

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

## Organisationsbestyrelsesmøde den 14. september 2016, kl. 16.00 Blok A, Fællesrum, Nygårdterrasserne 217A, Farum

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

**Afbud:** *Niels Bjerre Degn og Jens Løth*

**Fra KAB:** *Rolf Andersson, Finn Larsen, Dea Maria Petersen, Kurt Rytter, Frank Carlsen, Anne Brønnum og Dorthe Hald*

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til drøftelse og beslutning .....	3
3. Udlodning af midler til beboerdrevne aktiviteter i Furesø Boligselskab .....	3
4. Forvaltningsrevision i Furesø Boligselskab .....	4
5. Udlejningsaktiviteter i seniorbofællesskaberne .....	5
6. Genhusning af beboere fra Ellebo, Ballerup Ejendomsselskab .....	5
7. Vedtægtsændringer.....	6
8. Regulering af arealer i seniorbofællesskaberne i Farum Midtpunkt .....	7
9. Boligplacering af flygtninge – Tillægsaftale til vejledningen om kollektive bofællesskaber.....	7
10. Inddragelse af JJW i voldgiftssagen mod Hoffmann og betaling af depot til Voldgiftsnævnet .....	8
11. Afdeling 4101 – Sportsvænget - Udskiftning af vinduer og døre samt sikring - byggeregnskab .....	10
12. KAB's sommerophold 2017.....	10
13. FORTROLIGT PUNKT .....	12
Sager til orientering.....	12
14. Meddelelser fra formanden.....	12
15. Nyt fra Byrådet .....	12
16. Udlejningsforhold i Furesø Boligselskab .....	12
17. Fremlæggelse af nyt forsikringstilbud på KAB's fælles forsikringsramme .....	14

# Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

18. FORTROLIGT PUNKT .....	14
19. FORTROLIGT PUNKT .....	14
20. Seminar for organisationsbestyrelsen i september 2016 .....	14
21. Nordvænget II's Børneinstitution – renovering .....	15
22. Sportsvænget I - renovering af faldstammer og stigestrengene – 5-års eftersyn.....	15
23. Nordvænget II - renovering af faldstammer og stigestrengene – 5-års eftersyn.....	15
24. Frit valg af TV-pakker på vej .....	16
25. Tilbageførsel af indskud i BoligButikken.....	16
26. Investeringsfonden.....	17
27. Orientering om driftssager.....	18
28. Orientering om beboerklagenævns sager .....	21
29. Eventuelt.....	22

Bilag 3: Udlodning af midler til beboerdrevne aktiviteter i Furesø Boligselskab.....	3
Bilag 4: Handlingsplan Fremtidens bolig.....	4
Bilag 4.1: Handlingsplan politisk aktivitet.....	4
Bilag 7: Ordlyd til ny normalvedtægt med visning af tekstændringer.....	6
Bilag 8: Notatberegning af nye arealer i 4106 bofællesskaberne.....	7
Bilag 9: Kollektive bofællesskaber i Farum Midtpunkt - Tillæg til vejledning.....	8
Bilag 9.1: Etageplan for indretning af værelser .....	8
Bilag 9.2: Lejeberegning.....	8
Bilag 9.3: Forslag til leveregler.....	8
Bilag 10: Notat om inddragelse af JJW - Fremgangsmåde og omkostninger.....	9
Bilag 11: Byggesag pr. 18. august 2016 – Byggesag 0057 understøttet udskiftning af vinduer, døre og sikring .....	10
Bilag 16: Oversigt over udlejning 1. januar til 30. juni 2016 .....	13
Bilag 17: Beslutningsoplæg, forsikring.....	14
Bilag 17.1: Tilbudssammenligning, forsikring.....	14
Bilag 25: Regnskabserklæring til endeligt likvidationsregnskab for 2015 for BoligButikken.....	17
Bilag 28: Oversigt over beboerklagenævns sager i Furesø Boligselskab for perioden 2012- 2016.....	21

# Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## 1. Godkendelse af referat

Referater fra organisationsbestyrelsens møder den 31. maj 2016 og den 6. juni 2016 er fremsendt til organisationsbestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke indkommet bemærkninger til referaterne.

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

*Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet.*

## 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 ovenstående til efterretning.*

## Sager til drøftelse og beslutning

### 3. Udlodning af midler til beboerdrevne aktiviteter i Furesø Boligselskab

På organisationsbestyrelsesmødet den 6. juni 2016 vedtog Furesø Boligselskab en strategi for den beboerdemokratiske udvikling, hvor der satses på interessebaserede og projektorienterede fællesskaber. Der blev afsat 200.000 kr. til understøttelse af beboerdemokratiske aktiviteter i Farum Midtpunkt og 200.000 kr. tilsvarende i Vængerne.

