

Furesø Boligselskab
Møde den 2. juni 2021
Udsendt den 6. juli 2021

Organisationsbestyrelsesmøde den 2. juni 2021, kl. 16.00 KAB, Studiestræde 38, Mødelokale 2, 1552 København V

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

Afbud: *Bettina Jarl Darlslund*

Fra KAB: *Kurt Rytter, Anne Brønnum og Dorte Hald*

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden (A).....	3
2. Godkendelse af referat (A).....	3
3. Revisionsprotokol (B).....	3
Sager til drøftelse og beslutning:.....	3
4. Afdelingens budgetter 2021/2022 (A).....	3
5. Den fremtidige betjening af Furesø Boligselskab (A).....	4
Sager til orientering:.....	5
6. Meddelelser fra formanden (A).....	5
7. Nyt fra Byrådet (A).....	5
8. Orientering fra udvalg m.v. (B).....	6
9. Studietur 2021 (B).....	6
10. 41-11 Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri – status (B).....	7
11. FORTROLIGT PUNKT (B).....	7
12. Investeringsfonden (B).....	7
13. Orientering om driftssager (B).....	8
14. Orientering om beboerklagenævns sager (B).....	12
15. Møder 2021 (B).....	12
16. Eventuelt (B).....	13

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 2. juni 2021
Udsendt den 6. juli 2021



Bilag 4: Afdelingernes driftsbudgetter 2021/2022	4
Bilag 14: Oversigt over beboerklagenævns sager i Furesø Boligselskab	12

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 2. juni 2021
Udsendt den 6. juli 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

1. Godkendelse af dagsorden (A)

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 7. april 2021 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 ovenstående til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til drøftelse og beslutning:

4. Afdelingens budgetter 2021/2022 (A)

Driftsbudgetter for afdelingerne vedlægges som **bilag 4**.

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 2. juni 2021

Udsendt den 6. juli 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Antal lejligheder	Afdelingsnummer	Afdelingsnavn	Ny m ² -leje	Stigning i %
42	41-1	Sportsvænget	873,95	1,97 %
117	41-3	Nordvænget I	785,68	1,97 %
200	41-4	Nordvænget II	671,88	2,00 %
1.554	41-6	Farum Midtpunkt	950,57	1,49 % + 1,60 %
26		Ungdomsboliger	960,42	1,49 % + 1,60 %
	41-7	Nordvænget II's Vuggestue	818,85	0 %
60	41-9	Skovvang Ældreboliger	1.366,51	1,97 %
40		Skovvang Demensboliger	1.406,63	1,97 %
25	41-12	Kajerødhuse	1.208,26	1,98 %
84	41-72	Svanepunktet plejeboliger	1.491,69	1,98 %
	41-73	Svanepunktet Serviceareal og Genoptræning	1.181,04	-3,22 %

Budgetterne har på grund af Corona ikke været behandlet på afdelingernes ordinære afdelingsmøder.

Bilag 4: Afdelingernes driftsbudgetter 2021/2022

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte driftsbudgetter.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne.

5. Den fremtidige betjening af Furesø Boligselskab (A)

I forlængelse af oplæg om fremtidens muligheder for betjening af Furesø Boligselskab, som blev præsenteret af Kundedirektør Sanne Kjær på bestyrelsesmødet i oktober 2020, anmoder formandskabet om mandat til at indgå i en forhandling om dette.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 2. juni 2021
Udsendt den 6. juli 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender ovenstående.

Thomas Jensen gav en status på drøftelserne i formandskabet siden mødet på Kolle Kolle i oktober 2020. Der var lidt debat om de fremtidige ønsker. Med disse bemærkninger fik formandskabet mandat til at forhandle med KAB.

Sager til orientering:

6. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

- *Efter oplæg fra Kurt Rytter godkendte organisationsbestyrelsen at reklamere på biblioteksposer for ca. 80.000 kr.*
- *Anette Ågård Nielsen oplyste, at pensionistskovturen planlægges, afholdt i august 2020.*

7. Nyt fra Byrådet (A)

Sabine Dedlow Steffensen orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet til referat.

