

Furesø Boligselskab
Møde den 26. februar 2020
Udsendt den 6. marts 2020

Organisationsbestyrelsesmøde den 26. februar 2020, kl. 16.00 i KAB, Studiestræde 38, Mødelokale 2, 1552 København V

Til stede: *Thomas Jensen, Anette Ågård Nielsen, Hans Lausten, Erik Moesby Nordstrand, Allan Vinje, Henrik Haugaard Pedersen, Palle Rye og Taus Christensen*

Afbud: *Annelise Refshauge og Sabine Dedlow Steffensen*

Fra KAB: *Trine Sander, Dorthe Hald, Anne Brønnum, Jens Løth, Bettina Jarl Darlslund og Kurt Rytter*

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden (A).....	3
2. Godkendelse af referat (A).....	3
3. Revisionsprotokol (B).....	3
Sager til drøftelse og beslutning:.....	4
4. Renovering af familieboliger i Blok 12 og 13 – godkendelse af byggeregnskaber (A)	4
5. FORTROLIGT PUNKT (A)	4
6. Furesø Boligselskabs 0-tolerancepolitik (A)	4
7. Procedure og formidling af aktivitetspuljen (A).....	5
8. 41-10 Skovvang II – Reglementer (A)	7
9. Vild med Vilje (A)	7
10. Brug af fællesstemmer og god selskabsledelse (A).....	8
Sager til orientering:.....	10
11. Meddelelser fra formanden (A).....	10
12. Nyt fra Byrådet (A)	10
13. Orientering fra udvalg m.v. (B).....	10
14. 41-4 Nordvænget II - Egen trækningsret – udbetaling af tilskud (B).....	11
15. 1-dags seminar den 21. marts 2020 (B)	11
16. Opstart af ny pulje til individuel modernisering af køkkener i Nordvænget I (B)	12
17. FORTROLIGT PUNKT (A)	12
18. Afdeling 41-12 Kajerødhusene – familieboliger – status (B).....	12
19. Afdeling 41-11 Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri – status (B)	13
20. Afdeling 4110 Skovvang II – Nyt demensplejecenter – Status (B).....	15
21. Investeringsfonden (B).....	16
22. Orientering om driftssager (B).....	17
23. Orientering om beboerklagenævns sager (B).....	19

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 26. februar 2020

Udsendt den 6. marts 2020

24. Kend din kollega (B)	19
25. Møder 2020 (B).....	20
26. Eventuelt (B).....	21

Bilag 4: Brev til kommunen - Renovering af familieboliger i Blok 12 og 13 indberetning af byggeregnskaber til godkendelse	4
Bilag 4.1: Byggeregnskab 0086 – renovering af familieboliger i Blok 12 og 13 i Farum Midtpunkt - Støttet.....	4
Bilag 4.2: Byggeregnskab 0092 – renovering af familieboliger i Blok 12 og 13 i Farum Midtpunkt – Ustøttet	4
Bilag 7: Procedure for udbetaling af tilskud til beboeraktiviteter i Furesø Boligselskab	5
Bilag 7.1: Furesø Boligselskab ansøgningskema og kriterier for tilskud	5
Bilag 8: 41-10 Husorden.....	7
Bilag 8.1: 41-10 Installationsretten.....	7
Bilag 8.2: 41-10 Råderetskatalog	7
Bilag 8.3: 41-10 Vedligeholdelsesreglement A-ordning	7
Bilag 9: Projekt "KAB - Vild med Vilje"	7
Bilag 9.1: Inspirationsmateriale	7
Bilag 10: "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet"	8
Bilag 15: Program til 1-dags seminar i Furesø Boligselskab 2020	11
Bilag 23: Oversigt over beboerklagenævns sager i Furesø Boligselskab for perioden 2015-2020.....	19

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 26. februar 2020

Udsendt den 6. marts 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

1. Godkendelse af dagsorden (A)

Dagsordenen blev godkendt med følgende ændring: Der tilføjes et nyt punkt "Kend din kollega (B)" som punkt 24.

2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 8. januar 2020 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. Renovering af familieboliger i Blok 12 og 13 – godkendelse af byggeregnskaber (A)

Kommunen efterspørger dokumentation for organisationsbestyrelsens godkendelse af byggeregnskabet for de almene boliger i Blok 12 og 13. Den 18. april 2018 godkendte organisationsbestyrelsen alle de øvrige delregnskaber i helhedsplanen, men det ses ikke dokumenteret, at ovenstående delregnskaber var med i pakken. De fremlægges derfor af ordensmæssige grunde til godkendelse her.

