

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## Organisationsbestyrelsesmøde den 29. marts 2023, kl. 16.00 KAB, Mødeværelset, Enghavevej 81, 2450 København SV

**Tilstede:** *Thomas Jensen, Anette Ågård Nielsen, Henrik Haugaard Pedersen, Hans Laustsen, Erik Moesby Nordstrøm, Annelise Refshauge, Allan Vinje, Nikolaj Dehn, Taus Christensen og Palle Rye*

**Afbud:** *Sussy Sara Hasle Hansen*

**Fra KAB:** *Anne Brønnum, Dorthe Hald, Kurt Rytter, Bettina Jarl Darlslund, Michael Nielsen-Elgaard (under punkt 6) og Sanne Kjær (under punkt 4 og 6) og Finn Larsen (under punkt 4)*

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden (A) .....	3
2. Godkendelse af referat (A) .....	3
3. Revisionsprotokol (B) .....	3
Sager til drøftelse og beslutning: .....	3
4. Udlejningsaftale 2023-2025 v/Finn Larsen (A).....	3
5. Mailhøring: Plejecenter Skovvang (Etape 1) - Udskiftning af 60 byggeskadede altaner (A) .....	4
6. FORTROLIGT PUNKT (A) .....	6
7. Demensplejecenter Skovvang – Tilbud på solafskærmning (A).....	6
8. Godkendelse af Byggeregnskab Skovhusene (A) .....	7
9. Genhusning af beboerne fra SAB Bellahøj (A) .....	7
10. Mind Your Own Business - Ny omgang (A) .....	9
Sager til orientering: .....	10
11. Meddelelser fra formanden (A).....	10
12. Nyt fra Byrådet (A) .....	11
13. Orientering fra udvalg m.v. (B) .....	11
14. Svanepunktet Plejeboliger – status (B).....	11
15. FORTROLIGT PUNKT (B) .....	12
16. Forsikringsstatistik 2019-2022 (B) .....	12
17. Investeringsfonden (B) .....	13

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

18. Orientering om driftssager (B) .....	15
19. Orientering om beboerklagenævns sager (B) .....	19
20. Møder i 2023 (A) .....	20
21. Eventuelt (B) .....	20

Bilag 4: Udkast til ramme for Udviklingsaftale Furesø Kommune .....	4
Bilag 4.1: Beboerdata Furesø Kommune .....	4
Bilag 4.2: For udviklingsaftale Furesø Kommune (udkast).....	4
Bilag 4.3: Bidrag til indhold om biodiversitet til udviklingsaftalen (udkast) .....	4
Bilag 4.4: FB aftale om anvisning og udlejning med Furesø K 20191001 til 20230930.....	4
Bilag 5: Byggeskedefondens forhøjelse af økonomisk ramme 2021002.....	6
Bilag 5.1: Foreløbigt finansieringsbudget for Plejecenter Skovvang. ....	6
Bilag 5.2: Mail om mailhøring udsendt den 15. marts 2023 .....	6
Bilag 7: Tilbud på solafskærmning .....	7
Bilag 8: Byggeregnskab .....	7
Bilag 16: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2019-2022 .....	12
Bilag 16.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2019-2022 .....	12

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## 1. Godkendelse af dagsorden (A)

*Dagsordenen blev godkendt.*

## 2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 22. februar 2023 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.*

## 3. Revisionsprotokol (B)

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 orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### Sager til drøftelse og beslutning:

## 4. Udlejningsaftale 2023-2025 v/Finn Larsen (A)

I forbindelse med at kommunen har ønsket en fælles udlejningsaftale med boligselskaberne i Furesø Kommune, har Finn Larsen deltaget i en arbejdsgruppe om udlejning og anvisning, og der er møde med kommunen den 27. marts 2023. Finn vil på

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

organisationsbestyrelsesmødet orientere om forløbet. Aftalen eftersendes til organisationsbestyrelsen efter mødets afholdelse og inden organisationsbestyrelsesmødet.

Bilag 4: Udkast til ramme for Udviklingsaftale Furesø Kommune

Bilag 4.1: Beboerdata Furesø Kommune

Bilag 4.2: For udviklingsaftale Furesø Kommune (udkast)

Bilag 4.3: Bidrag til indhold om biodiversitet til udviklingsaftalen (udkast)

Bilag 4.4: FB aftale om anvisning og udlejning med Furesø K 20191001 til 20230930

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående og tager beslutning om det videre forløb.