Der er udarbejdet en arbejdsgang for udlodning af midlerne.

Bilag 3: Udlodning af midler til beboerdrevne aktiviteter i Furesø Boligselskab

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender arbejdsgangen, udpeger 1-2 medlemmer til hver af de to arbejdsgrupper samt giver grupperne mulighed for at tilføje et ekstra medlem uden for organisationsbestyrelsen.

*Punktet blev udsat til næste møde.*

#### 4. Forvaltningsrevision i Furesø Boligselskab

På organisationsbestyrelsesmødet den 6. juni 2016 blev de to fokuspunkter politik og fremtidens boliger diskuteret. Efterfølgende har udvalget udarbejdet oplæg til handlingsplaner, som er blevet rundsendt til den øvrige organisationsbestyrelse til kommentering efter aftale på organisationsbestyrelsesmødet den 6. juni 2016.

Der er ikke indkommet kommentarer til handlingsplanerne, og Allan Vinje har meldt sig til en arbejdsgruppe omkring bæredygtighed og affaldssortering (Fremtidens Bolig).

Bilag 4: Handlingsplan Fremtidens bolig

Bilag 4.1: Handlingsplan politisk aktivitet

Indstilling:

- Organisationsbestyrelsen godkender handlingsplanerne
- Der afsættes et rammebeløb på 95.000 kr. til politisk aktivitet i Furesø Boligselskab
- Der udpeges et medlem fra hver afdeling til den politiske følgegruppe
- Der udpeges yderligere en-to tovholdere fra organisationsbestyrelsen til fremtidens bolig
- Organisationsbestyrelsen godkender uddelegering af ansvar i henhold til handlingsplanerne
- Organisationsbestyrelsen godkender, at hjemmesiden færdiggøres

*Der var enighed om, at punktet behandles på et selvstændigt dagmøde i efteråret. De nærmere rammer fastlægges på seminaret senere på måneden. Til referat anføres, at dato for dagmøde blev lørdag den 5. november 2016 i tidsrummet kl. 9.00 – 12.00.*

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

## 5. Udlejningsaktiviteter i seniorbofællesskaberne

På organisationsbestyrelsesmødet den 24. februar 2016 godkendte organisationsbestyrelsen, at seniorbofællesskaberne mindst en gang om året afholder et kontaktmøde, hvor de drøfter ønsker til eventuelle udlejningsaktiviteter i løbet af året. Punkter på kontaktmødet kan være:

- Rundvisning i seniorbofællesskaberne.
- Fællesmøde, hvor beboerne fortæller om seniorbofællesskaberne.
- Socialt samvær.
- Samtaler mellem boligtilbudsudvalget og hver enkelt ansøger evt. som gruppesamtaler.

I forbindelse med afholdelse af de enkelte aktiviteter fremsender seniorbofællesskaberne en ansøgning til organisationsbestyrelsen med beskrivelse af arrangementet inkl. økonomien, der er forbundet hermed. Organisationsbestyrelsen afholder udgiften til udlejningsaktiviteterne i seniorbofællesskaberne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender ovennævnte ansøgnings- og finansieringsmodel.

*Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående. Administrationen meddeler dette til bofællesskaberne.*

## 6. Genhusning af beboere fra Ellebo, Ballerup Ejendomsselskab

Ellebo i Ballerup Ejendomsselskab skal gennemgå en meget omfattende reovering, der indebærer nedlæggelse af 60 stk. 1-rums boliger og omdannelse af en stor del af de øvrige boliger, der enten blive større eller mindre.

Alle beboerne skal som minimum genhuses midlertidigt i 5-7 måneder.

Beboerne i 1-rums boligerne og en del af beboerne i de boliger, der omdannes, skal genhuses permanent.

Der er i Ballerup Ejendomsselskab og de øvrige boligselskaber i Ballerup Kommune kun et meget begrænset antal 1- og 2-rumsboliger.

Der er henover sommeren 2016 gennemført genhusningssamtaler med de berørte beboere.

Der er 15 beboere, der har udtrykt ønske om at blive permanent genhuset i andre boligselskaber i KAB-fællesskabet, herunder 1 beboer der ønsker at flytte til Farum Midtpunkt.

# Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

Permanent genhusning uden for bopælskommunen kan godt gennemføres, hvis der er enighed om det.

Såfremt indstillingen godkendes, iværksættes genhusningen, når en egnet bolig bliver ledig. Eventuel tomgangsleje indtil boligen bliver anvist, dækkes af byggesagen i Ellebo.

Der ønskes en bolig således:

- 1 stk. 1-3 rums bolig

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender, at Furesø Boligselskab støtter Ballerup Ejendomsselskab med permanent genhusning i 1 stk. bolig i Farum Midtpunkt.

