

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

Organisationsbestyrelsesmøde den 20. november 2019, kl. 16.00 i Servicecentralen Farum Midtpunkt, Paltholmterrasserne 15, 3520 Farum

Tilstede: *Thomas Jensen, Anette Ågård Nielsen, Allan Vinje, Henrik Haugaard Petersen, Erik Moesby Nordstrøm, Hans Laustsen, Annelise Refshauge, Sabine Dedlow Steffensen, Palle Rye og Taus Christiansen*

Afbud: *Bettina Jarl Darlslund*

Fra KAB: *Kurt Rytter, Anne Brønnum, Jens Løth og Pia Søndergård (revisor)*

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden (A).....	3
2. Godkendelse af referat (A).....	3
3. Revisionsprotokol (A).....	3
Sager til drøftelse og beslutning:	4
4. Organisationens og afdelingernes regnskaber (A)	4
5. Årsberetning (A).....	6
6. Vedtægtsændringer (A).....	6
7. Farum Midtpunkt PCB – aftale om MgO-plader (A)	6
8. 41-11 Skovhusene - Reglementer (A).....	8
9. 41-12 Kajerødhusene – Reglementer (A)	9
Sager til orientering:.....	9
10. Meddelelser fra formanden (A).....	9
11. Nyt fra Byrådet (A)	10
12. Orientering fra udvalg m.v. (B).....	10
13. Arbejdsskade, udbud (B).....	10
14. Udlejningstal 2018 (B).....	11
15. FORTROLIGT PUNKT (A)	12
16. Afdeling 41-12 Kajerødhusene – familieboliger – status (B).....	12
17. Afdeling 41-11 Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri – status (B)	14
18. Afdeling 41-10 Skovvang II – nyt demensplejecenter – status (B).....	15
19. Investeringsfonden (B).....	16

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

20. Orientering om driftssager (B).....	17
21. Mødeplan 2020 (A).....	20
22. Orientering om beboerklagenævns sager (B).....	20
23. Planlagte møder 2020 (A).....	20
24. Eventuelt.....	21

Bilag 3: Revisionsprotokollat 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Furesø Boligselskab – **Bilaget**

eftersendes.	3
Bilag 4: Årsregnskaber for selskabet og afdelingerne 2018/2019	5
Bilag 5: Udkast til årsberetning 2018/2019	6
Bilag 6: BL Informerer 4319	6
Bilag 6.1: Oversigt over ændringer i Furesø Boligselskabs vedtægter.....	6
Bilag 7: 41-11 Husorden.....	8
Bilag 7.1: 41-11 Installationsretten.....	8
Bilag 7.2: 41-11 Råderetskatalog	8
Bilag 7.3: 41-11 Vedligeholdelsesreglement A-ordning	8
Bilag 7.4: 41-11 Vedligeholdelsesreglement B-ordning.....	8
Bilag 8: 41-12 Husorden.....	9
Bilag 8.1: 41-12 Installationsretten.....	9
Bilag 8.2: 41-12 Råderetskatalog	9
Bilag 8.3: 41-12 Vedligeholdelsesreglement A-ordning	9
Bilag 8.4: 41-12 Vedligeholdelsesreglement B-ordning.....	9
Bilag 12: Et medlemsskab med bonus	11
Bilag 12.1: Fakta om Tryk Tilbage - når der er sket en arbejdsulykke	11
Bilag 20: 41 Mødeplan 2020.....	20

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

1. Godkendelse af dagsorden (A)

På forslag fra Kurt Rytter blev nedenstående punkt medtaget som nyt punkt 7:

Farum Midtpunkt PCB – aftale om MgO-plader.

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen med denne ændring.

2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 23. oktober 2019 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.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, som efterfølgende blev underskrevet af formanden.

3. Revisionsprotokol (A)

I henhold til bestemmelserne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs seneste indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer som **bilag 3**.

Bilag 3: Revisionsprotokollat 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Furesø Boligselskab – **Bilaget eftersendes**.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Boligorganisationens revisor gennemgik nøgletal og fokuspunkter i revisionsprotokollen, som er uden anmærkninger for selskab og afdelinger.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning og underskrev den efterfølgende.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

Sager til drøftelse og beslutning:

4. Organisationens og afdelingernes regnskaber (A)

Aktivitet

Boligorganisationens aktivitet består i at udøve almen boligvirksomhed såsom udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter samt tilgodese beboernes interesser og varetage boligorganisationen og dens afdelingers anliggender bedst muligt.