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

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

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

- *Henrik Haugaard Pedersen oplyste, at § 17,4 udvalget har været forelagt byrådet til beslutning. Planen vedtaget med et snævert flertal.*
- *Palle Rye oplyste, at borgmesteren vil promovere aftalen overfor boligministeren den 21. juni 2021 i Farum Midtpunkt.*
- *Hans Laustsen orienterede om, at Birkhøjmark-udvalget har færdiggjort et projektmateriale og ansøgning om forlængelse af brugsretsaf-talen til Furesø Kommune. Planen fra Habitat udsendes med referat og lægges op på hjemmesiden.*
- *Anette Ågård Nielsen oplyste, at hun stopper i KAB's bestyrelse efter 39 år.*
- *Erik Moesby Nordstrøm oplyste, at der er gennemført kredsvalg i Kreds 2.*

9. Studietur 2021 (B)

Studieturen 2021 forventes p.t. at blive afholdt fra mandag den 20. september 2021 til fredag den 24. september 2021.

Arbejdsgruppen, som består af Anette Ågård Nielsen, Annelise Refshauge, Hans Laustsen og Dorthe Hald, har ikke kunnet planlægge turen på grund af restriktionerne i forhold til COVID-19. Men den stille og rolige genåbning af samfundet gør det nu muligt for arbejdsgruppen at komme i gang med planlægningen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der er forslag om, at årets tur bliver en tur til Sønderjylland grundet de ukendte Coronaforhold i år. Der var tilslutning til dette. Det blev aftalt at Per Faurby fra KAB knyttes til projektet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. 41-11 Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri – status (B)

Der er ikke sket væsentligt nyt siden organisationsbestyrelsesmødet den 7. april 2021.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. FORTROLIGT PUNKT (B)

12. Investeringsfonden (B)

I 2021 har viruskurven været stærkt faldende. Det gælder for både USA, Europa og dele af Asien. Udviklingen følger dermed det forventede mønster, som ligger i kølvandet på nedlukningerne af den samfundsøkonomiske aktivitet. På den økonomiske front har vi set kraftigt stigende opjusteringer til forventninger til vækstforløbet for indeværende år. De optimistiske toner, skal dels ses i kølvandet på gennembruddene på vaccinefronten samt godkendelsen af American Rescue Plan. Den amerikanske redningsplan er redningspakke designet til at lette USA's genopretning fra de ødelæggende økonomiske og sundhedsmæssige virkninger af COVID-19-pandemien. Redningsplan er en af de dyreste i USA's historie, og forventes ligeledes at have positiv indvirkning på Europa.

Furesø Boligselskab

Møde den 2. juni 2021

Udsendt den 6. juli 2021

På rentefronten har årets første kvartal budt på stigende renter. Det skyldes en kombination af meget ekspansiv finanspolitik og meget lempelig pengepolitik, hvilket har fået forventningerne til økonomisk vækst og inflation til at stige betydeligt. Stigende renter har resulteret i faldende obligationskurser, hvilket har betydet negativ afkastudvikling i afdelingerne under Kapitalforeningen KAB / Lejerbo Invest. Det er primært i USA og til dels Europa, hvor de høje inflationsforventninger har betydet stigende renter, hvilket har påvirket det danske real-kredit-marked.

Ved uændrede renter og spænd, forventes afkastet de næste 12 måneder at andrage omkring 0,50-0,75 %.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) pr. 30. juni 2020	Indre værdi (Kurs) pr. 6. maj 2021	Værdiudvik- ling pr. 6. maj 2021	Værdiudvik- ling pr. 30. juni 2020
Danske Capital	82.263.017	119,84	119,35	-0,41 %-point	-0,26 %-point
SEB Invest	95.079.553	121,78	120,28	-1,23 %-point	-0,34 %-point
Nykredit Port.	90.085.900	124,54	124,13	-0,18 %-point	-0,75 %-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.