*Finn Larsen gennemgik oplægget til fælles rammeaftale for udlejning i almene boligorganisationer i Furesø Kommune.*

*Der var en længere debat om aftalen. Det blev præciseret, at nuværende familie- og ældreboligfællesskaber skal fortsat være uden kommunal anvisning.*

*Der var ligeledes flere ønsker til redaktionelle ændringer, som Finn Larsen tager med til arbejdsgruppen. Den redigerede tekst udsendes til bestyrelsen, inden den kan godkendes endeligt.*

## 5. Mailhøring: Plejecenter Skovvang (Etape 1) - Udskiftning af 60 byggeskadede altaner (A)

Alle plejecenterets 60 altaner i Etape 1 er rådskadet og skal, som tidligere godkendt af organisationsbestyrelsen udskiftes i samarbejde med Byggeskadefonden.

### Sagsfremstilling

Plejecenter Skovvang (etape år 2013) består af 60 plejeboliger. Plejeboligerne er udstyret med selvstændige terrasser, altaner og pergolaer.

Driftsafdeling har tidligere konstateret, at der er rådskader på alle altanernes bærende trækonstruktioner. Byggeskadefonden vedstår deres forsikringsansvar, som også er godkendt af organisationsbestyrelsen den 23. februar 2022.

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

På baggrund af licitationsresultatet og tilhørende licitationsindstilling/forøget økonomisk ramme, **bilag 5**, er det vedhæftede budget- og finansieringsoplæg blevet opdateret, **bilag 5.1**.

Der findes ikke henlæggelser i afdelingen, som kan finansiere den aktuelle andel og selvrisiko af altanudskiftningen. Det opdaterede finansieringsoplæg udmunder derfor i en huslejestigning for alle 100 beboere i Plejecenter Skovvang. Se afsnit ”**Økonomi**”.

For at entrepriseaftalen kan underskrives, har KAB-Administrationen igen brug for accept fra både organisationsbestyrelsen, kommunen og afdelingsmødet, iht. den øgede økonomiske ramme.

## Øgede økonomiske konsekvenser

### Budget

Håndværkerudgifter	9.484.654 kr.
Omkostninger	3.649.322 kr.
Tidligere omkostninger og håndværkerudgifter	414.860 kr.
Gebyrer	10.000 kr.
<b>Samlet budget</b>	<b>13.558.836 kr.</b>

### Øget finansiering

Realkreditlån, 30-års kontantlån	8.158.836 kr.
Byggeskadefondens andel	5.400.000 kr.
<b>Samlet finansiering</b>	<b>13.558.836 kr.</b>

### Øget huslejekonsekvens for 100 plejeboliger i Skovvang

Nuværende husleje (kr./m <sup>2</sup> /år)	1.406,00 kr.
Nye altaner, huslejestigning (kr./m <sup>2</sup> /år)	78,74 kr.
<b>Samlet forventet husleje med nye altaner i efteråret 2023 (kr./m<sup>2</sup>/år)</b>	<b>1.484,74 kr.</b>

## Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender denne indstilling, vil KAB-Administrationen sørge for, at entrepriseaftalen bliver underskrevet og altanudskiftningen gennemført i samarbejde med Byggeskadefonden og deres samarbejdspartner.

## Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender denne indstilling, vil organisationsbestyrelsen, kommunen, plejecenteret, beboere og pårørende løbende blive holdt orienteret og varslet i forbindelse med altanudskiftningerne i sommeren 2023.

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

*Organisationsbestyrelsen har i mailhøring den 15. marts 2023 godkendt, at lånoptagelsen til udbedring af byggeskaderne ændres til 8.158.836 kr. med kommunal lånegaranti, bilag 5.2.*

Bilag 5: Byggeskadefondens forhøjelse af økonomisk ramme 2021002.

Bilag 5.1: Foreløbigt finansieringsbudget for Plejecenter Skovvang.