Derudover skal boligorganisationen sikre en forsvarlig drift samt rationelle administrationsmetoder, så forvaltningsudgifterne søges holdt på lavest muligt niveau.

41000 FURESØ BOLIGSELSKAB

Organisationens regnskab for tiden 1.7.2018 til 30.6.2019 balancerer med 36.798.384 kr. og slutter med et overskud på 792.262 kr., som henlægges til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 280.690.623 kr. Arbejdskapitalen udgør 13.985.737 kr.

Organisationens dispositionsfond udgør 17.224.963 kr., hvilket svarer til gennemsnitligt 7.382 kr. pr. lejemålsenhed og for den likvide del 5.606 kr. pr. lejemålsenhed.

Vedrørende afdelingerne kan oplyses følgende:

41001 SPORTSVÆNGET

Resultatopgørelsen balancerer med 2.667.774 kr. og slutter med et overskud på 173.522 kr., som er afskrevet på egenfinansiering på antenneanlæg med 103.575 kr. og legeplads med 69.947 kr.

Status balancerer med 13.872.540 kr.

41003 NORDVÆNGET I

Resultatopgørelsen balancerer med 7.760.541 kr. og slutter med et overskud på 574.035 kr., som er anvendt til afvikling af egenfinansiering på udskiftning af el med 239.042 kr. og på antenneanlæg med 334.993 kr.

Status balancerer med 38.258.454 kr.

41004 NORDVÆNGET II

Resultatopgørelsen balancerer med 10.337.465 kr. og slutter med et overskud på 698.518 kr., som er afskrevet på egenfinansiering på antenneanlæg med 418.011 kr. og overført til opsamlet resultat med 280.508 kr.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

Status balancerer med 79.095.211 kr.

41006 FARUM MIDTPUNKT

Resultatopgørelsen balancerer med 185.825.939 kr. og slutter med et overskud på 3.013.231 kr., der anvendes til afvikling af egenfinansiering på tryghedsfremmende foranstaltninger med 2.232.026 kr. og videoovervågning blok 25 med 36.187 kr. samt overført til samlet resultat med 745.018 kr.

Status balancerer med 2.514.419.681 kr.

41007 NORDVÆNGET II'S VUGGESTUE

Resultatopgørelsen balancerer med 503.230 kr. og slutter med et overskud på 8.668 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 2.833.325 kr.

41009 PLEJECENTER SKOVVANG, BOLIGER

Resultatopgørelsen balancerer med 5.474.564 kr. og slutter med et overskud på 37.356 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 100.860.690 kr.

41072 SVANEPUNKTET, PLEJEBOLIGER

Resultatopgørelsen balancerer med 7.726.902 kr. og slutter med et overskud på 97.968 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 158.122.644 kr.

41073 SVANEPUNKTET SERVICEAREAL OG GENOPTRÆNINGSCENTER

Resultatopgørelsen balancerer med 4.517.402 kr. og slutter med et overskud på 65.625 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 62.923.483 kr.

Andre oplysninger

Afdelingernes regnskaber:

Afdelingernes regnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelserne.

Bilag 4: Årsregnskaber for selskabet og afdelingerne 2018/2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte regnskaber.

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

5. Årsberetning (A)

Udkast til årsberetning vedlægges som **bilag 5** til organisationsbestyrelsens behandling med henblik på at godkende en endelig beretning inklusive eventuelle rettelser/tilføjelser.

Bilag 5: Udkast til årsberetning 2018/2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusive eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 20. november 2019.

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen.

6. Vedtægtsændringer (A)

Der er kommet en ny normalvedtægt, der indeholder bestemmelser om digital kommunikation med beboere og beboerdemokrati, som kræver ændringer til boligorganisationens vedtægter. Hertil kommer, at Furesø Boligselskab har 2 nye byggerier under opførelse, som der skal tages højde for i boligorganisationens vedtægter. Til belysning af dette vedlægges **bilag 6** og **bilag 6.1**.