13. Orientering om driftssager (B)

Farum Midtpunkt

Farum Fjernvarme:

Der er afholdt møde mellem Farum Fjernvarme, driften, driftschef samt KAB's Energiområde. Mødet havde til formål at orientere Farum Fjernvarme om de problemer, der opstår, når Farum Fjernvarme sænker temperaturen. Dels kan temperatursænkningen give udfordringer med at levere varme til boligerne, dels medfører temperatursænkningen, at driften ikke kan

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 2. juni 2021

Udsendt den 6. juli 2021

opretholde en afkøling på 30 grader. Farum Fjernvarme har midlertidigt givet en dispensation på incitamentsafgiften, så kravet om nedkøling til 30 grader ændres til 27 grader. Mødet var meget konstruktivt, og Farum Fjernvarme vil undersøge muligheden for at fastfryse nedkølingskravet i en nærmere angivet årrække, så Farum Midtpunkt kan få iværksat energiforbedringer, f.eks. som pilotprojektet i Blok 33.

Rensning af render og tilskæring af beplantning på lav-tage:

Der har desværre været maskine nedbrud på vores liftvogn, så arbejdet med de 70 tage er udskudt.

Ventilatorer og rensning af ventilationskanaler:

Paltholmterrasserne er p.t. i gang, slut maj er der 3 dage med opfølgning på de boliger i Birkhøj, vi ikke kom ind i ved sidste ventilationsrens. Anita er sat på sagen igen og forsøger at få skabt kontakt til alle lejerne.

Udvendig elevator, Blok C mod Bytorvet:

Arbejdet forløber planmæssigt.

Kildesortering Blok 14, 15 og 16:

Der tages nu tiltag til at planlægge udrulningen af kildesortering til resten af Farum Midtpunkt. Furesø Kommune har fået dispensation til først at være klar med kildesortering med udgangen af 2022. I den forbindelse har der den 17. maj 2021 været møde imellem Vestforbrænding, Furesø Kommune, driften og driftschef. Tidsplan for udrulningen udarbejdes.

Sammen med TMU vil der blive indarbejdet erfaringer fra det nuværende pilotprojekt.

Ventilatorer og rensning af ventilationskanaler:

Varsling er udsendt til Paltholmterrasserne, og det er udført i maj 2021.

Beton turnus 2021 – P-niveau Blok A, B og C:

Arbejdet forløber planmæssigt.

Udskiftning af MGO-plader, Birkhøjterrasserne Blok 43–41:

Arbejdet er meldt færdigt. Der er foretaget mangelgennemgang den 20. januar 2021
Afventer stadig en afleveringsdato.

Beskyttelse af varmtvandsbeholder:

Arbejdet på katodisk beskyttelse af varmtvandsbeholderne i Blok 12 og 13 er bestilt og udført. Driften mangler nu en gennemgang af anlægget.

Vandrør:

Blok 44, 42 og 33 er nu udført og afsluttet. I nyt budgetår starter vi op med Blok 34.

Furesø Boligselskab

Møde den 2. juni 2021

Udsendt den 6. juli 2021

Radiatorprojekt Blok 33:

Udbudsmaterialet er i gang med at blive finpudset.

Følgende firmaer er spurgt: VVS og Varmeteknik, Andersen og Heegaard, John Jensen VVS.

Leif fra Danakon A/S afventer endelig accept fra dem.

Fredag den 21. maj 2021, kl. 10.00-11.00 er der gennemgang af boliger i Farum Midtpunkt.

Selve udførelsen i boligerne, som omfatter udskiftning af ventiler og radiators, kommer til at foregå i tidsrummet den 1. august 2021-15. oktober 2021.

Generelt:

I Kirsebærhaven er det desværre nødvendigt at nedgrave dræn, før der plantes kirsebærtræer, da jorden er alt for leret. Etablering af ny Dahlia-have ved Blok 25 og 26 pågår.

Svanepunktet

Grundet utætheder igen i lejlighederne, har Icopal været forbi og udbedret tagene på Bolig 48, st. U og Bolig 49, st. Z. Fugten er nu nede, og der er bestilt maler til udbedringen af lofterne, som er igangsat.

Ventilationsrens i plejeboligerne:

Alle plejeboligerne får udført ventilationsrens og filterskift i boligerne fra start 1 juni 2021.

