

Furesø Boligselskab

Møde den 9. januar 2019

Udsendt den 18. januar 2019

## Organisationsbestyrelsesmøde (budget) den 9. januar 2019, kl. 16.00 KAB, Studiestræde 38, Billedsalen, 1552 København V

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

**Afbud:** -

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

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden (A).....	2
2. Godkendelse af referat (A).....	2
3. Revisionsprotokol (B).....	2
Sager til drøftelse og beslutning:.....	2
4. Furesø Boligselskab – budget 2019/2020 (A).....	2
5. Etablering af 30 ældreboliger i Farum Midtpunkt (A).....	3
Sager til orientering:.....	6
6. Meddelelser fra formanden (A).....	6
7. Oplæg til procesplan i Farum Midtpunkt (A).....	7
8. Afdeling 41-12 Kajerødgrunden – familieboliger – status (B).....	7
9. Planlagte møder 2019 (B).....	8
10. Eventuelt (B).....	9
Bilag 4: Furesø Boligselskabs budget 2019/2020.....	2
Bilag 4.1: Furesø Boligselskabs arbejdsbudget 2019/2020.....	2
Bilag 7: Oplæg til procesplan.....	7
Bilag 8: Anlægsbudget af 13. december 2018.....	8
Bilag 8.1: Foreløbig tidsplan af 10. december 2018.....	8

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 9. januar 2019  
Udsendt den 18. januar 2019



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## 1. Godkendelse af dagsorden (A)

*Dagsordenen blev godkendt.*

## 2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 21. november 2018 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 orienteringen til efterretning.*

### Sager til drøftelse og beslutning:

## 4. Furesø Boligselskab – budget 2019/2020 (A)

Budget for Furesø Boligselskab 2019/2020 fremlægges til organisationsbestyrelsens behandling som **bilag 4**.

Bilag 4: Furesø Boligselskabs budget 2019/2020

Bilag 4.1: Furesø Boligselskabs arbejdsbudget 2019/2020

Furesø Boligselskab

Møde den 9. januar 2019

Udsendt den 18. januar 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender selskabets budget pr. 1. juli 2019.

*Anne Brønnum gemmegik budgettet for 2019/2020 for Furesø Boligselskab, som efterfølgende blev godkendt.*

## 5. Etablering af 30 ældreboliger i Farum Midtpunkt (A)

### Baggrund

Behovet for ældreboliger er stigende i Furesø Kommune. Samtidig er der behov for at nedbringe antallet af familieboliger i Farum Midtpunkt. Begge behov kan imødekommes ved ommærkning af familieboliger i Farum Midtpunkt til ældreboliger.

I dialog med Furesø Kommune er der taget skridt til at udvikle og effektuere ovenstående og samtidig øge antallet af elevatorbetjente boliger i Farum Midtpunkt.

Sideløbende med udvikling af ældreboliger er der taget skridt til etablering af et nyt seniorbofællesskab, Generationernes Boliger, som er beliggende i nordenden af Blok A i Birkhøjterasserne 228.

### Sagsfremstilling

Ombygning af ca. 15 eksisterende boliger på 130 m<sup>2</sup> i ét plan med vestvendt terrasse. Den enkelte bolig på ca. 130 m<sup>2</sup> forventes opdelt i to separate boliger på ca. 65 m<sup>2</sup> med adgang til opdelt eller fælles terrasse.

Der kan således etableres omkring 30 ældreboliger på bekostning af 15 familieboliger i Farum Midtpunkt.

### Hvor?

På nuværende tidspunkt er der ikke truffet beslutning om, hvor i Farum Midtpunkt det er hensigtsmæssigt at placere de nye ældreboliger.

Af hensyn til ombygningspotentialer og henset til udgiften ved at etablere elevatorer skønnes det umiddelbart mest omkostningseffektivt at ombygge og opdele eksisterende A-boliger, der er beliggende mod vest i terrassehusene og med adgang fra det indre gangstrøg.

Det kan overvejes, om ombygningen bør ske i én blok eller i flere blokke. Yderligere bør det overvejes, om boligerne skal samles i én, to eller tre grupperinger, hvor det bliver muligt at indgå et naboskab og fællesskab med en tilsvarende beboergruppering.