Bilag 6: BL Informerer 4319

Bilag 6.1: Oversigt over ændringer i Furesø Boligselskabs vedtægter

Indstilling: Organisations godkender vedtægtsændringerne og indstiller dem til repræsentantskabets endelige godkendelse.

Vedtægtsændringerne blev vedtaget som forelagt.

7. Farum Midtpunkt PCB – aftale om MgO-plader (A)

Baggrund

I forbindelse med sagens afslutning i efteråret 2015 blev organisationsbestyrelsen orienteret om brug af MgO-plader i Birkhøjterrasserne i Blok 43, 44, 45 og 46. På det tidspunkt var der endnu ikke afsat kendelse i sager om MgO plader, så der var ingen vurderinger af risiko og ansvarsplacering.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

KAB reklamerede dengang på vegne af bygherre og fremførte det synspunkt, at brug af MgO-pladerne var en mangel i byggeriet, og at ansvaret for en eventuel udskiftning af pladerne dermed påhvilede entreprenøren.

Organisationsbestyrelsen blev også orienteret om, at der entrepriseretsligt var en risiko for, at entreprenøren ikke havde ansvaret i den enkelte byggesag, og at regningen for en eventuel udskiftning dermed kunne ende hos bygherren.

Byggeskadefonden dækkede principielt Blok 46, men ville ikke gå ind i sagen, da den faldt under bagatelgrænsen. Der er dog gennem årene udført overvågning, så udviklingen kunne følges. Det er konstateret, at de monterede MgO-plader optager og afgiver fugt, men da de bagvedliggende konstruktioner er af træ, er det vurderet, at der ikke er akutte forhold. Det anbefales dog under alle omstændigheder at udskifte pladerne.

Status

Der har nu været flere kendelser i sager om brug af MgO-plader, men de er ikke entydige og som oftest knyttet til tidspunktet for anvendelse af pladerne.

I begyndelsen af anvendelsen bliver produktet betragtet som et udviklingsprodukt og her har der været kendelser, hvor risikoen er lagt hos entreprenører. Senere bliver det betragtet som et kendt produkt, og her har der været kendelser, der lægger risikoen på bygherre og/eller rådgiver. Det er således en af de afgørende faktorer, hvornår sagerne er udført.

Sagen her ligger i flere perioder. Blok 46 falder ind under den første periode, hvilket egentlig også gælder for Blok 45. Da det ofte er afleveringstidspunktet, der er gældende i sagerne, er der risiko for at ansvaret for anvendelse af pladerne i Blok 43, 44 og 45 vil blive tillagt bygherre, da de blokke er afleveret samtidig.

Det er derfor ikke muligt at forudse, hvordan en eventuel kendelse i denne sag ville forme sig. Samtidig er omfanget relativt lille, og det vil derfor være uforholdsmæssigt omkostningsfyldt at føre en sag, hvilket derfor ikke anbefales.

Der har været holdt møde med entreprenøren med det formål at komme frem til et kompromis. Det lykkedes, og der er nu indgået en aftale – under forudsætning af godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Økonomi

MgO-pladerne i Blok 43, 44, 45 og 46 kan blive skiftet for et samlet beløb på 387.500 kr. Det vil sige ca. 96.000 kr. pr. blok. Oprindeligt var prisen vurderet af entreprenøren til at være 156.250 kr. pr. blok. Der er dog kommet lidt mere forarbejde til i form af adgangs-

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

kontrol m.m., der skal demonteres, og derudover er byggepriser steget. Samtidig skal det tages med i betragtning, at bygherre nu får helt nye materialer, og dermed forlænger levetiden på den del af renoveringen. Prisen vurderes som acceptabel.

Der skal føres tilsyn med arbejdet, så der er dokumentation for tilstand bag pladerne, af selve udskiftningen m.m. Dette vurderes at kunne udføres for 40.000 kr. De samlede udgifter er således ansat til 427.500 kr. inkl. moms. I byggeregnskabet er afsat 508.000 kr. til udskiftning af MgO-plader.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tiltræder aftalen.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte aftalen som beskrevet ovenfor.