Bilag

Bilag 4: Brev til kommunen - Renovering af familieboliger i Blok 12 og 13 indberetning af byggeregnskaber til godkendelse

Bilag 4.1: Byggeregnskab 0086 – renovering af familieboliger i Blok 12 og 13 i Farum Midtpunkt - Støttet

Bilag 4.2: Byggeregnskab 0092 – renovering af familieboliger i Blok 12 og 13 i Farum Midtpunkt – Ustøttet

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskaberne.

Byggeregnskaberne blev godkendt.

5. FORTROLIGT PUNKT (A)

6. Furesø Boligselskabs 0-tolerancepolitik (A)

På organisationsbestyrelsesmødet den 23. oktober 2019 fortalte formanden, at Furesø Boligselskabs 0-tolerancepolitik er under revidering.

Når politikken er færdigrevideret, skal den trykkes og efterfølgende omdeles til alle beboere i Furesø Boligselskab. Prisen for trykning afhænger af hvor mange eksemplarer, der skal trykkes. En skønnet pris for tryk er ca. 20.000-25.000 kr.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter hvor stort et oplag, der skal trykkes og godkender, at der afsættes 20.000-25.000 kr. i budgettet til tryk af 0-tolerancepolitikken.

Oplægget til ny 0-tolerancepolitik blev godkendt, og organisationsbestyrelsen bevilgede at dække omkostningerne til genoptryk efter samme koncept som tidligere besluttet. Politikken optrykkes i 3.000 eksemplarer.

7. Procedure og formidling af aktivitetspuljen (A)

Indledning

Som en del af Furesø Boligselskabs målsætningsprogram, ønsker organisationsbestyrelsen at understøtte afdelingernes sociale liv og fællesskab. Derfor har de nedsat en aktivitetspulje til nye beboerdrevne sociale enkeltstående aktiviteter.

I forbindelse med puljen har et udvalg i organisationsbestyrelsen, udarbejdet en vejledning samt procedure for udbetalingen.

Bilag

Bilag 7: Procedure for udbetaling af tilskud til beboeraktiviteter i Furesø Boligselskab
Bilag 7.1: Furesø Boligselskab ansøgningskema og kriterier for tilskud

Indstilling

Organisationsbestyrelsen behandler proceduren for puljen samt drøfte, hvordan aktivitetspuljen skal formidles til beboerne i de enkelte afdelinger.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har besluttet at give tilskud til brobyggende aktiviteter som fremmer kultur, sundhed og samler beboergrupper, der normalt ikke taler sammen.

Udvalget har udformet nedenstående kriterier og procedure for tilskud fra aktivitetspuljen.

Furesø Boligselskab

Møde den 26. februar 2020

Udsendt den 6. marts 2020

Kriterier:

- Der kan ansøges om tilskud på op til maks. 10.000 kr. Beløbet er inkl. moms.
- Aktiviteten gennemføres af beboere i Furesø Boligselskab som privatpersoner.
- Arrangementer må gerne afholdes afdelingsvis, og skal som minimum annonceres i egen boligafdeling.
- Aktiviteten må ikke have et religiøst, politisk eller ekstremistisk budskab/indhold.

Forudsætninger:

- Der gives ikke tilskud til eksisterende og/eller driftsaktiviteter under udvalg og klubber.
- Ansøgningerne skal indeholde et detaljeret budget med både udgifter og evt. indtægter som f.eks. deltagerbetaling.
- Det er en forudsætning for tilskuddet, at aktiviteten dokumenteres f.eks. gennem fotos, artikler, beboerindlæg m.m.
- Projektet, der søges midler til, må ikke være afholdt, før tilskuddet er givet.
- Tilskuddet kan ikke gives som underskudsgaranti.

Procedure for udbetaling og afrapportering:

- Ansøgningsskema med evaluering kan rekvireres enten ved henvendelse på ejendoms-kontoret eller på mail til kundeteamchef Trine Sander: trisa@kab-bolig.dk.
- Ansøgningen skal sendes til Trine Sander i KAB, som sørger for behandling i OB-udvalget.
- Udvalget i organisationsbestyrelsen består af: Henrik Haugaard Pedersen, Erik Moesby Nordstrøm, Hans Laustsen og Allan Vinje, som behandler ansøgningerne løbende. Forventet behandlingstid er ca. 3 måneder.
- Det prioriteres at ansøger benytter en leverandør, som kan sende elektronisk faktura direkte til KAB.
- Hvis dette ikke er muligt, kan bevilgede beløb overføres til egen konto, mod aflevering af gyldige bilag/kvitteringer for afholdte udgifter til økonomimedarbejder Anne Brønnum på: anb@kab-bolig.dk.
- Alternativt kan ansøger få overført et begrænset udlæg fra økonomimedarbejderen, hvis der kvitteres for, at ansøger efter aktiviteten indsender bilag for afholdte udgifter samt returnerer evt. restbeløb til økonomimedarbejderen.
- For at udbetaling kan finde sted, skal ansøger efter aktiviteten sende evalueringsskemaet til Trine Sander med mindst ét foto, der illustrerer aktiviteten med henblik på en artikel i Midtpunktet.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående. Politikken får et layoutmæssigt løft, hvorefter den husstandsomdeles og lægges på Furesø Boligselskabs hjemmeside.