*Gerd Karlsen oplyste, at BRFU har tilkendegivet, at det ikke kan tiltræde det ansøgte. Hun har på den baggrund meddelt BRFU, at dette ikke er i overensstemmelse med værdierne i boligorganisationen, og at Farum Midtpunkt selv har haft brug for en tilsvarende hjælp i forbindelse PCB-sagen. Hun bemærkede i samme åndedrag, at det alene er en beslutning, der kan træffes af organisationen.*

*Undervejs i mødet modtog Gerd Karlsen en mail fra BRFU, som nu bakker op om nedenstående.*

*Det blev besluttet, at ønsket imødekommes med en stor 1-værelses.*

## 7. Vedtægtsændringer

Folketinget har vedtaget, at det skal være muligt at afholde digitale afdelingsmøder. Dette har medført behov for ændringer af boligorganisationens vedtægter. I forbindelse med dette er der samtidig foretaget flere mindre ændringer i normalvedtægten. Ordlyden af den nye normalvedtægt fremgår af vedlagte **bilag 7**. Det fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets vedledning, at ændringerne i normalvedtægten er obligatoriske og derfor ikke kan ændres.

Da der er ændringer i § 5 stk., 5, som omhandler repræsentantskabets delegation af beslutningskompetence, skal repræsentantskabet tillige godkende delegation af de nye bestemmelser.

Bilag 7: Ordlyd til ny normalvedtægt med visning af tekstændringer

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender vedtægtsændringerne og indstiller til repræsentantskabet at godkende disse på førstkommende repræsentantskabsmøde samt delegere beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen i vedtægternes § 5, stk. 5

*Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.*

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

## 8. Regulering af arealer i seniorbofællesskaberne i Farum Midtpunkt

I forbindelse med landmålerens endelige opgørelse af arealerne i Blok 12 og Blok 13 er der sket forskydninger i BBR-arealerne i seniorbofællesskaberne. I de først opmålte BBR-arealer indgår fællearealerne i boligens areal, men fællesarealer indgår ikke i boligens BBR-areal i resten af Farum Midtpunkt, hvilket er det normale for almene familieboliger. Konsekvensen heraf er, at i alle seniorboliger er BBR-arealet for de enkelte boliger blevet 8 m<sup>2</sup> mindre pr. bolig i forhold til det opgjorte areal i lejekontrakten. Familieboligerne i Blok 13 berøres ikke af ændringerne.

- De store boliger ændres fra 87 m<sup>2</sup> til 80 m<sup>2</sup> (gennemsnitligt)
- De små boliger ændres fra 72 m<sup>2</sup> til 64 m<sup>2</sup> (gennemsnitligt)

Da Udbetaling Danmark ligger BBR-arealet til grund for beregningen af boligydelse/boligsikring bliver støtten derfor marginalt mindre for de beboere, som modtager disse ydelser. Da udgangspunktet for sammenhængen mellem lejekontraktens m<sup>2</sup> og BBR skal være i balance, skal lejekontraktens m<sup>2</sup>-areal tilpasses den endelige opmåling. Det vil ske ved udarbejdelse af en allonge til eksisterende kontrakter, hvilket medfører en lavere husleje for beboerne i seniorbofællesskaberne. Ændringerne implementeres med virkning pr. 1. juli 2016, hvor den ændrede BBR-opgørelse trådte i kraft og medfører en mindre lejeindtægt i Farum Midtpunkt i budget 2016/17 på 245.000 kr. For den enkelte beboer medfører ændringen en lejenedsættelse på 703 kr. pr. måned.

Bilag 8: Notatberegning af nye arealer i 4106 bofællesskaberne

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender ovenstående.

*Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.*

## 9. Boligplacering af flygtninge – Tillægsaftale til vejledningen om kollektive bofællesskaber

Organisationsbestyrelsen godkendte på organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2016 rammeaftale for boligplacering af flygtninge m.v.

På samme møde blev administrationen bemyndiget til i samarbejde med Furesø Kommune at udarbejde en tillægsaftale til vejledningen om kollektive bofællesskaber.

Udkast til tillægsaftale med bilag er vedlagt som **bilag 9, 9.1, 9.2 og 9.3.**

Tillægsaftalen supplerer vejledningen om kollektive bofællesskaber.

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

Den foreliggende udgave er tilrettet på baggrund af drøftelser med forhandlingsudvalget.

Tillægsaftalen skal efterfølgende godkendes af Furesø Kommune.

Bilag 9: Kollektive bofællesskaber i Farum Midtpunkt - Tillæg til vejledning

Bilag 9.1: Etageplan for indretning af værelser

Bilag 9.2: Lejeberegning

Bilag 9.3: Forslag til leveregler

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender tillægsaftalen med tilhørende bilag.

*Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående. Kurt Rytter orienterede samtidig om status for udlejning af flygtningeboliger. Blandt andet forespørger kommunen, om interessen for at medvirke til etableringen af flere små boliger med støttet finansiering. Der var opbakning til dette. Der arbejdes videre med et oplæg til videre debat.*

## 10. Inddragelse af JJW i voldgiftssagen mod Hoffmann og betaling af depot til Voldgiftsnævnet

Hoffmann har i voldgiftssagen, der består af lidt over 600 sider og ca. 1.000 bilag, rejst et krav mod Furesø Boligselskab på ca. 75 mio. kr. inkl. moms.

Efter vores analyse og vurderinger vil Furesø Boligselskab nok stå sig bedst ved at indgå i et samarbejde med JJW frem for – i første omgang – at inddrage dem som adciteret part i voldgiftssagen.

Vi har bedt Kammeradvokaten om at beskrive situationen, som vi har analyseret med dem. Kammeradvokatens notat vedlægges, **som bilag 10**.

### Argumentationen for nedenstående indstilling

Vi har gode erfaringer fra betonskærings sagen om, at JJW's input kan sikre en afvisning af Hoffmanns krav.

Ved at indgå i et samarbejde vil der kunne svares fyldestgørende på specifikke tekniske forhold.

I samarbejdsaftalen vil det fremgå, at der er tilbagesøgningsforbehold på honorarbetalingen til JJW.

Afhængig af voldgiftssagens udfald vil det være muligt at søge krav over for bygherren videreført mod JJW i en ny voldgiftssag eller løst ved et forlig.



# Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

Omkostninger ved voldgiftssagen:

- Der skal stilles et depot, som opgøres af Voldgiftsnævnet. Det skønnes på nuværende tidspunkt at være på 500.000 kr. til 1 mio. kr.
- Omkostninger til Voldgiftsnævnet skønnes at ligge i spændet mellem 2,2 mio. kr. - 3,8 mio. kr. inkl. moms.
- Sagsomkostninger til Hoffmann og dennes advokat skønnes at ligge i spændet mellem 3,2 mio. kr. - 4,5 mio. kr. inkl. moms.
- Dette beløb skal betales, hvis Hoffmann får overvejende medhold. Hvis Furesø Boligselskab får overvejende medhold skal beløbet betales af Hoffmann til Furesø Boligselskab.
- Omkostninger til JJW og Bygherrerådgiver skønnes at ligge i spændet mellem 1,3 mio. kr. - 1,7 mio. kr. inkl. moms.
- Salær til Kammeradvokaten skønnes at ligge mellem ca. 1,9 mio. kr. - 3,8 mio. kr. inkl. moms.
- Byggesagsomkostninger til KAB afregnes efter timeforbrug og skønnes til at ligge mellem 250.000 - 500.000 kr. inkl. moms.

Det samlede spænd ligger mellem 9,4 mio. kr. – 15,2 mio. kr. og er afhængig af sagens udfald.

Der skal stilles et depot på 570.000 kr. i Voldgiftsnævnet.

Beløbet foreslås afholdt fra Furesø Boligselskabs konto i Danske Bank.

Beløbet kommer til at indgå i den samlede opgørelse, når sagen afgøres.

Voldgiftssagen føres på konto 4172/0002.

Bilag 10: Notat om inddragelse af JJW - Fremgangsmåde og omkostninger

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt beslutter at indgå en samarbejdsaftale med JJW til besvarelse/tilbagevisning af Hoffmanns krav. Herudover godkender organisationsbestyrelsen, at der indbetales 570.000 kr. i depot jf. ovennævnte.

*Rolf Andersson redegjorde nærmere for sagens substans. Udlægget afholdes af byggesagens økonomi. Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.*

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

## 11. Afdeling 4101 – Sportsvænget - Udskiftning af vinduer og døre samt sikring - byggeregnskab

### Beskrivelse

Udskiftningen af vinduer og døre blev afleveret den 24. juli 2014.

### Endeligt byggeregnskab

Endelig anskaffelsessum	Regnskab
Håndværkerudgifter	1.951.855 kr.
- indregnede afsætningsbeløb	-127.350 kr.
+ anvendte afsætningsbeløb	108.271 kr.
<b>Endelig anlægsudgift</b>	<b>1.932.776 kr.</b>

### Finansiering

	Byggeregnskab
Realkreditlån, støttet	1.234.000 kr.
Egne midler	222.282 kr.
Egen trækingsret	495.573 kr.
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>1.951.855 kr.</b>

Det underskrevne byggeregnskab er vedhæftet.

Bilag 11: Byggeregnskab pr. 18. august 2016 – Byggesag 0057 understøttet udskiftning af vinduer, døre og sikring

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.*

## 12. KAB's sommerophold 2017

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i sommeren 2016 havde i alt 201 deltagere. Heraf deltog 153 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2017 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond og eventuelt andre fonde om midler hertil.



Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

For nuværende forventes senioropholdet fastholdt, men det besluttet først endeligt i efteråret 2016 efter evalueringen. KAB's familieophold i Helsingør Ferieby i hytter fik en flot evaluering af deltagerne og forventes gennemført i 2017.

## Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.050 kr.
Tilskud fra organisationen	1.050 kr.
Egenbetaling	4.000 kr.

## Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.700 kr.	2.900 kr.
Tilskud fra organisation	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.650 kr.	1.850 kr.
Egenbetaling med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond*	100 kr.	100 kr.

\* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp

Senioropholdet er en uges ophold på et handicapvenligt hotel eller højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider m.v. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

## Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan reservere et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.050 kr. pr. plads i 2017 afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser.

I 2016 deltog 1 beboer fra Furesø Boligselskab, hvoraf 1 var med egenbetaling og ingen var via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Furesø Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads, og hvor mange familiepladser og seniorpladser de ønsker at råde over.

*Organisationsbestyrelsen godkendte 7 pladser med mulighed for udvidelse ved beslutning i formandskabet.*

Furesø Boligselskab  
Møde den 14. september 2016  
Udsendt den 29. september 2016

## 13. FORTROLIGT PUNKT

### Sager til orientering

## 14. Meddelelser fra formanden

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Gerd Karlsen orienterede om møde med politi og kommune. Der var ikke så meget nyt under solen.*

## 15. Nyt fra Byrådet

Niels Bjerre Degn orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Intet til referat.*

## 16. 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. I perioden 1. januar 2016 til 30. juni 2016 er der pr. 1. februar 2016 indberettet 2 tomme familieboliger og pr. 1. maj 1 tom familiebolig. Tomgangene betragtes som forbigående.

### Udlejning Farum Midtpunkt første halvår 2016

2016 er det første år siden 2010 med helt almindelig genudlejning af boliger, der er opsagt af nuværende beboere.

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

Der har været usædvanlig få genudlejninger i første halvår af 2016 sammenlignet med det seneste normalår 2010.

	2010	1. halvår 2016
Udlejet ialt	237	70

### 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 - 1½ år

### Venteliste

Pr. 1. januar 2016 var der ca. 750 opnoterede direkte til boligselskabet. Ud af alle opnoterede både til boligselskabet og fællesventelisterne i KAB-fællesskabet er der ca. 800, der har de fleksible koder for selskabet på deres venteliste.

### Åbent hus

Der har igennem flere år været afholdt åbent hus to gange om året i Farum Midtpunkt, senest i foråret 2016.

Der har sædvanligvis været mange besøgende ved disse arrangementer.

Arrangementerne har bidraget væsentligt til, at alle boliger er lejet ud, og der er et pænt antal opnoterede til selskabet.

Der er planlagt et åbent hus den 1. oktober 2016 i forbindelse med afslutningsfesten for byggesagerne.

Bilag 16: Oversigt over udlejning 1. januar til 30. juni 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

*Finn Larsen uddybede ovenstående og gav en ajourført mundtlig status.*

*Han orienterede endvidere om en klage fra Sportsvænget om, at en bolig er lejet ud. Finn Larsen oplyste, at klagen er besvaret med, at udlejningen følger gældende regler.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

## 17. Fremlæggelse af nyt forsikringstilbud på KAB's fælles forsikringsramme

På organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2016 bemyndigede organisationsbestyrelsen formanskabet og kundechefen til at behandle og godkende det nye forsikringstilbud.

Formandskabet og kundechefen fremlægger det nye forsikringstilbud for organisationsbestyrelsen.

Bilag 17: Beslutningsoplæg, forsikring

Bilag 17.1: Tilbudssammenligning, forsikring

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 18. FORTROLIGT PUNKT

## 19. FORTROLIGT PUNKT

## 20. Seminar for organisationsbestyrelsen i september 2016

Udvalget orienterer om status siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Programmet er nu klar, og der var enighed om, at det ser ud til at blive en spændende tur. Gerd Karlsen rejste en kritik af, at enkelte medlemmer først meget sent melder afbud til arrangementet, når datoen har været kendt et helt år.*

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

## 21. Nordvænget II's Børneinstitution – renovering

Eksisterende tag og isolering er fjernet, og der er foretaget skimmelsanering efter Microclean metoden.

Institutionen er efterfølgende rengjort, og der er foretaget kontrolmålinger både på loft og i selve institutionen.

Arbejdet forsætter med montering af nyt tag i ugerne 35-38 og nye vinduer i ugerne 39-42.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Boye Korndal gav en kort status.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 22. Sportsvænget I - renovering af faldstammer og stigestreng – 5-års eftersyn

5-års eftersynet vedrører udskiftning af faldstammer og stigestreng.