8. 41-11 Skovhusene - Reglementer (A)

I forbindelse med førstegangsudlejningen af de nye boliger skal de kommende beboere have udleveret de lovpligtige reglementer med lejekontrakten. Det er Husorden, Vedligeholdelsesreglement, Råderet indvendig/udvendig, og installationsret. Når afdelingen er gået i drift, har afdelingsmødet mulighed for selv at beslutte om reglementerne skal ændres. Indtil det sker, er det organisationsbestyrelsen, der fastlægger rammerne i reglementerne.

De vedlagte udkast er standardreglementer i KAB-fællesskabet, som administrationen anbefaler. Der skal dog særlig tages stilling til Vedligeholdelsesordning – A eller B samt eventuel tilladelse til husdyrhold.

Bilag 7: 41-11 Husorden

Bilag 7.1: 41-11 Installationsretten

Bilag 7.2: 41-11 Råderetskatalog

Bilag 7.3: 41-11 Vedligeholdelsesreglement A-ordning

Bilag 7.4: 41-11 Vedligeholdelsesreglement B-ordning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående og godkender reglementerne for afdelingen.

Der gives tilladelse til maks. 2 husdyr.

Der vælges A-ordning.

Standardreglementer blev godkendt med disse ændringer.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

9. 41-12 Kajerødhuse – Reglementer (A)

I forbindelse med førstegangsudlejningen af de nye boliger skal de kommende beboere have udleveret de lovpligtige reglementer med lejekontrakten. Det er Husorden, Vedligeholdelsesreglement, Råderet indvendig/udvendig, og installationsret. Når afdelingen er gået i drift, har afdelingsmødet mulighed for selv at beslutte om reglementerne skal ændres. Indtil det sker, er det organisationsbestyrelsen, der fastlægger rammerne i reglementerne.

De vedlagte udkast er standardreglementer i KAB-fællesskabet, som administrationen anbefaler. Der skal dog særlig tages stilling til Vedligeholdelsesordning – A eller B samt eventuel tilladelse til husdyrhold.

Bilag 8: 41-12 Husorden

Bilag 8.1: 41-12 Installationsretten

Bilag 8.2: 41-12 Råderetskatalog

Bilag 8.3: 41-12 Vedligeholdelsesreglement A-ordning

Bilag 8.4: 41-12 Vedligeholdelsesreglement B-ordning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående og godkender reglementerne for afdelingen.

Der gives tilladelse til maks. 2 husdyr.

Der vælges A-ordning.

Standardreglementer blev godkendt med disse ændringer.

Sager til orientering:

10. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

- *Kommunen har indkaldt til møde den 10. december 2019 vedr. status på flygtningeaftalen samt fokus på sårbare beboere.*
- *Kommunen har haft et arrangement omkring ladestandere i boligområder.*

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

11. Nyt fra Byrådet (A)

Sabine Dedlow Steffensen orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet til referat.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Orientering fra udvalg m.v. (B)

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet til referat.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Arbejdsskade, udbud (B)

Arbejdsskadeforsikringen for boligorganisationerne i KAB-fællesskabet har netop været i udbud, og tre selskaber har givet tilbud.

Det er Tryg, der har givet det bedste tilbud med en samlet præmiesum på 1.002.359 kr. Det er også Tryg, der har arbejdsskadeforsikringen i dag.

Priserne fra de to andre selskaber var henholdsvis 39 % og 47 % højere i forhold til den samlede udgift på 1.002.359 kr.

Udgiften for boligorganisationerne stiger samlet med 66.627 kr. i forhold til den nuværende præmie på 935.733 kr. Den nuværende præmie er ved indeks 2018, og den nye præmie er ved indeks 2019. Tages der højde for dette, er der reelt tale om en lille nedsættelse i forhold til det kendte indeks på arbejdsskade.

Boligorganisationen 3B har deres egen arbejdsskadeforsikring, og det påregnes, at 3B fra den 1. januar 2021 også kan være med i den samlede arbejdsskadeforsikring for boligorganisationerne.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

Såfremt Tryg Fonden har overskud, tilbagebetales 8 % af overskuddet til kunderne. Dette svarede i 2018 til ca. 70.000 kr. Derudover tilbyder de "Tryg Tilbage", der hjælper de skade-ramte hurtigt tilbage på arbejdsmarkedet. Forholdene er beskrevet i vedlagte **bilag 12 og 12.1**.