Bilag 5.2: Mail om mailhøring udsendt den 15. marts 2023

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender, at KAB-Administrationen igangsætter udskiftningen af de 60 altaner, der er i Plejecenter Skovvang i sommeren 2023. Udskiftningen sker på baggrund af Byggeskadefondens anerkendelsesbrev af den 26. januar 2023, som organisationsbestyrelsen godkendte den 23. februar 2022. Hertil indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den forhøjede økonomiske ramme fra Byggeskadefonden den 8. marts 2023.

*Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.*

## 6. FORTROLIGT PUNKT (A)

## 7. Demensplejecenter Skovvang – Tilbud på solafskærmning (A)

### Tilbud på solafskærmning

På organisationsbestyrelsesmødet den 22. februar 2023 blev det aftalt at indhente nyt tilbud, der erstatter tilbuddet modtaget i juni 2022.

Det nye tilbud er modtaget og er vedlagt som **bilag 7**. Der er 6-8 ugers leveringstid, så det skal bestilles snarest, såfremt det skal nås at etablere den nye solafskærmning, inden det bliver for varmt for beboerne på demensplejecenteret.

Solafskærmningerne er en del af sagen og kravet mod kurator, som de i første omgang har afvist, men som kører videre via advokaten.

Med hensyn til den videre finansiering har organisationsbestyrelsen på sidste organisationsbestyrelsesmøde besluttet, at de vil hjælpe afdelingen økonomisk, såfremt beløbet ikke bliver dækket ved kurator. Sagen kan trække ud i længere tid, og derfor indstilles det til organisationsbestyrelsen at acceptere tilbuddet, så entreprenøren kan komme i gang

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

med arbejdet. Udgiften på de 1.356.994,00 kr. ekskl. moms (1.696.175 kr. inkl. moms) kan efterfølgende evt. gives som et lån af selskabet til Skovvang.

Bilag 7: Tilbud på solafskærmning

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter tilbuddet og tager beslutning herom.

*Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.*

## 8. Godkendelse af Byggeregnskab Skovhusene (A)

Byggeriet er afleveret og indflytning er sket. Byggeregnskab er udarbejdet. Vedlagt som **bilag 8**.

Regnskabet balancerer med samlede udgifter for 96.381.331 kr. Budgettet er på 90.841.176 kr. Det vil sige en afvigelse på 5.540.155 kr., som skyldes indeksregulering, da sagen har været i bero i nogen tid pga. BM Bygs konkurs og efterfølgende rekonstruktion.

Der er dog i regnskabet afsat et beløb på 450.000 kr. til bygningsarbejder, som ikke kunne omfattes af den oprindelige entrepriseaftale, ligesom der er afsat et beløb på 350.000 kr. til projektet "Vild med Vilje".

Bilag 8: Byggeregnskab

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet og der tages forbehold for revisors godkendelse.

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.*

## 9. Genhusning af beboerne fra SAB Bellahøj (A)

Samvirkende Boligselskaber (SAB) skal igangsætte genhusning af beboerne i Bellahøjhusene tidligere end forventet.

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Øvrige boligselskaber i KAB-Fællesskabet anmodes om hjælp til permanent genhusning af op til 5 husstande i deres afdelinger i Københavns Kommune og omegn.

## Sagsfremstilling

Grundet beregninger, der viser yderligere usikkerhed om vindstabiliteten i SAB's Bellahøj-egendomme, har Københavns Kommune den 13. januar 2023 fremsendt et påbud om i medfør af lov om almene boliger § 165, stk. 1:

- at ophøre med udlejningen af ledige lejligheder.
- at fremme den genhusning, der under alle omstændigheder skal ske som følge af den kommende helhedsplan.
- at prioritere genhusningen af de beboere, der henvender sig derom.
- at genhusningen af beboerne i Ved Bellahøj Syd 23A, 23B, 24A, 24B, 26, 28A og 28B skal være gennemført inden den 30. juni 2024.

Det betyder i praksis, at de 149 husstande i de huse, der kan tåle den laveste vindhændelse, skal genhuses inden udgangen af juni 2024 og de 97 husstande i de huse, der kan tåle næstlavest vindhændelse, skal tilbydes genhusning og derved medprioriteres i genhusningsprocessen.

Genudlejningen af SAB's boliger er stoppet pr. 1. oktober 2022.

Renoveringen af SAB Bellahøj I og II, der indeholder de nødvendige forstærkninger, forventes igangsat primo andet kvartal 2025 og afsluttes medio 2029.