Furesø Boligselskab

Møde den 9. januar 2019

Udsendt den 18. januar 2019

I forbindelse med ombygningen af Blok 12 og 13 i Palholmterrasserne blev der som bekendt etableret et større genoptræningscenter, og Furesø Kommunes hjemmepleje har blandt andet til huse i Blok B, som er beliggende i den sydlige ende af vestblokkene.

Blandt andet af ovenstående grunde bør det overvejes, om ældreboligerne vil være hensigtsmæssigt placeret i en eller to blokke omkring Blok B og genoptræningscenteret, hvor nærhed til hjemmepleje og genoptræning vil være optimal.

## Hvordan?

Etableringen af ældreboliger tager afsæt i ommærkning fra familieboliger til ældreboliger. Dermed reduceres antallet af store familieboliger i Farum Midtpunkt til styrkelse af udlejningssituationen.

Ved ommærkning fra familieboliger til ældreboliger åbnes ligeledes mulighed for finansiering af nybyggeri.

Der etableres en ny ældreboligafdeling i Furesø Boligselskab som byggesag i henhold til gældende lovgivning om anlægssager for støttet byggeri. Når byggeriet er færdigt vil ældreboligerne være en integreret del af Farum Midtpunkt. Herved sikres af en effektiv drift og forvaltning af boligerne.

For at tilvejebringe ca. 15 familieboliger til ombygningen, skal de beboere, som i dag bor i familieboligerne de udvalgte familieboliger, genhuses permanent. Der lægges op til, at genhusningen fortrinsvis vil blive inden for Farum Midtpunkt, og alternativt i de øvrige afdelinger i Furesø Boligselskab.

Det forventes, at der allerede i forbindelse med Skema A-tilsagnet vil blive udarbejdet en plan for genhusningen til sikring af en god og ordentlig håndtering af de berørte beboere.

## Økonomi

Ombygning af ca. 15 store ét-plans familieboliger vil andrage ca. 1.935 m<sup>2</sup>.

Under forudsætningen af at ombygningen finansieres som nybyggeri inden for maksimumsbeløbet, vil det betyde en samle anlægssum på ca. 59 mio. kr. inkl. moms.

Anlægsudgiften finansieres med 2 % beboerindskud, 10 % kommunalt grundbidrag og 88 % realkreditlån.

Driftsudgiften skønnes til ca. 496 kr./m<sup>2</sup>/år.

Den forventede årlige husleje bliver på 1.423 kr./m<sup>2</sup>/år, eller svarende til ca. 7.700 kr. pr. måned ekskl. ressourceudgifter for en bolig på ca. 65 m<sup>2</sup>.

Furesø Boligselskab

Møde den 9. januar 2019

Udsendt den 18. januar 2019

Udlejningen af de nye ældreboliger sker ved 100 % kommunal anvisning. Der er således ikke risiko for huslejetab i disse boliger.

## Udlæg

Mph arkitekter har været tilknyttet idéoplægget til Generationernes Boliger, og det er oplyst, at samarbejdet og kvaliteten i oplægget har været godt.

Det anbefales derfor, at mph arkitekter tilknyttes idéoplægget og programlægningen af ældreboligerne frem til indsendelse af Skema A-ansøgningen.

Til betaling af initieringsomkostninger for mph arkitekter og KAB ansøges der om et udlæg fra Dispositionsfonden på 600.000 kr. inkl. moms.

## Det videre forløb

Tidsplan for udvikling af ældreboliger:

- Godkendelse i organisationsbestyrelsen af udlæg og mandat til Ide-oplæg – januar 2019
- Præsentation af ideoplæg og godkendelse i Blokrådet – februar 2019
- Udarbejdelse af byggeprogrammer til ældreboliger og Generationernes Boliger – februar til maj 2019
- Godkendelse af programmer i Blokrådet og organisationsbestyrelsen – juni 2019
- Skema A-ansøgning og rådgiverudbud for projektering af ældreboliger og Generationernes Boliger – august 2019
- Skema A-tilsagn (kommune og Landsbyggefonden) – oktober til november 2019
- Valg af rådgiver og opstart af projektering – december 2019
- Projektering og forberedelse af genhusninger – januar til juni 2020
- Færdigprojektering, entrepriseudbud og Skema B-ansøgning – august til december 2020
- Skema B-tilsagn og entreprisekontrakt – februar til marts 2021
- Mobilisering og byggestart fra april 2021.