Alt i alt betyder det, at tilbuddet fra Tryg er rigtig godt, og der indgås derfor aftale med tryg om arbejdsskadeforsikringen fra den 1. januar 2020.

Bilag 12: Et medlemsskab med bonus

Bilag 12.1: Fakta om Tryg Tilbage - når der er sket en arbejdsulykke

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Udlejningstal 2018 (B)

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Furesø Boligselskab, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

Udlejninger 2018 for Furesø Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2018 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2018 i alt indgået 5.511 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Furesø Boligselskab er der i 2018 indgået 331 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
10,8	8,1	30,7	24,6	50,0	51,7	0,0	9,8	11,1	5,7

Anvisninger 2015 - 2018

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2015 - 2018 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste - almindelig (%)		Venteliste - oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
	2015	501	3.855	47,3	20,4	9,0	29,2	32,9	18,1	4,0	7,3	0,4	4,1	6,4
2016	165	3.197	1,2	11,9	13,9	35,6	72,7	17,9	0,0	6	0,6	4,8	11,5	23,7
2017	185	3.506	9,2	9,3	16,8	34,3	55,1	11,9	2,7	16,9	3,8	6,1	12,4	21,6
2018	208	3.229	0,49	15,5	18,05	33,8	60,49	15,4	5,85	5,5	2,93	6,2	13,66	25,5

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 5.174 boliger pr. 1. januar 2019. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Furesø Boligselskab er der pr. 1. januar 2019 46 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2014 - 2018

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser, der har været i Furesø Boligselskab og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2014	2.070	43.941	17	246	2	38
2015	2.081	44.205	9	181	2	38
2016	2.083	44.288	12	126	1	34
2017	2.083	44.570	11	153	1	34
2018	2.068	45.200	18	187	2	23

*(familie, ældre og ungdom)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. FORTROLIGT PUNKT (A)

16. Afdeling 41-12 Kajerødhus – familieboliger – status (B)

Baggrund/tidligere behandlet

Furesø Boligselskab er på mødet den 11. september 2019 blevet orienteret om grundkøb og skøde, samt byggetilladelse.

Sagsfremstilling

Der foreligger nu endeligt skøde på grunden.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

Følgegruppen var på fabriksbesøg hos BM Byggeindustri den 6. september 2019 for at se produktionen af boligerne, hvilket var et meget lærerigt besøg, da man så hele tilblivelsen af modulerne fra første opstart til stort set færdige moduler.

24. september 2019 blev der afholdt 1. spadestik på grunden og dette blev markeret med en fin fejring. Grundmodningsarbejder er gået i gang for den Nordlige række. Der er støbt fundamenter for 6 boliger.

Desværre er der fundet en olieudskiller på den vestlige del af grunden som Brandstationen har haft brugt. Denne er nu fjernet samt oprensning af forurenede jord. Under olieudskilleren har det også vist sig, at der har ligget en "is hul" hvilket har givet udfordringer, da jordbundsforholdene dermed er forringet væsentligt. Der er nu opfyldt med jord og stabilgrus og klar til pælefundering for 4 boliger længst mod vest.

Kammeradvokaten har på boligselskabets vegne rejst en reklamation på baggrund af ovenstående og OB orienteres nærmere, når der kendes et udfald omkring ansvar og udgifter forbundet hermed.

Man har desuden omlagt Brandstationens forsyningsledninger, så disse ikke karambolerer med husene. Dette forhold afholdes særskilt af Rudersdal Kommune.

Slutteligt har man haft en del overfladevand, som er løbet nordfra fra nabogrunden og ind på Kajerødhouses grund. Dette har betydet, at man ikke har kunnet støbe og har skullet håndtere anden mands vand. Disse forhold er rejst overfor Kajerød Invest, og det forventes, at de afholder den udgift, som har været forbundet hermed.

Økonomiske konsekvenser

Ovenstående problematikker afklares nærmere, for at der kan oplyses, hvordan de økonomiske forhold efterfølgende ser ud.

Det videre forløb

Grundet ovenstående er projektet ca. 4 uger bagud i forhold til nuværende tidsplan.

Montering af moduler på byggepladsen forventes derfor opstartet i uge 50.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

17. Afdeling 41-11 Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri – status (B)

Baggrund / tidligere behandlet

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret om sagen den 23. oktober 2019.

