lindorff, afdelingen og KAB i forholdet 50 %, 40 % og 10 %. Lindorff er en af Europas førende inden for håndtering af manglende betalinger.

For at få ryddet op i gamle tilgodehavender har KAB solgt alle fordringer dateret 1. august 2015 og 10 år tilbage til Lindorff mod et engangsbeløb på 6,25 mio. kr., som fordeles mellem de berørte afdelinger i forhold til deres tilgodehavende.

Hvis der inden for de næste 3 år hjemhentes mere end de 6,25 mio. kr., får afdelingerne yderligere 50 % heraf. Engangsbeløbet på 6,25 mio. kr. svarer til de hidtidige erfaringer med omfanget af tilbagebetalinger, dog tilfalder hele beløbet nu afdelingerne, som tidligere blev delt med Lindorff og KAB.

Fremadrettet modtager afdelingerne betaling som hidtil, alt efter om det er deres skyldnere, der tilbagebetaler. I løbet af 2016 forventes en ny afregningsmetode forhandlet med Lindorff, med henblik på fremadrettet at øge afdelingernes andel af de inddrevne beløb.

Beløb til fordeling:

4101-4 Sportsvænget	2.488 kr.
4103-9 Nordvænget I	3.911 kr.
4104-6 Nordvænget II	12.533 kr.
4106-0 Farum Midtpunkt	564.202 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Farum Midtpunkt – PCB – status

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 23. november 2015. Der er ikke sket væsentligt nyt i sagen siden dette møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Punktet medtages først, når der foreligger byggeregnskab til behandling.

17. Farum Midtpunkt – Miljøsagen – status

Senest blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at den svævende sti mellem blokkene var forsinket, og at forsinkelsen skyldes forhold, som er bygherre uvedkommende. Entreprenøren har siden færdigmeldt arbejdet, og der blev indkaldt til samlet afleveringsforretning den 11. december 2015.



Ved afleveringsforretningen kunne der konstateres en del mangler, som blev aftalt til udførelse inden nytår eller udskudt til vejrliget tillader, at arbejdet udføres. Det drejer sig for eksempel om asfaltarbejder og noget plantearbejde.

Mangler og udskudte arbejder er kapitaliseret, og der sikres et tilbagehold i entreprisensummen, der modsvarer kapitaliseringen.

Rambøll og Hoffmann, Anlæg sørger for at udsatte arbejder igangsættes så hurtigt som muligt.

Der udestår noget belysningsarbejde på spindeltrappen. Armaturproducenten kunne ikke levere den efterspurgte belysning. Dette søges løst i andet regi og forventes færdiggjort snarest.

Det er forventningen, at den svævende sti skal indvies i foråret, når der igen er vækst i beplantningen omkring stien.

Når der foreligger slutopgørelse fra entreprenøren, bliver der udarbejdet byggeregnskab for projektet.

Det forventes, at byggeregnskabet kan holdes inden for budgettet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Punktet medtages først, når der foreligger byggeregnskab til behandling.

18. Farum Midtpunkt – Svanepunktet – status

Senest blev organisationsbestyrelsen orienteret om byggeriets færdiggørelse og sidste indflytning pr. 1. september 2015.

Byggesagens udfordringer i forbindelse med færdiggørelsen drejer sig om:

- Hoffmanns samlede krav mod bygherren for betonskæring, affaldshåndtering og forlænget byggeperiode.
- Bygherrens krav mod Hoffmann om manglende færdiggørelse af byggeriet .
- Bygherres krav mod Hoffmann og JJW om fejlagtig projekt/udførelse af membraner på terrasser og tage.
- Bygherrens krav mod JJW om fejlagtig brug af dampspærre.
- Bygherres krav mod JJW om godtgørelse for fejlprojekteringer.
- Brug af MgO-plader i facadeopbygningen.
- Udarbejdelse af byggeregnskaber.