Plejecentret – sydende:

I forbindelse med saltudtræk på indersiden af vinduet i opholdsrummet har der været stillads oppe i sydenden af Blok 12, hvor man har fuget på ydersiden af vinduerne. Der fortages ikke yderligere, før den endelige byggesag med MgO-pladerne en gang starter. Stilladset er nedtaget igen.

Hovedvandedning:

Der pågår stadig reparation af elkabler i jord, efter kablerne blev beskadiget i forbindelse med omlægning af den nye vandedning. Arbejdet forventes først afsluttet medio juni 2021.

Plejecenter Skovvang

Funktionstest:

Nordomatic er i gang med at færdiggøre diverse mangler, og der startes på ny 40 dages test, når de melder klar.

Planter:

Der er plantet lavendler (1000 stk.) på 2 af de 4 "bakker".

Derudover genplantning af bøgehæk efter byggesagen.

Furesø Boligselskab

Møde den 2. juni 2021

Udsendt den 6. juli 2021

Kajerødhuse

Genvex-anlæg:

Der afholdes møde med Dominia, DVKT og driften primo juni 2021 angående diverse problematikker, der er på anlægget.

Byggeskadefonden har udfærdiget rapport, og der er ikke mange mangler.

Legeplads:

Der har været nedsat et legepladsudvalg, som i samarbejde med Lars Laj har fundet en god løsning for etablering af legeplads. Forslaget har været til urafstemning i afdelingen, og ud af 32 modtagende stemmer blev forslaget enstemmigt godkendt.

1-års møde på byggesagen – Dominia & BM-byg:

Der er sendt skriv til lejerne, hvor de bedes melde konstruktionsfejl ind til driften. Møde afholdes primo juni 2021 med BM-byg, Dominia og driften. P.t. er der kun meldt 1 fejl ind.

Nordvænget I

Garager:

Projektet har været i nyt udbud, og Svaneeng A/S vandt licitationen. Det udendørs arbejde er startet op den 17. maj 2021, og aflevering forventes medio juni 2021.

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænget II

Varmecentral:

Der er udført årlig service og rensning af varmtvandsbeholder.

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesopgaver.

Sportsvænget

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Vængerne samlet

Cykelindsamling og rydning af fællesarealer:

Alle beboere i vængerne er varslet cykelindsamling og rydning af effekter på alle fællesområder.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 2. juni 2021
Udsendt den 6. juli 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Palle Rye orienterede om 1-års eftersynsrapporten på Skovvang, som er bekymrende læsning.

Gangstrøgsrenoveringen har stadig lidt hængepartier omkring udskiftning af døre.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Orientering om beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2015-2020, som **bilag 14**.

Bilag 14: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Møder 2021 (B)

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 8. september 2021, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 20. oktober 2021, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 17. november 2021, kl. 16.00 i Farum

Repræsentantskabsmøde – onsdag den 17. november 2021, kl. 18.30 i Farum

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 2. juni 2021
Udsendt den 6. juli 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Afdelingsmøder:

Kajerødhuse – tirsdag den 10. august 2021
Sportsvænget – tirsdag den 12. oktober 2021 – *ny dato*
Nordvænget I – torsdag den 12. august 2021
Nordvænget II – onsdag den 13. oktober 2021 – *ny dato*
Nordvænget II (regnskab) – onsdag den 13. oktober 2021
Plejecenter Skovvang – torsdag den 15. april 2021 – *afventer ny dato*

Generalforsamling:

Foreningen Farum Midtpunkt – onsdag den 17. november 2021, kl. 15.00 i Farum

1-dags seminar:

Afholdes lørdag den 13. marts 2021 kl. 9.00 – 16.00 i Farum – *afventer ny dato*

Studietur 2021:

20. september 2021-24. september 2021

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Eventuelt (B)

- Anette Ågård Nielsen oplyste, at overtagelsen af Hammershøj er godkendt i Frederiksborg Boligselskab. Kurt Rytter oplyste, at det er blevet taget positivt imod i en dialog med en central medarbejder i Hillerød Kommune. Overtagelsen planlægges til gennemførelse pr. 1. januar 2022. Til gengæld oplyste han, at den kommende byggesag er gået til Boliggården i Helsingør.