Byggeskadefonden har foretaget 5-års eftersyn i foråret 2016.

Ved eftersynet blev der ikke registreret svigt, skader eller manglende dokumentation.

KAB vil sørge for at frigive garantien til entreprenøren på ovenstående byggesag og betragter herved 5-års eftersynet som værende afsluttet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 23. Nordvænget II - renovering af faldstammer og stigestreng – 5-års eftersyn

5-års eftersynet vedrører udskiftning af faldstammer og stigestreng samt hoveddøre.

Byggeskadefonden har foretaget 5-års eftersyn i foråret 2016.

Forhold registreret ved 1-års eftersynet er udbedret.

Ved eftersynet blev der ikke registreret nye svigt, skader eller manglende dokumentation.

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

KAB vil sørge for at frigive garantien til entreprenøren på ovenstående byggesag og betragter herved 5-års eftersynet som værende afsluttet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 24. Frit valg af TV-pakker på vej

En ny lov om TV-pakker er vedtaget. Loven gør det muligt for lejere at fravælge at modtage og betale for TV-programpakker, som tilbydes i deres boligafdeling.

Loven træder i kraft den 1. juli 2016, men vil først gælde pr. 1. januar 2018 for såkaldte "sløjfeanlæg", hvor det ikke umiddelbart er muligt at frakoble enkelthusstande.

Der er nogle forbehold vedrørende lejernes frie valg af TV-pakker:

- Eksisterende kontrakter, som er indgået mellem boligafdelinger og eksterne programleverandører, skal respekteres i kontraktens løbetid. Det betyder, at lejernes frihed til at fravælge programpakker først træder i kraft, når eksisterende kontrakter med eksterne leverandører udløber, eller når kontrakterne kan opsiges.
- I ejendomme med stikledningsanlæg, kan den enkelte lejer ikke fravælge at være med i selve anlægget, som afdelingen har etableret. Den faste udgift til drift af anlægget skal stadig betales af den enkelte lejer.

KAB arbejder for gode priser og individuelle løsninger, hvor den enkelte beboer handler direkte med udbyderen. KAB arbejder også for, at man i de gældende kontrakter kan slippe for de valgte TV-pakker og selv vælge frit, som loven lægger op til.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 25. Tilbageførsel af indskud i BoligButikken

Med udgangen af 2013 besluttede parterne bag BoligButikken at nedlægge BoligButikken, hvilket teknisk er sket ved en likvidation.

Som en del af den endelige likvidation af Boligbutikken for Hovedstadsområdet a.m.b.a., får hvert boligselskab tilbageført sin oprindelige indskudte kapital. Den indskudte kapital er 30 kr. pr. lejemål og baseret på boligselskabets samlede antal lejemål pr. 31. december 1996.





Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

Furesø Boligselskab har indskudt 60.090 kr., og dette beløb tilbagebetales hermed og indsættes på boligorganisationens konto 611. Beløbet indgår derfor ikke længere som tilgodehavende i regnskabet.

Bilag 25: Regnskabserklæring til endeligt likvidationsregnskab for 2015 for BoligButikken

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 26. Investeringsfonden

Som nævnt på sidste organisationsbestyrelsesmøde ser det ud til, at 2016 bliver et betydeligt bedre år for vores investeringsforeninger end 2015 var. Som det fremgår af nedenstående tabel, så har den gennemsnitlige værdiudvikling for de tre foreninger i de første 7½ måneder af 2016 således været +3,90 %-point, og pilen peger stadig i den rigtige retning.

### *Kursværdier*

	<b>Nominal be- holdning (kurs 100)</b>	<b>Indre vær- di (Kurs) 31. dec. 2015</b>	<b>Indre vær- di (Kurs) 15. aug. 2016</b>	<b>Værdiudvikling hidtil 2016</b>	<b>Værdiudvikling hele 2015</b>
Danske Capital	78.013.317	110,86	114,26	+3,40 %-point	-0,01 %-point
SEB	77.024.054	111,03	115,13	+4,10 %-point	+0,04 %-point
Nykredit Port.	59.571.600	113,28	117,48	+4,20 %-point	-0,14 %-point

Den usikkerhed som den seneste tid har præget de finansielle markeder, herunder især Storbritanniens EU-afstemning, ser heldigvis ikke ud til at have haft den store effekt på obligationsmarkedet – i hvert fald ikke i negativ retning.

Man skal dog naturligvis altid holde sig for øje, at der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative - og indskud i investeringsforeningerne skal derfor ses som en langsigtet investering.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

## 27. Orientering om driftssager

### **Boligselskabet**

Sjov lørdag forsætter i det kommende efter- og forår. Der er planlagt 26 arrangementer i Bybæk Hallen. Kommunens fritidsvejleder arbejder ligeledes på i løbet af året at arrangere nogle stævner.