Hoffmanns samlede krav mod bygherren for betonskæring, affaldshåndtering og forlænget byggeperiode

Der er udarbejdet duplik, som er fremsendt til Voldgiftsnævnet. Hoffmann ønsker at samkøre voldgiftssagen om betonskæring med det øvrige forhold, som Hoffmann vil indklage til Voldgiftsnævnet mod bygherren.

Bygherren har anmodet om, at betonskæringen bliver behandlet som en særskilt uenighed, men Hoffmann vil behandle sagerne samlet, da der muligvis er en tidsmæssig konsekvens forbundet med spørgsmålet (hvis betonskæring reelt er et ekstraarbejde, vil Hoffmann formentlig kræve ekstra tid).

Voldgiftsrettens formand er enig med Hoffmann i, at sagerne håndteres samlet.

Der er reserveret to dage til efteråret til behandling af betonskæringen, men Kammeradvokaten har allerede nu adviseret om, at den fulde sag skal behandles samlet, og det bliver formentlig tidligst i 2017.

Bygherrens krav mod Hoffmann om manglende færdiggørelse af byggeriet

Bygherrens krav mod Hoffmann bygger på tilbageholdelse i entreprisesummen, fortrinsvis til færdiggørelse af byggeriet, afhjælpning af utætheder ved utætte membraner på tage og terrasser, kvalitetsforskelle, dagbod og tilbageholdelse for indbyggede MgO-plader i alt ca. 28 mio. kr. i tilbageholdelse.



Bygherres krav mod Hoffmann og JJW om fejlagtig projekt/udførelse af membraner på terrasser og tage

Der er konstateret utætheder ved terrasserne i nordenden af Blok 12 og på østvendte terrasser ved eksisterende altanelementer.

Der er udarbejdet en rapport, som peger på manglende membrandækning af elementfuger på østvendte terrasser.

Yderligere er der konstateret utætheder ved flere af de vestvendte terrasser. Utæthederne kan konstateres på de terrasser, som er opbygget med stålrender, som blev anvendt på de første terrasseopbygninger.

Konstruktionen er senere ændret til afvandingsrender udført i en asfalt-/gummimembran (Derbigum).

Utæthederne er reklameret både over for JJW og Hoffmann, da det ikke umiddelbart er muligt, at fastlægge ansvaret hos den ene eller anden part. Begge parter afviser imidlertid at vedkende sig ansvaret.

Efter en besigtigelse er det besluttet at indlede en syn- og skønssag, hvor både JJW og Hoffmann inddrages.

Bunck Bygningsfysik er bedt om at bistå med viden og erfaringer for at sikre tilbundsgående belysning af problemstillingen og sikring af korrekt afhjælpning. Skønstemaet er netop fremsendt til Voldgiftsnævnet for behandling af forholdet.

Det forventes, at der på mødet kan orienteres yderligere om fastlæggelsen af skønstemaet, som skal ligge til grund for anlæggelsen af sagen i Voldgiftsnævnet.

Som billedet tegner sig på nuværende tidspunkt, vil en voldgiftssag muligvis indeholde følgende problemstillinger:

- Projektering og udførelse af membran over betonelementer på østterrasser.
- Projektering og udførelse af membran og afløbsgennemføringer på vestterrasser.
- Projektering og udførelse af stålrender på vestterrasser.
- Fastgørelse af cortenværn til betonbjælke.
- Projektering og udførelse af tagmembran ved murkroner og ovenlys.
- Projektering og udførelse af afløb fra lavtage.
- Projektering og udførelse/fastgørelse af el-tracing i stålrender.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016

Det er håbet, at sagen kan blive behandlet og afgjort i marts/april 2016, og at afhjælpning kan udføres umiddelbart efter.

Mens syns- og skønssagen behandles, er det ikke muligt at fjerne beviserne (læs utæthederne). Det betyder, at nogle beboere og genoptræningscenteret kan opleve yderligere vandindtrængning på trods af den udførte afdækning.

Det håndteres således, at nye utætheder, som er meget generende bliver fotodokumenteret og udbedret. Mindre forhold må desværre vente til sagen er afgjort.