SAB har på baggrund af påbuddet besluttet, at beboerne genhuses permanent med løfte om, at de kan vende tilbage til deres nuværende bolig, når den er renoveret.

De berørte beboere er informeret om situationen, og genhusningen af beboerne er iværksat.

I den anledning anmodes øvrige boligselskaber i KAB-Fællesskabet om hjælp til at løse den komplicerede og akutte genhusningsopgave.

Såfremt anmodningen imødekommes, vil der blive taget hensyn til, dels at anvisningen ikke påvirker beboersammensætningen i forkert retning i de afdelinger, der i forvejen har det svært, dels at der som hovedregel ikke anvises i de afdelinger, der er mest attraktive for selskabets beboere via oprykningens retten.

Jf. almenboliglovens § 51. stk. 7 kan almene boligorganisationer indgå aftale om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse jf. § 86, stk. 1-3 i almenlejeloven.



# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## Det videre forløb

Såfremt anmodningen imødekommes, bliver boligorganisationens afdelinger inkluderet iblandt de afdelinger, hvortil beboerne fra SAB Bellahøj kan ønske permanent genhusning til.

## Kommunikation

På KAB's og på Boligselskabets hjemmeside gøres der opmærksom på, at Boligselskabet støtter med genhusning, og det derfor kan tage lidt længere tid, før de boligsøgende fra såvel eksternt som intern venteliste, kommer i betragtning til en bolig.

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender at støtte SAB med permanent genhusning af op til 5 husstande fra SAB Bellahøj.

*Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.*

## 10. Mind Your Own Business - Ny omgang (A)

Mind Your Own Business (MYOB) startede op med rekrutteringen af unge drenge i juni 2022. I august 2022 startede projektet for alvor med 10 drenge i alderen 15-16 år. Desværre faldt 2 drenge fra undervejs, men der er p.t. 8 drenge ombord, som virkelig brænder for projektet.

De møder op hver tirsdag kl. 17.00 og arbejder flittigt i 3 timer sammen med frivillige mentorer. SSP-medarbejdere faciliterer og skaber en tryk ramme om arbejdsgangene.

Projektet MYOB i sig selv er et godt koncept. Der er dygtige folk tilknyttet og vores samarbejde har været problemfrit.

Konceptet giver nogle af de udfordrede unge muligheder for på en enkel og nem måde at lære om iværksætteri. De får selvtillid og tro på egne evner i processen.

Drengene har valgt at producere puder til fodboldstadions. Vi har været så heldige, at den lokale fodboldklub FC Nordsjælland er blevet en samarbejdspartner i drengenes virksomhed. Det har givet projektet et kæmpe løft.

Drengene har stiftet egen forening, valgt en bestyrelse og lavet et CVR-nr. Nu arbejder de hårdt på at få lavet en prototype, som skal være klar til maj, hvor vi afslutter projektet med et prisuddelingsshow.

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

SSP er åben for mere samarbejde med MYOB og har umiddelbart også medarbejderressourcerne hertil til en ny omgang. Furesø Boligselskab har tidligere støttet med et beløb på 40.000 kr. til projektet.

Det koster en stadigvæk en fast pris på 40.000 kr. at indgå en aftale med MYOB, hvilket organisationsbestyrelsen tidligere har været positiv overfor.

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående og godkender udgiften på 40.000 kr. til MYOB og stiller evt. lokaler til rådighed i perioden.

*Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.*

## Sager til orientering:

### 11. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Allerød Kommune har på ny henvendt sig vedr. justering af Furesø Boligselskabs vedtægter, så det bliver muligt for beboere at stemme ved fuldmagter på afdelingsmøder i Plejecenter Skovvang.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede at sætte et punkt på dagsordenen til organisationsbestyrelsesmødet den 11. maj 2023, da der er behov for en nærmere drøftelse af dette.*

*Bettina hører Juridisk Afdeling i KAB, om de kan bekræfte, at det ikke er muligt at give fuldmagt til beboere på plejecentre, uden at denne ret skal gives til alle beboere i Furesø Boligselskab jf. indstilling på organisationsbestyrelsesmødet den 23. november 2022.*

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## 12. Nyt fra Byrådet (A)

Sussy Sara Hasle Hansen orienterer om eventuelle aktuelle sager.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Intet til referat.*