Furesø Boligselskabs personale dag blev afholdt den 19. august 2016 med en sejltur på Furesøen efterfuldt af en frokostbuffet på Furesø Marina. Der var en glad og positiv stemning blandt deltagerne.

### **Farum Midtpunkt**

#### *Affald:*

Der har været afholdt møde med kommunen vedrørende 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 som et forsøg stiller 8 containere til rådighed for afdelingen til brug for forskellige affaldstyper. 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 dag skal køre på genbrugspladsen med dårligt arbejdsmiljø samt tidsforbrug til følge. Forsøget starter efter renoveringen af stamvejene.

Status pr. 19. august 2016: Kommunen er kontaktet, og den undersøger, om det er muligt at levere lukkede containere, da det vil blive en bedre og pænere løsning for Farum Midtpunkt.

#### *Betonrenoveringen 2016/2017:*

Arbejderne med betonrenoveringen fortsætter på vestblokkens østaltaner, etage 2, Blok 31-36's fællesterrasser og B-C lejlighedernes østaltaner.

Renovering af det katodiske anlæg i Birkhøjterrasserne pågår og forventes afsluttet i slutningen af året. Herefter startes der op i Nygårdterrasserne.

#### *Ny asfalt på stamveje/vendepladser:*

Alle riste og brønddæksler er udskiftet på alle stamvejene. Asfalten er udskiftet og vejopmærkningen genopmalet. Arbejdet er afsluttet.

#### *Asfaltfuger vestgangstrøget:*

Fugerne er eftergået og repareret på hele vestblok gangstrøget. Da underlaget og membranen ikke er i orden omkring ristene, er der ikke repareret omkring disse. Der laves forskellige forsøg på holdbare løsninger i det kommende budgetår.

#### *Cykelrummene i p-niveauet:*

Ombygningen af de gamle cykelrum i nord- og sydenden af blokkene er påbegyndt. Arbejdet kører som påanlagt og forventes afsluttet i december måned 2016.



Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

### *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. Blokrådet har godkendt første fase, som omhandler måling af forbrugsmønstre, forprojektering samt udarbejdelse af materiale til den endelige blokrådssag.

Status pr. 19. august 2016: Der er udført målinger af forbrugsmønstret. Ud fra de indsamlede forbrugstal er størrelsen på anlægget nu defineret. Der er lavet et udkast til en løsning/aftale vedrørende den 30 års vedligeholdelsesaftale på højtagene samt udarbejdet et projektgrundlag.

Det videre forløb i sagen afventer godkendelse af virtuel afregning fra Energistyrelsen. Når godkendelsen forhåbentlig snart forligger, kan TMU udarbejde den endelige blokrådssag.

### *Ombygning af ejendomskontoret:*

Blokrådet har besluttet, at hele Servicecentralen skal ombygges til en moderne arbejdsplads for både medarbejdere og beboerdemokratiet. Den af Blokrådet nedsatte følgegruppe har startet sit arbejde i samarbejde med arkitektfirmaet mph arkitekter, som har udformet projektet og har rådgiveransvaret, byggeledelsen og projektering af projektet.

Arbejderne følger tidsplanen og budgettet. Der forventes første arbejdsdag i de nye lokaler, den 19. september 2016.

Indvielsen af den nye servicecentral lægges sammen med afslutningsfest for projekterne og mini åbent hus arrangementet, som afholdes den 1. oktober 2016.

### *Udskiftning af vand- og varmemåler:*

Alle vand- og varmemåler er udskiftet. Der mangler dog ca. 120 lejemaal, der ikke har været adgang til efter andet varslet besøg. Der følges op på restanterne i den kommende periode.

Alle beboere i Midtpunktet er den 8. september 2016 kl. 19.00 inviteret til demonstration af funktionerne i det nye WEB-mon system i Aktivitetscenteret, Stien, Paltholmterrasserne 1, 3520 Farum

### *Rotter:*

Generelt er Midtpunktet meget plaget af både kloak- samt overfladerotter. Der arbejdes tæt sammen med kommunen og et eksternt firma på at minimere problemerne.

### *Udbud af telefoni, TV samt internet:*

Bolignetudvalget arbejder sammen med et rådgivende firma og KAB på at udarbejde et nyt udbudsmateriale, ud fra de erfaringer man i Farum Midtpunkt har fået fra samarbejdet med DKTV.

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

## **Skovvang**

### *TV-aftaler:*

KAB arbejder på at indgå en aftale med YouSee, vedrørende et koncept, hvor fælles TV-aftaler, som er indgået med YouSee kan opsiges, således at der herefter kan indgås individuelle aftaler mellem YouSee og den enkelte bruger.