Bygherrens krav mod JJW om fejlagtig brug af dampspærre

I forbindelse med syn- og skønssagen vedrørende brug og type af dampspærre, fastholder bygherren, at der er tvivl om typen af dampspærre, som er anvendt under døre og vinduer i dele af byggeriet.

JJW fastholder, at der er benyttet korrekt dampspærre.

Det blev aftalt, at situationen holdes under observation ved indbygning af fugtrondeller, som løbende logger for fugt i konstruktionen.

Bygherres krav mod JJW om godtgørelse for fejlprojekteringer

KAB har på bygherrens vegne gennemgået alle aftalesedlerne, som JJW har udarbejdet til igangsættelse af Hoffmanns ekstraarbejde.

Det er KAB's vurdering, at en større del af ekstraarbejderne stammer fra fejl i projektet eller manglende projektering.

Yderligere forbeholder bygherren sig at videreføre ethvert tab, som bygherren påføres grundet fejl og forsømmelser fra JJWs side, herunder forhold som vil komme frem under voldgiftssagen med Hoffmann.

Der er derfor rejst et økonomisk krav over for JJW om betaling af ca. 5,7 mio. kr. for fejl og mangler.

Brug af MgO-plader i facadeopbygningen

Som tidligere beskrevet, er der anvendt MgO-facadeplader i en større del af byggesagen. For at sikre korrekt håndtering, viden og kendskab til nedbrydningen af pladerne i Svane-punktet er der igangsat en besigtigelse af samme firma og efter samme princip, som Byggeskadefonden anvender.

Der pågår stadig "prøvesager" omkring ansvarsfordelingen mellem leverandør, entreprenør, rådgiver og bygherre ved indbygningen af MgO-plader.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016

Bygherren har reklameret over for Hoffmann og JJW med anmodning om, at der indgås suspensionsaftale vedr. forældelse af forholdet.

JJW har indgået aftalen, mens Hoffmann ikke vil indgå en suspensionsaftale, da man ikke mener at have noget ansvar i den forbindelse.

Der er efterfølgende skrevet til Hoffmann om alternativt at stille en anfordringsgaranti på ca. 31 mio. kr. svarende til det forventede udbedringsbeløb. Hoffmann har endnu ikke svaret på dette.

Byggeregnskaber

Forslag til byggeregnskaberne for delene: plejeboliger, servicearealer, familieboliger - støttede tiltag og ustøttede tiltag samt for forbrug af reguleringskontoen er udarbejdet.

Forslagene til byggeregnskaberne blev den 10. marts 2016 fremlagt for bygherregruppen, der tog byggeregnskaberne til efterretning.

Byggeregnskaberne er til revision. Efter endt revision vil byggeregnskaberne blive fremlagt til godkendelse i organisationsbestyrelsen og i Furesø Kommune.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Farum Midtpunkt – boligombygninger – status

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 23. november 2015. Der er ikke sket væsentligt nyt i sagen siden dette møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Punktet medtages først, når der foreligger byggeregnskab til behandling.

20. Farum Midtpunkt – lavtagene – status

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 23. november 2015. Der er ikke sket væsentligt nyt i sagen siden dette møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

21. Farum Midtpunkt – renovering af gangstrøg

Gennem længere tid har en beboergruppe været i gang med at undersøge muligheder for renovering af gangstrøgene, og nu er arbejdet formaliseret med en egentlig følgegruppe med tilknytning af projektleder og en teknisk rådgiver.

Rådgiverydelsen har været udbudt ud fra KAB's rammeaftaler, og det blev firmaet Domus A/S med underrådgiver Dominia A/S, der gav det økonomisk mest fordelagtige tilbud.

Arbejdet er planlagt til at blive udført i to faser – først laves et prøvelfelt, således at gulvbeklægning, belysning, loft m.m. kan ses i 1 : 1, og ikke mindst for at få erfaringer med selve udførelsen. Det er et krav, at gangstrøgene skal kunne renoveres samtidig med, at beboerne færdes ind og ud af boligerne.