## 13. Orientering fra udvalg m.v. (B)

Organisationsbestyrelsen orienterer om aktuelle sager fra de udvalg, som de sidder i.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Studietur: Alt kører efter planen.*

## 14. Svanepunktet Plejeboliger – status (B)

Der er udført en gennemgang af tegningsmaterialet, møder på stedet samt udført et interview af tidligere projekterende rådgiver, hvorefter den nye rådgiver var klar til en destruktiv analyse der blev udført d. 8/2/23. Der er adskillige potentielt konkurrerende skadesårsager der kan overlappe og påvirke hinanden, så der er yderligere problemstillinger der fortsat skal undersøges grundigt.

Der er adskillige observationer af forhold der hver især er problematiske, men ikke alle behøver at vægte det samme i forhold til nødvendigheden af en løsning. Arbejdet kommer til at munde ud i en rapport der vil beskrive rådgivers proces i sin helhed samt en redegørelse af det analytiske arbejde.

- Der er observeret vand rundt om nødafløb og i store arealer omkring nødafløbene fra 1. sal i modul B, Nødafløbene sidder ikke korrekt.
- Der er observeret vand og rust ved gennemføringer i betonloft, f.eks. hvor der er op-hæng i dækket. Der er ligeledes observeret sorte spor efter vand for enden af beton-elementernes endevederlag. Der er visse steder vand i betonlaget.

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

- Der er observeret vand mellem betondækkene i 15-20 mm fuger. Undersiden af dækket mødes ikke, og samlingen er ikke støbt ud. Betondækket er ikke tæt i sig selv. Dette vil formodentlig udbrede svigt i membranlaget i et større område.
- Der er observeret vand i loftisoleringen omkring facaden. Problemet er udpræget ved facaden, hvor der er tagterrasser, ikke hvor der er boliger. Der registreres, at forbjælke ikke er i henhold til projektmateriale. Vand kan løbe på yderkant af betonbjælke og hviler mod forvitret vandret fuger, og der mangler tagpap op ad betonbjælken. Der registreres magnesiumoxidplader, MgO. Der registreres rust i vandet, som trænger ind formodentlig fra stålværnet. Der mangler tagpap og drypnæse, som er projekteret, men ikke udført.

De økonomiske konsekvenser af ovenstående kendes ikke på nuværende tidspunkt.

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 15. FORTROLIGT PUNKT (B)

## 16. Forsikringsstatistik 2019-2022 (B)

### Oversigt

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikrings-skader i relation til bygningsforsikringen.

### Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag 16: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2019-2022

Bilag 16.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2019-2022

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 17. Investeringsfonden (B)

Det vigtigste tema for den global økonomi og de finansielle markeder i 2022 var inflation. Den steg hurtigere og mere, end de fleste havde forudset, hvilket medførte en historisk aggressiv stramning af pengepolitikken, som sendte renterne i vejret og obligationerne til tælling. I Europa har den Europæiske Centralbank (ECB) i løbet af 2022 hævet renten hele fire gange, hvilket medførte en samlet rentestigning på 2,5 % i 2022 og i starten af februar måned hævede ECB igen renten med 0,5 %. Det er en historisk høj rentestigning. Årsagerne bag den voldsomme stigning i inflationen var mange. Krigen i Ukraine, energikrise, markant øgede geopolitiske spændinger og udfordringer i de globale forsyningskæder er alle faktorer, som har påvirket inflationen.

### Centralbankernes udmeldinger

I begyndelsen af februar måned 2023 afholdt Den Amerikanske Centralbank (FED) og ECB pengepolitiske møder. Det førte til en forhøjelse af renten på 0,50 %-point fra ECB og en renteforhøjelse på 0,25 % fra FED. Rentestigningerne var som forventet af de finansielle markeder. Retorikken fra de to centralbanker var ikke så skarp som hidtil set på de efterfølgende pressemøder. Dog forventer begge centralbanker stadig, at pengepolitikken skal være stram i en længere periode. ECB opjusterede deres inflationsforventninger markant til 6,3 % for 2023 og 3,4 % i 2024.