## Interesserter

Ud over Furesø Boligselskab er de kommende beboere og Furesø Kommune interessenter, som bør inddrages i udviklingsopgaven.

Det bør derfor overvejes, om kommunen skal tilknyttes følgegruppen, og om der bør fastlægges en kommunikationsstrategi for at sikre rettidig og målrettet kommunikation med kommunen og de kommende beboere.

Furesø Boligselskab

Møde den 9. januar 2019

Udsendt den 18. januar 2019

Indstilling: organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender følgende:

- Igangsættelse af udviklingsprojekt for etablering af ca. 30 ældreboliger i eksisterende boliger i Farum Midtpunkt
- Præsentation af udviklingsprojektet på Blokrådsmøde i februar 2019
- Udviklingen af ældreboliger og Generationernes Boliger efter ovenstående forslag til tidsplan
- Bevilling af et udlæg på 600.000 kr. frem til indsendelse af Skema A-ansøgninger til Landsbyggefonden og Furesø Kommune. Beløbet tilbageføres ved godkendelse af Skema B.

*Organisationsbestyrelsen var meget positive overfor forslaget om at omdanne ca. 15 store familieboliger og godkendte projektet, som beskrevet ovenfor med forbehold for Blokrådets godkendelse af samme. Der var herefter en debat om tidsplanen for Blokrådets behandling af forslaget og efter indstilling fra de blokrådsvalgte medlemmer i organisationsbestyrelsen, var der opbakning til en plan med præsentation af oplægget i februar 2019 og med en beslutning i marts 2019 eller snarest herefter.*

*Den videre proces i forhold til Blokrådets behandling af sagen blev forankret hos Hans Laustsen, Henrik Haugaard Pedersen og Erik Moesby Nordsrøm i samarbejde med KAB's projektleder Christian Thorup.*

*De nødvendige udlæg til Skema A-ansøgninger, som beskrevet ovenfor, blev ligeledes godkendt.*

## Sager til orientering:

### 6. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Formanden orienterede kort om de udmeldte prisstigninger på ca. 60 % fra Farum Fjernevarme. Dette førte til en længere debat om, hvorledes dette skulle takles i forhold til beboerne. Normal praksis er, at det overlades til de enkelte afdelinger at beslutte, hvorvidt ændringer i varmeudgifter skal medføre ekstraordinære ændringer i aconto bidragene. Organisationsbestyrelsen besluttede imidlertid, at det mest ansvarlige i den givne situation er, at organisationsbestyrelsen som den juridiske udlejer besluttede at varsle en ekstraordinær forhøjelse af aconto bidragene på 40 %. Det-*

Furesø Boligselskab

Møde den 9. januar 2019

Udsendt den 18. januar 2019

*te sker for at mindske de enkelte beboeres risiko for store efterregninger i og med, at den nye pris fra fjernevarmen er trådt i kraft 1. januar 2019.*

*Kurt Rytter gjorde opmærksom, at der er en udgift på 37 kr. pr. lejemål i forbindelse med ekstraordinære varslinger. Organisationsbestyrelsen tog dette til efterretning og besluttede, at Furesø Boligselskab dækker denne omkostning på vegne af alle afdelinger i fællesskabet.*

*Kurt Rytter oplyste, at KUBEN A/S definitivt har forladt projektet ved Skovhusene, og at det er aftalt med formandsskabet, at KAB på vegne af Furesø Boligselskab tager kontakt til kommunen og Ejendomsselskabet Freja med henblik på at foreslå, at Furesø Boligselskab overtager bygherrerollen på det samlede projekt, således at der opføres 100 almene boliger. Organisationsbestyrelsen var enig i dette.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med ovenstående bemærkninger.*

## 7. Oplæg til procesplan i Farum Midtpunkt (A)

I forlængelse af møde med Furesø Kommune i november 2018 vedlægges til orientering oplæg til procesplan.