Der er formuleret krav til projektets udformning. F.eks. skal materialerne være robuste og rengøringsvenlige og passe til Farum Midtpunkt. Rådgiver arbejder lige nu med konkrete forslag.

Der er udført miljøundersøgelser, og det har vist sig, at der findes PCB, bly m.m. i et mindre omfang, så der stilles krav til miljørigtig bortskaffelse, men der er ikke indeklimaproblemer eller særlige arbejdsmiljøforhold.

Prøvelfeltet forventes udført i sommeren 2016. Derefter følger først og fremmest vedtagelse i Blokrådet, og derefter projektilpasning og udbud af renoveringen, der forventes udført i perioden maj 2017 til oktober 2018.

Finansieringen kommer primært fra henlagte midler til opgaven.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016

22. Investeringsforeninger

Som bekendt blev 2015 ikke noget særlig godt år for vores investeringsforeninger. Kursen var stort set den samme ultimo som primo.

Kursværdier

	Nominal beholdning 9. feb. 2016 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2015	Indre værdi (Kurs) 9. feb. 2016	Værdiudvikling hidtil 2016	Værdiudvikling hele 2015
Danske Capital 1	60.306.200	110,86	111,70	+0,84 %-point	-0,01 %-point
SEB	57.628.100	111,03	111,89	+0,86 %-point	+0,04 %-point
Nykredit Port.	52.650.200	113,28	114,14	+0,86 %-point	-0,14 %-point

Som det fremgår af ovenstående, ser det dog umiddelbart meget mere positivt ud i det nye år. P.t. er kursen på investeringerne støt stigende, så man kan med rette håbe, at 2016 bliver et betydelig bedre år end 2015 i den forstand.

Man skal dog naturligvis altid holde sig for øje, at der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative. Og vi skal igen gøre opmærksom på, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Orientering om driftssager

Farum Midtpunkt

Affald

Der har været afholdt møde med kommunen vedr. håndtering af storskrald, brug af genbrugsstationen samt kommunens levering/tømning af containere i de forskellige fraktioner, det kræves sorteret i. Det blev aftalt, at kommunen stiller 8 containere til rådighed for afdelingen til brug for forskellige affaldstyper som et forsøg. Kravet til afdelingen er, at affaldet skal være sorteret korrekt. Containerne vil blive placeret på 2 vendepladser og indhegnet med midlertidigt hegn. Forsøget er tænkt som et alternativ til, at ejendomsfunktionærerne i

Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016

dag skal køre på genbrugspladsen, med det dårlige arbejdsmiljø samt tidsforbrug det medfører.

Betonrenoveringen 2015/2016

Arbejderne med betonrenoveringen i Blok A, B og C er afsluttet. Der vil i foråret være arbejder med renovering af det katodiskeanlæg i Birkhøjterrasserne.

Varmemåler og vandmåler samt WEBMON plus

Udskiftning af varmemålerne udføres som en garantisag og er aftalt med Brunata til udførelse i juni måned 2016. Da vandmålerne jævnfør lovgivningen skal udskiftes i løbet af 2016, er der indgået aftale med Brunata om, at der i samme forbindelse udskiftes vandmålere. De nye vandmålere er ligesom målerne på radiatorerne, målere der kan fjernaflæsses, hvorfor der fremadrettet vil være adgang for den enkelte beboer til at følge sit vand- og varmeforbrug på et onlinesystem.

Solceller samt udskiftning af elmåler

Der arbejdes i TMU-regi på at lave et større solcelleanlæg, som kan levere strøm til både beboere og til afdelingens fællesforbrug. Projektet forventes at kunne være i drift i sommeren/efteråret 2017 under forudsætning af godkendelse i Blokrådet.

Der arbejdes ligeledes på at stille en blokrådssag på opsætning af 4 stk. ladepladser samt en fast delebil, som kan benyttes af besøgene samt beboere i Farum Midtpunkt. Projektet tænkes at drives og administreres af eksterne aktører.

Skovvang

CTS-anlæg

Det er nu endelig lykket at få udviklet samt installeret CTS-anlægget til styring og overvågning af de tekniske installationer, som oprindeligt var en del af leverancen i byggesagen.