Sagsfremstilling

Grundkøbsaftalen er på plads og Skema B er nu endeligt godkendt af Furesø Kommune. Der er ligeledes udstedt byggetilladelse til det ansøgte projekt. Alle formalia er derfor nu endelig på plads, og processen frem mod byggestart kan igangsættes.

Der er senest afholdt følgegruppemøde 23. oktober 2019, hvor tidsplan og projekt blev gennemgået.

Forsøg på at erhverve nabogrunden (tidligere Kubens) er ikke lykkedes. Bofællesskabet "Skovhusene 2" har indgået købsaftale med Freja om køb af nabogrunden. Nordiq Group A/S er rådgiver for bofællesskabet, og de har på deres vegne indsendt ansøgning om byggetilladelse.

I den forbindelse er der ansøgt om dispensation til at anvende glas som en del af tagbeklædningen.

Furesø Kommune har i forlængelse heraf sendt dispensationsønsket i nabohøring blandt bebyggelsens naboer. KAB har på vegne af Furesø Boligselskabet indgivet indsigelse mod, at der anvendes reflekterende materialer i tagfladen.

Ud over anvendelsen af glas i taget, tager bofællesskabets projekt udgangspunkt i det oprindelige (Kubens) projekt og kommer derfor til at indgå i et fint samspil med vores bebyggelse.

Til orientering oplyses det, at bofællesskabet "Skovhusene 2" forventer at ændre navn til "Bofællesskabet Orangerierne".

Økonomiske konsekvenser

Skema B-budgettet er godkendt af kommunen. Der arbejdes fremadrettet på at identificere diverse besparelsmuligheder, idet budgettet er stramt. I forbindelse med opstart af projektering vil projektgruppen gennemgå projektet i forhold til at optimere økonomien. Krav, som følger af byggetilladelsen, skal også prissættes.

Opdateret budget præsenteres/godkendes på næste følgegruppemøde i januar 2020.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

Tidsplan

Der arbejdes herefter følgende overordnede tidsplan:

1. november 2019	Opstart projektering (Vandkunsten)
1. februar 2020	Opstart projektering (BM Byggeindustri)
1. maj 2020	Produktion badekabiner
1. juni 2020	Produktion bokse
1. juni 2020	Opstart byggeplads
1. maj 2021	Aflevering
1. juni 2021	Indflytning

BM Byggeindustri er lige nu i gang med at planlægge byggeprocessen og i den forbindelse vil der blive præsenteret en opdateret tidsplan i forbindelse med følgegruppemøde i januar 2020.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Afdeling 41-10 Skovvang II – nyt demensplejecenter – status (B)

Baggrund / tidligere behandlet

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret på møde den 23. oktober 2019 omkring projektets stade, samt at der er fundet blød jord på grunden, som medfører ekstraøkonomi.

Sagsfremstilling

Byggeriet kører generelt efter planen. Nogle arbejder er lidt foran, mens andre er lidt bagud. Entreprenøren har indregnet nogle "elastikker" i sin tidsplan, hvilket betyder, at byggeriets aflevering fortsat fastholdes til den aftalte tid den 12. marts 2020. Herefter vil der være stress - og funktionstest og derefter indflytning den 1. maj 2020. Altså intet nyt i forhold til sidste orientering.

Dog afholdes der rejsegilde den 5. november 2019.

Økonomiske konsekvenser

Der pågår fortsat dialog og forhandling omkring bortkørsel af blød jord, som, ud fra de geotekniske undersøgelser, der lå til grund for projektet, udgør et større omfang end hidtil antaget. Der meldes tilbage, når det fulde økonomiske omfang er behandlet af bygherrerådgiver fra DOMINIA.

Der rykkes for tilbagemelding omkring de faktiske forhold og økonomi forbundet hermed.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

Det videre forløb

STB BYG A/S følger tidsplanen, og stade ses herunder:

Stål	80 %
Porrebetonvægge	90 %
Stålrigler	40 %
Tag	15 %
Lysninger	20 %
Murværk	40 %

Næste skridt er vinduer og døre, beklædningsarbejder og tagarbejder.