Danmark er et lille land med en åben økonomi, der samtidig fører en fastkurspolitik overfor Euroen. Det vil sige, at den danske krone er fastlåst til Euroen. Derfor er Danmark meget påvirket af særligt ECB's renteudmeldinger. Efter ECB's rentestigning valgte Den Danske Nationalbank kun at hæve renten med 0,35 %-point. Diskontoen i Danmark er nu oppe på 2,10 %.

Inflationen har i januar måned både i Danmark og USA været faldende, hvilket giver markedet håb om, at rentestramningerne begynder at virke. Inflationen i Danmark var på 7,7 % mod 8,7 % i december måned. I USA var den på 6,4 % i januar måned mod 7,1 % procent i november måned.

### Kursudvikling på obligationer

Udviklingen i 2022 har været et historisk år, med kraftigt stigende og meget urolige renter på det danske realkreditmarked. For de lange renter startede det reelt allerede i 2021. For et 30-årigt fastrentelån med afdrag var kuponrenten i januar 2021 0,5 %, i januar 2022 var den 1,5 %, og midt i oktober 2022 toppede den foreløbigt med en kuponrente på 6 %. Tendensen i slutningen af efteråret og i december måned har dog været et mindre rentefald i de lange renter og en vis form for stabilitet på lån, med en kuponrente på 5 %. I starten af 2023 har vi så endnu et lille fald i de lange renter, hvilket har medført, at et 30-årigt fastrentelån med afdrag kunne fås med en kuponrente på 4 %. I slutningen af februar og midten af marts måned har vi igen set en lille stigning i den lange rente, hvilket har medført at et 30-årigt fastrentelån med afdrag kunne fås med en kuponrente på 5 %.

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

For det danske realkreditmarked har de høje rentestigninger resulteret i, at danske realkreditobligationer har oplevet historisk store kurstab. Særligt de konverterbare obligationer har været hårdt ramt af både stigende renter og store renteudsving. Det kan desværre også ses på investeringerne i KAB-Fællesskabet, som har haft et meget hårdt år.

På den positive side har rentestigningerne på realkreditobligationer givet gode muligheder for højere forrentning af opsavede midler i 2023 og årene frem.

## Nyt regnskabsprincip

I efteråret blev introduceret en ny regnskabstilgang til investeringerne. Ændringerne vil gælde for regnskaber med afslutning pr. 30. september 2022 eller senere. Ændringerne er lavet for at undgå store udsving af driftsresultatet og dermed huslejen grundet kursreguleringer af investeringer. Efter ændringerne vil kursreguleringerne alene påvirke størrelsen af henlæggelserne og ikke årets resultat, hvorimod renterne vil påvirke driften og dermed størrelsen af årets resultat. Ved kursreguleringer medregnes både realiserede samt urealiserede kursreguleringer.

## Investeringer i KAB-Fællesskabet

Hos KAB-Fællesskabet anvendes der aktiv likviditetsstyring. Investeringerne foretages i realkreditobligationer eller obligationer med tilsvarende sikkerhed.

KAB har valgt, at investeringerne foretages af kapitalforvalter fra Danske Capital, SEB og Nykredit. KAB blander sig ikke i forvalternes dispositioner. Investeringerne foretages i henhold til bekendtgørelsen om drift af almene boliger.

### Kursværdier

	Kursværdi pr. 10. marts 2023	Indre værdi (Kurs) 1. januar. 2023	Indre værdi (Kurs) pr. 10. marts 2023	Udvikling fra 01.01.2023 til 10.03.2023
Danske Capital	90.006.369 kr.	106,80	107,23	0,40 %-point
SEB Invest	97.377.560 kr.	106,78	107,04	0,24 %-point
Nykredit Port.	97.449.282 kr.	110,16	110,35	0,18 %-point

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i Kapitalforeningen skal betragtes som en langsigtet investering.

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## 18. Orientering om driftssager (B)

### Farum Midtpunkt

#### *Kildesortering:*

Der har været aflevering den 13. marts 2023, og alle mangler forventes udbedret senest den 28. april 2023.

Efter at kildesorteringen er rullet ud i hele Farum Midtpunkt, har der været store udfordringer med hensat affald ved siden af molokkerne, så der skal igangsættes forskellige kampagner, som forhåbentlig kan påvirke til at benytte molokkerne.

I forbindelse med kildesorteringen skal der også foretages hastighedsdæmpende foranstaltninger på stamveje i form af vejbump og bedre opmærkning af affaldsstationerne.