Døre og gulvskinner

Alle dør- og gulvskinner er skiftet af driftspersonalet, da de oprindelige skinneresystemer var for høje for gangstativer samt for smalle til at dække samlingerne på gulvsektionerne. Alle døre er ligeledes eftergået og justeret samt smurt.

Ejerforeningen Farum Midtpunkt (Blok 12/13)

Eltrissing

Der er stadigvæk store problemer med utætte tage samt eltrissingen på sprinkler- og brugsvandsanlægget, som varmer det kolde brugsvand op til over 20 grader. Fejlene på eltrissingen udløser ligeledes fejlmeldinger på ABA anlægget, hvilket bevirker fejludrykning eller opkald fra Falck og brandvæsnet.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016

Nøglesystem

Hele nøglesystemet er blevet udskiftet i begge blokke på hovedentreprenørens regning, da der var uklarhed om antallet af producerede hovednøgler i det leverede nøglesystem.

Derudover pågår kun almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Vængerne

Generelt

Tv-aftaler

Alle 3 afdelingerne er fra den 1. januar 2016 overgået til ny Tv-aftale med YouSee.

Aftalen indebærer, at alle modtager YouSee's grundpakken, som så betales over huslejen.

Beboerne har så haft mulighed for at tilvælge enten 10, 20 eller 39 kanaler, som afregnes direkte med YouSee.

Affaldsforsøg

Status på forsøget:

Det er ikke gået nær så godt med at sortere i de ny affaldstyper, som det var håbet. Det er navnlig madaffald og metal, der er forurenede med især restaffald. Derudover bliver madaffaldet ofte ikke emballeret i bioposerne, men i almindelige plastposer, og i metalcontainerne smides der desværre også en del elektronikaffald.

Det gør, at selvom man kan se, at der er rigtig mange, som sorterer rigtigt, så er affaldet forurenede i en sådan grad, at det har været nødvendigt at kassere både madaffaldslæssene og metallæssene fra Vængerne med ekstra omkostninger for kommunen til følge.

Der arbejdes nu på at udvikle nogle nye kommunikationstiltag for at forbedre beboernes kendskab til, hvordan de skal sortere.

De ny kommunikationstiltag kommer primært til at omfatte billeder – og kun i mindre grad tekst – for at kommunikere om korrekt sortering og emballering af affaldet.

Sportsvænget

Der pågår kun almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænget I

Der pågår kun almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 20. april 2016
Udsendt den 28. april 2016



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Nordvænget II

Der pågår kun almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Orientering om beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2012-2016.

Bilag 24: Oversigt over beboerklagenævnsager

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Eventuelt

Møder i 2016:

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

<i>Organisationsbestyrelsesmøde</i>	<i>31.05.2016, kl. 16.00 i Farum Midtpunkt</i>
<i>Organisationsbestyrelsesmøde</i>	<i>06.06.2016, kl. 16.00 i Farum Midtpunkt</i>
<i>Organisationsbestyrelsesmøde</i>	<i>14.09.2016, kl. 16.00 i KAB</i>
<i>Organisationsbestyrelsesmøde</i>	<i>26.10.2016, kl. 16.00 i KAB</i>
<i>Organisationsbestyrelsesmøde</i>	<i>23.11.2016, kl. 16.00 i Farum</i>

Repræsentantskabsmøde 23.11.2016, kl. 18.30 i Farum

Fofoaltningsrevisionsseminardag 05.03.2016 kl. 10.00 i Vængerne
Seminarweekend 23.09.16–25.09.2016 i Århus

Afdelingsmøder:

Nordvænget II 19.10.2016, kl. 19.00

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 20. april 2016

Udsendt den 28. april 2016



Thomas Jensen orienterede om et partnerskabsmøde mellem kommunen, Nordsjællands Politi og Furesø Boligselskab v/Thomas Jensen og Hans Lausten i Blok 11. Det var et konstruktivt møde med emnet tryghed i boligområdet som tema.