Aftalen omhandler de TV-aftaler som er indgået med YouSee, og som er omfattet af den nye lovgivning vedrørende frit valg af TV-kanaler.

### *Rørindføringer:*

Der har været problemer med rørgennemføringerne i terrænet flere steder, som har medført vandindtrængning til kælderområdet. Der arbejdes i samarbejde med entreprenøren og Dominia på at finde årsagen til problemet.

### *Utæt tag:*

Der har igennem en periode været sporadisk vandindtrængning fra tagkonstruktionen. Det er nu endelig lykket entreprenøren at finde og udbedre årsagen.

## **Ejerforeningen Farum Midtpunkt (Blok 12/13)**

### *Gennemgang- Fejl og mangler:*

Ejendomskontoret følger og bruger mange ressourcer på 1-års gennemgang samt syn- og skønsagerne.

Derudover pågår kun almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

## **Vængerne**

Udskiftning af fællesbelysning til LED.

## **Sportsvænget**

Der er skiftet til LED-belysning i alle kældre, og der vil til efteråret blive skiftet til LED-belysning i alle opgange.

Regnskabet for elforbruget forventes at give et overskud på 2.612 kr. svarende til en besparelse på 4,3 %.

Der udover pågår kun almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

## **Nordvænget I**

Der er skiftet til LED-belysning i alle kældre, belysningen i opgangene vil blive skiftet til LED-belysning under projektet med reovering af el i lejlighederne.

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

Regnskabet for elforbruget forventes at give et overskud på 51.155 kr. svarende til en besparelse på 33,9 %.

Der udover pågår kun almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

## **Nordvænget II**

Der er skiftet til LED-belysning i alle kældre. I en enkelt blok er der skiftet til LED-belysning i opgangene.

Det er planlagt at forsætte med udskiftning i opgangene med en blok om året.

Regnskabet for elforbruget forventes på nuværende tidspunkt, at give et overskud på 37.883 kr. svarende til en besparelse på 20,6 %.

Der udover pågår kun almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

## **Status på individuelle køkkenmodernisering:**

- Nordvænget II - 38 tilmeldinger
- Nordvænget I - 15 tilmeldinger
- Sportsvænget - 1 tilmelding

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **28. Orientering om beboerklagenævns sager**

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

Bilag 28: Oversigt over beboerklagenævns sager i Furesø Boligselskab for perioden 2012-2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 14. september 2016

Udsendt den 29. september 2016

## 29. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøde	Onsdag den 26.10.2016, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde	Onsdag den 23.11.2016, kl. 16.00 i Farum
Repræsentantskabsmøde	Onsdag den 23.11.2016, kl. 18.30 i Farum
Seminarweekend	Fredag den 23.09.16–søndag den 25.09.2016 i Århus

### *Afdelingsmøder:*

Nordvænget II	Onsdag den 19.10.2016, kl. 19.00
---------------	----------------------------------

### **Møder i 2017:**

#### *Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:*

Organisationsbestyrelsesmøde	Onsdag den 11.01.2017, kl. 16.00 i KAB
Budgetmøde	
Organisationsbestyrelsesmøde	Onsdag den 22.02.2017, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde	Onsdag den 19.04.2017, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde	Onsdag den 07.06.2017, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde	Onsdag den 13.09.2017, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde	Onsdag den 25.10.2017, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde	Onsdag den 22.11.2017, kl. 16.00 i Farum
Repræsentantskabsmøde	Onsdag den 22.11.2017, kl. 18.30 i Farum
Forvaltningsrevisionsseminardag	Lørdag den 4. marts 2017, kl. 10.00 i Farum ( <i>nyt møde</i> )

### *Afdelingsmøder:*

Nordvænget I	Onsdag den 01.03.2017, kl. 19.00
Nordvænget II	Onsdag den 08.03.2017, kl. 19.00
Sportsvænget	Onsdag den 15.03.2017, kl. 19.00
Plejecenter Skovvang	Onsdag den 05.04.2017, kl. 14.00
Nordvænget II	Onsdag den 18.10.2017, kl. 19.00

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 14. september 2016  
Udsendt den 29. september 2016



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

*Ejerforeningsmøder:*

Ejerforeningen Skovvang  
Ejerforeningen Farum Midtpunkt

Tirsdag den 18.04.2017, kl. 15.00 i Farum  
Onsdag den 19.04.2017, kl. 16.00 i KAB

*Gerd Karlsen oplyste, at BRFU har meldt tilbage, at når her kun er tale om én bolig til genhusning, bakker de op om beslutningen.*

*Thomas Jensen oplyste, at der er møde i fjernvarmeselskabet den 29. september 2016.*

*Der skal lægges et ekstra organisationsbestyrelsesmøde ultimo august.*