#### *Beholderum Blok A+B+C:*

Tilbud er modtaget og accepteret. Driften afventer en tidsplan for udførelsen, men p.t. forventet opstart er medio august 2023.

#### *Vandrør:*

Udskiftningen forgår, som beskrevet nedenfor:

Blok 16 skiftes vandrør på gangstrøget med opstart i uge 15-17.

Blok 15 skiftes vandrør på gangstrøget med opstart i uge 18-21.

Blok 14 skiftes vandrør på gangstrøget med opstart i uge 22-24.

Blok 11 skiftes vandrør på gangstrøget med opstart i uge 25-27.

Blok 41 + 42, hvor alle sidestrenge ikke er skiftet, er der indhentet tilbud på og accepteret. Forventet opstart medio september 2023.

#### *Rotter:*

Det store rotteproblem under rampen, hvor det er aftalt med kommunen, at der sættes 60 cm jernplader ned i jorden langs begge sider af rampen, afventes der stadig beregninger for Dominia på udsikring i gavl.

Derudover er der udført almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

#### *Vaskeri:*

Varmtvandsløsning - arbejdet udføres ultimo marts 2023.

#### *Betonrenovering:*

Ny turnus i Birkhøjterrasserne forventes opstartet 3. kvartal 2023.

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## *Katodisk beskyttelse og beton:*

Der har været afholdt møde med Cowi og driften i forbindelse med, at der er konstateret betonsygdom (alkalireaktioner) på nogle af betonsøjlerne. Der er lavet nogle prøveboringer og for den videre proces, skal vi have lavet nogle statistiske beregninger.

## *BS3:*

Malerturnus i Birkhøjterrasserne - opstart uge 15 til uge 26.

## *Plantekasser gangstrøg:*

Der bliver plantet forsytia i alle de små plantekummer.

## *FRAK:*

FRAK starter op igen 19. marts 2023 til 19. november 2023 med fokus på kælderbede i Nygårdterrasserne.

Driften har fældet 10 træer for Frederiksborg Boligselskab i en af deres afdelinger.

Derudover er der udført almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

## **Blok 12-13**

### *Utætte terrasser:*

Der er konstateret kondens i ovenlyskarmen både indvendigt og udvendigt. Jævnfør rapport fra Bunch-Byg, er ny karm bestilt til levering og udskiftning ultimo marts 2023.

### *Nye gulve i fællesarealer:*

Der er modtaget tidsplan for udskiftningen af gulve i nogle af fællesarealerne fra Garant. Tidsplanen er afsendt til lederne i Blok 12-13. Udskiftningen opstartes den 24. april - 4. maj 2023.

## **Demensplejecenter Skovvang**

### *Solafskærmning:*

Der arbejdes videre med sagen, og opdatereret tilbud er indhentet og sat til behandling på dagsordenen til det kommende bestyrelsesmøde i Furesø Boligselskab.

### *Sten på brandvej:*

Der er fremsendt beplantningsplan, som erstatning for de store sten kommunen lagt, og det er godkendt af myndighederne – dog med visse forbehold. Der skal foretages økonomisk beregning på opgaven.

Derudover er der udført almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver.



# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## Plejecenter Skovvang

### *Nye gulve:*

Driften har modtaget tidsplan fra Garant, det er dog nødvendigt med lidt tilretning. Når denne er på plads, vendes planen med den daglige ledelse.

### *Terrasser og altaner - byggeskadesag:*

Opgaven har været i udbud, og der er fundet en entreprenør. Foreløbig plan er, at projektet startes op med udgangen af april 2023 og forventes at være afsluttet i august 2023.

### *Affaldsstation:*

Der skal etableres en affaldsstation ved plejecenteret samt et rum til linnedopbevaring. Pris er indhentet på både miljøstation og linnedrum. Linnedrummet etableres ved cykelskuret, og økonomien fordeles mellem kommune og drift. Det er endnu ikke afklaret, hvordan økonomien til miljøstationen fordeles.

Mirabelle hæk reetableres mellem plejehjemmet og nabo på hjørnet.