Kommunikation

Der er aftalt rejsegilde med følgegruppen og Allerød Kommune den 5. november 2019 kl. 14-15.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Investeringsfonden (B)

Stigende risikoappetit har præget de internationale finansmarkeder. Investorenes humør har været påvirket af positive meldinger om handelsforhandlingerne mellem USA og Kina, og mindsket risiko for et Brexit uden en aftale.

Kraftigt stigende aktiemarkeder har betydet, at investorerne har hevet penge ud af obligatiionsmarkedet.

Det har presset renterne en smule op, hvilket har mindsket afkast på afdelingerne under Kapitalforeningen KAB / Lejerbo Invest

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2018	Indre værdi (Kurs) 7. nov. 2019	Værdiudvikling 7. nov. 2019	Værdiudvikling hele 2018
Danske Capital	15.472.517	117,28	119,79	2,14 %-point	0,65 %-point
SEB Invest	95.291.553	120,08	121,56	1,24 %-point	1,46 %-point
Nykredit Port.	84.699.200	122,23	124,65	1,98 %-point	0,96 %-point

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Orientering om driftssager (B)

Farum Midtpunkt

Gangstrøgsprojektet:

Projektet kører i henhold til den reviderede tidsplan. Murerarbejdet i Palholmterrasserne er færdigt – med undtagelse af de blokke, der mangler bløde fuger mod vægge.

Murerarbejdet i Blok 21, 23, 11, 14,15 og 16 er færdigt, undtaget er fugearbejdet.

Tømrerarbejdet er færdigt i Blok 11.

Driften forsøger så vidt muligt at holde gangstrøget rent i de tomgangsperioder, der er i mellem de forskellige murer-, tømrer og el-arbejder.

CS anlæg:

Anlægget er sat i drift, og de 42 dages test er startet ultimo oktober 2019. Anlægget ser ud til at køre fint, dog vil der nok komme nogle små justeringer, når det bliver koldere.

Pumpehuse:

Pumpehusene kører fint, det ser ud til, at afkølingen er en til to grader bedre, hvis fjernvarmeværket kan holde en fast og jævn temperatur på 82-84 grader.

Problematikken med kommunikationskort er ikke løst endnu, men der arbejdes på det.

Energiteknisk handleplan:

På TMU mødet den 12. november 2019 blev energihandleplanen drøftet. Der var enighed om, at første prioritet er isolering af røglekke og udskiftning af tærede vandrør på de indvendige gangstrøg. Der skal på næste møde foreligge et finansieringsforslag til de 2 punkter. Energihandleplanen gennemgås på de kommende TMU møder, og opgaverne prioriteres.

Cortenplader:

Gennemgangen af de steder, hvor pladerne er mest udsat for tæring m.m. er færdig. Den foreløbige konklusion er, at der ikke er noget generelt problem, men driften holder løbende kontrol med løse plader.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

Beboer app:

Der er ca. 580 beboere, der har downloadet appen/modtager push beskeder. Vi udsender ny kampagne via sms/mail i januar for at få flere til at benytte appen.

Affald:

Der er afholdt møde med Operate, som er fremkommet med et tilbud på Nudging til projektet. Der afholdes møde med Operate medio november 2019 med TMU for gennemgang af det endelige oplæg. Herefter fastlægges processen på pilotprojektet i samarbejde med Vestforbrænding og Furesø Kommune.

Ventilationskanaler:

Der er foretaget afrensning af ventilationskanaler i Birkhøjterrasserne og ventilationsmotorer i hele Farum Midtpunkt. Nogle af beboerne var ikke hjemme, og der blev efterfølgende foretaget en ny varslings, hvor beboerne blev oplyst om, at det ville kunne få økonomiske konsekvenser, hvis de ikke reagerede. Denne varslings havde stor effekt, og nu er alle kanaler renset.

Rengøring af trapper/trappereposer i hele Farum Midtpunkt samt indvendige gangstrøg i Birkhøjterrasserne:

Ejendomskontoret har nu kørt med egne ansatte med rengøring af trapper/trappereposer i hele Farum Midtpunkt samt indvendige gangstrøg i Birkhøjterrasserne. Der har forventeligt været en indkøringsperiode, men alt er forløbet planmæssigt, og der har overvejende været meget positive tilbagemeldinger fra beboerne. Efterhånden som flere gangstrøg bliver færdige, vil der blive ansat mere personale, som skal udføre rengøringen.