Bilag 7: Oplæg til procesplan

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 8. Afdeling 41-12 Kajerødgrunden – familieboliger – status (B)

### Baggrund

Furesø Boligselskab har på mødet den 24. oktober 2018 godkendt en bevilling på 1.411.000 kr. frem til Skema B. Selskabet blev orienteret om opstart af fase 0 og 1 på Almen Bolig+ Rammeaftale 5.

### Sagsfremstilling

KAB samt BM Byggeindustri og rådgivere har været til dialogmøde med Rudersdal Kommune for at fremføre forslag om projektoptimeringer, som er tilpasset boksbyggeriet. Derudover er følgegruppen orienteret om disse optimeringer med at få mere lysindfald i boliger. Det betyder, at der bliver opført 24 boliger i stedet for 25 boliger, men at de 2.375 m<sup>2</sup> bibeholdes. Muligheden for dette er ved at blive undersøgt i kommunen. Ved at gå en bolig ned kan om-

Furesø Boligselskab

Møde den 9. januar 2019

Udsendt den 18. januar 2019

rådet optimeres bedre i forhold til depoter, cykel- og p-pladser samt udeområder. Rammebeløbet vil fortsat være det samme.

### Økonomiske konsekvenser

Der vedlægges foreløbigt anlægsbudget, som **bilag 8**, på baggrund af maksimum rammebeløb for 2019. Dette budget vil indgå som anlægsbudget for Skema A-ansøgningen.

### Det videre forløb

Efter nærmere drøftelse med Rudersdal Kommune har det ikke været muligt at få indsendt Skema A-ansøgning i 2018, da kommunen ikke kunne behandle flere sager grundet travlhed. Derfor vil Skema A blive fremsendt medio januar 2019 og behandlet i kommunen med forventet godkendelse slut april 2019. Dette betyder, at Skema A og Skema B bliver forsinket. Dog vil der blive arbejdet på at få Skema B fremsendt så hurtigt som muligt, så tiden mellem Skema A og Skema B forkortes. Skema B-godkendelse i tidsplanen er dog vist med godkendelse i maj 2019, men vi fremsender nu til godkendelse i april 2019. Til orientering vedlægges foreløbig tidsplan som **bilag 8.1**.

Derudover pågår udarbejdelse af byggeforretningsføreraftale samt grundkøb.

Foreløbig tidsplan ser ud som følgende:

Skema A-godkendelse	April 2019
Skema B-godkendelse	August 2019
Byggefase	September 2019
Aflevering	August 2020
Indflytning	September 2020

Bilag 8: Anlægsbudget af 13. december 2018

Bilag 8.1: Foreløbig tidsplan af 10. december 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 9. Planlagte møder 2019 (B)

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 9. januar 2019, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 27. februar 2019, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 10. april 2019, kl. 16.00 i KAB



# Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 9. januar 2019

Udsendt den 18. januar 2019

Organisationsbestyrelsesmøde – tirsdag den 4. juni 2019, kl. 16.00 i KAB  
Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 11. september 2019, kl. 16.00 i KAB  
Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 23. oktober 2019, kl. 16.00 i KAB  
Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 20. november 2019, kl. 16.00 i Farum  
Repræsentantskabsmøde – onsdag den 20. november 2019, kl. 18.30 i Farum

Afdelingsmøder:

Nordvænget I – torsdag den 21. februar 2019 - *ny dato*  
Nordvænget II – onsdag den 6. marts 2019  
Sportsvænget – tirsdag den 12. marts 2019 - *ny dato*  
Plejecenter Skovvang – tirsdag den 9. april 2019  
Nordvænget II (regnskab) – onsdag den 16. oktober 2019

Generalforsamling:

Ejerforeningen Skovvang – onsdag den 10. april 2019, kl. 15.00 i KAB  
Foreningen Farum Midtpunkt – onsdag den 20. november 2019, kl. 15.00 i Farum

1-dags seminar:

Lørdag den 16. marts 2019 i Servicecentralen Farum Midtpunkt kl. 9.00 – 15.00

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 10. Eventuelt (B)

*Intet til referat.*