### *Plejecentret og demensplejecentret - Samarbejdsrunde med ledelsen:*

Leder af demensplejecentret er fratrukket, og lederen af plejecentret er midlertidig konstitueret som leder. I den forbindelse der den 16. marts 2023 afholdt møde med ledelsen af de 2 plejecentre, hvor der blev orienteret om igangværende opgaver.

Derudover er der udført almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

## Kajerødhuse

### *Hegn i baghaver:*

Der afventes stadig svar fra Rudersdal Kommune.

### *Indkørsel til Kajerødhuse:*

Det er på afdelingsmødet besluttet, at beboerne selv varetager opretning af indkørslen med hjælp fra driften.

### *Ladestandere:*

Ladestandere opsættes i uge 11 og forventes herefter at være i drift i uge 13 eller 14.

### *Ventilationsservice:*

Det årlige lovpligtige service bliver udført i uge 19.

### *Overfladerotter:*

Der har i forbindelse med, at beboer har set rotter, været skadedyrsbekæmper på sagen. I den forbindelse har driften været på inspektion sammen med firmaet, og der er blevet

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

sat kasser op med rottegift. Seneste nyt fra skadedyrsbekæmper den 15. marts 2023 er, at de mistænker, at det kan være mus og ikke rotter.

### *Parkeringspladser:*

Vi placerer træstammer på parkeringspladsen, som skal forebygge, at bilerne kører ind på de grønne arealer.

Derudover er der udført almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

## **Skovhusene**

### *Fejl og mangler:*

Der er afsat et beløb i byggeregnskabet til bl.a. genopretning af udearealer, og ikke accepterede fejl og mangler.

### *Vild Med Vilje:*

Der planlægges i øjeblikket et kommende Vild Med Vilje-projekt i afdelingen.

### *Byggeskadefonden rapport:*

Der er blevet udfærdiget en rapport til Byggeskadefonden mandag den 20. marts 2023 af eksternt firma. Her besigtiges udvalgte boliger og facader.

Derudover er der udført almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

## **Hammarshøj**

### *Malerarbejde:*

Maling af opgange, fællesrum og gangarealer er færdigt. Der udestår maling af 1 trappe samt gulv i kælderen i 5K.

### *Dørtelefoner:*

Renovering af dørtelefoner pågår.

### *Renovering af varmecentral:*

Tilbud er modtaget og accepteret – forventet opstart ultimo marts 2023.

Derudover er der udført almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver

## **Vængerne fælles**

### *Ventilationskanaler:*

Der er nu planlagt rensning af ventilationskanalerne:

Sportsvænget: 30. – 31. maj 2023

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



Nordvænget I: 1. – 9. juni 2023  
Nordvænget II: 12. – 19. juni 2023

Der bliver varslet med 6 ugers, 14 dages og 3 dages varslinger.

## **Nordvænget I**

### *Storskraldsskur:*

Storskraldsskuret ved gammelgårdsvej 42-44 fløj sig desværre en tur under stormen i februar. Der er rekvireret opførelse af nyt storskraldsrum. Arbejdet forventes påbegyndt hurtigst muligt.

## **Nordvænget II**

Der pågår almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

## **Sportsvænget**

Der pågår almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

## **Nordvænget II's Vuggestue**

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

### **Indstilling**

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **19. Orientering om beboerklagenævnssager (B)**

Der er ikke registreret nye sager siden sidste organisationsbestyrelsesmøde, som blev afholdt den 22. februar 2023.

### **Indstilling**

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 29. marts 2023  
Udsendt den 13. april 2023



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## 20. Møder i 2023 (A)

*Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:*

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 11. maj 2023, kl. 15.30 i KAB – **Nyt møde**

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 7. juni 2023, kl. 16.00 i KAB - **Aflyst**

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 6. september 2023, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 11. oktober 2023, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 22. november 2023, kl. 16.00 i Farum

Repræsentantskabsmøde – onsdag den 22. november 2023, kl. 18.30 i Farum

*Fællesmøder:*

Torsdag den 11. maj 2023 – **Afholdes i KAB, kl. 17.00-19.00**

Torsdag den 22. juni 2023

*Studietur 2023:*

Mandag den 5. juni til fredag den 9. juni 2023

*Afdelingsmøder:*

Nordvænget II (regnskab) – torsdag den 5. oktober 2023

### **Indstilling**

Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 21. Eventuelt (B)

*Intet til referat.*