Vedligeholdelseskonto:

Driften har i løbet af året udsendt varslingsbreve til de beboere, der har et forholdsvis stort beløb på vedligeholdelseskontoen. Det har p.t. medført besigtigelse af ca. 100 boliger, og varslings af yderligere 104 boliger. Der mangler at blive besøgt 63 lejemål. 36 har afvist besøg. Generelt er de fleste glade for besøget, og der er mange, som bliver oplyst ved besøget, så det er i driftens øjne en succes. Det skal også siges, at rigtig mange af boligerne, som vi besøger, er i rigtig god stand, og de har valgt at bruge egne midler i stedet for at benytte af vedligeholdelseskontoen.

Skovvang

Rengøring:

Der har været lidt udfordringer med rengøringen, som nu er rettet ind med ny leder og medarbejder. Det ser fornuftigt ud igen.

CTS:

Der er foretaget opgradering af nuværende CTS-system.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 20. november 2019
Udsendt den 2. december 2019



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Derudover pågår almindeligt almindelig drift og vedligeholdelsesopgaver.

Svanepunktet

2 firmaer har kigget på indreguleringen af varmen til Blok 12 + 13, og der afventes svar p.t.

Blok 12:

Desværre er der opstået en ny vandskade i Blok 12 syd, som der holdes øje med.

Der startes snart op på rengøring af renderne ved vinduesfacaderne til boligerne, så der fremadrettet kommer en fast turnus på alle renderne i Blok 12 + 13, 2 gang årligt (med undtagelse af afdeling 41-6, som selv skal sørge for dette).

Vængerne

Generelt:

Varme- og vandmåler udskiftning:

Afdelingernes varme- og vandmålere er udskiftet i oktober 2019.

YouSee:

Kundeforholdet med YouSee er fra 1. oktober 2019 overgået til at være et direkte forhold mellem lejer og YouSee.

Sportsvænget

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænget I

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænget II

Det nye vaskeri fra Elektrolux er installeret i uge 43, og lokalerne vil blive frisket op med ny maling i uge 46.

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænges II's Vuggestue

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Furesø Boligselskab

Møde den 20. november 2019

Udsendt den 2. december 2019

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Mødeplan 2020 (A)

Der vedlægges, som **bilag 20**, mødeplan for Furesø Boligselskab for 2020. Mødeplanen viser kendte punkter på kommende møder i boligorganisationen. Mødeplanen vil tilbagevendende blive taget op og revideret i forbindelse med organisationsbestyrelsesmøderne.

Bilag 20: 41 Mødeplan 2020

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender mødeplanen for 2020.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte mødeplanen.

22. Orientering om beboerklagenævnsager (B)

Der er ikke registreret nye beboerklagenævnsager siden sidste organisationsbestyrelsesmøde i Furesø Boligselskab.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Planlagte møder 2020 (A)

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 8. januar 2020, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 26. februar 2020, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 1. april 2020, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 3. juni 2020, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 9. september 2020, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 21. oktober 2020, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 18. november 2020, kl. 16.00 i Farum

Repræsentantskabsmøde – onsdag den 18. november 2020, kl. 18.30 i Farum

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 20. november 2019
Udsendt den 2. december 2019



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Afdelingsmøder:

Nordvænget I – torsdag den 20. februar 2020
Sportsvænget – tirsdag den 3. marts 2020
Nordvænget II – onsdag den 4. marts 2020
Plejecenter Skovvang – onsdag den 15. april 2020
Nordvænget II (regnskab) – onsdag den 7. oktober 2020 (*ny dato*)

Generalforsamling:

Ejerforeningen Skovvang – onsdag den 1. april 2020, kl. 15.00 i KAB
Foreningen Farum Midtpunkt – onsdag den 18. november 2020, kl. 15.00 i Farum

1-dags seminar:

Dato aftales på organisationsbestyrelsesmødet den 20. november 2019.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager mødedatoerne til efterretning.

1-dags seminar:

Afholdes lørdag den 14. marts kl. 9.00 – 16.00.

Weekendseminar sensommer 2020:

Afholdes den 18., 19. og 20. september 2020.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Eventuelt

Intet til referat.