Furesø Boligselskab

Møde den 26. februar 2020

Udsendt den 6. marts 2020

8. 41-10 Skovvang II – 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, Råderetskatalog, 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.

Bilag

Bilag 8: 41-10 Husorden

Bilag 8.1: 41-10 Installationsretten

Bilag 8.2: 41-10 Råderetskatalog

Bilag 8.3: 41-10 Vedligeholdelsesreglement A-ordning

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående og godkender reglementerne for afdelingen.

De vedlagte udkast er standardreglementer i KAB-fællesskabet, som administrationen anbefaler.

Reglementerne blev godkendt.

9. Vild med Vilje (A)

KAB har indgået partnerskab med Vild med Vilje, og alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet tilbydes nu at blive medlemmer af foreningen Vild med Vilje, hvis ambition er, at gøre en konkret og lokal forskel for en vild, rig og mangfoldig natur i Danmark.

Bilag 9: Projekt "KAB - Vild med Vilje"

Bilag 9.1: Inspirationsmateriale

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 26. februar 2020
Udsendt den 6. marts 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og tager beslutning om, de ønsker, at selskabet bliver medlem af foreningen Vild med Vilje, samt at arbejde videre henimod etablering af Vild med Vilje arealer i organisationens afdelinger.

Årligt medlemskab	1.500 kr.
Opstartsgebyr	9.950 kr. ekskl. moms, svarende til 12.437,50 kr. inkl. moms

KAB tilbyder herefter boligafdelingerne i KAB-fællesskabet en identifikation og analyse af afdelingens unikke potentialer og på baggrund heraf, konkrete forslag til driftstiltag, der kan bidrage til at øge biodiversitet. Hertil tilbydes undervisning/workshops til driften.

Analyse og anbefalinger til omlægning af arealer til Vild med Vilje vil koste 13.312,50 kr. inkl. moms pr. afdeling ved op til 100 tilmeldte afdelinger i KAB-fællesskabet. Hvis der kommer flere interesserede afdelinger, vil prisen kunne reduceres. I vedlagte **bilag 9 og 9.1** er projektet nærmere beskrevet, og der er eksempler på forandringer af områder, der medfører forvandlinger til grønne områder med stor biodiversitet.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tilmelde sig foreningen Vild med Vilje. Det er op til de enkelte afdelinger at benytte de muligheder medlemskabet giver.

10. Brug af fællesstemmer og god selskabsledelse (A)

KAB's repræsentantskab vedtog den 26. juni 2019 "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet." Af disse retningslinjer fremgår det bl.a. at:

"KAB's repræsentantskab opfordrer alle boligorganisationer til at behandle spørgsmålet om brug af fællesstemmer og træffe beslutning om rammerne for god selskabsledelse i deres organisation".

Bilag

Bilag 10: "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet"

Furesø Boligselskab

Møde den 26. februar 2020

Udsendt den 6. marts 2020

Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter, hvorvidt man i fremtiden vil benytte fællesstemmer, herunder om det skal besluttes fra sag til sag eller lægges ud til afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om rammer og tidsplan for vedtagelse af en politik for god selskabsledelse.

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om rammer og tidsplan for vedtagelse af en politik for god selskabsledelse.

Sagsfremstilling

KAB's repræsentantskab har besluttet at give Forvaltningsudvalget ansvaret for implementeringen af retningslinjerne, og udvalget vil hermed opfordre til, at alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet tager stilling til følgende:

Ønsker boligorganisationen at benytte sig af muligheden for at benytte fællesstemmer, der er opnået i forbindelse med afdelingernes eller boligorganisationens kundeforhold i f.eks. forsyningsselskaber, realkreditforeninger og banker?

Er det i givet fald en beslutning, organisationsbestyrelsen træffer, eller lægges den ud til afdelingerne?

Træffes der en generel beslutning om brug eller ikke brug af stemmer – eller skal det vurderes fra sag til sag?

Desuden opfordres boligorganisationerne til at sætte egne principper for god selskabsledelse til debat og beslutning. Det kan f.eks. være på et seminar, en arbejdsdag, eller på et organisationsbestyrelsesmøde. Vigtigst er det, at der fastlægges en politik, der er ejerskab til og enighed om, og som kan være med til at sikre åbenhed og transparens om beslutninger i organisationen.

Furesø Boligselskab er ikke afoisende over for, at fællesstemmerne kan tilgå KAB-fællesskabet. Det blev dog besluttet, at spørgsmålet om anvendelse af fællesstemmer skal forelægges fra gang til gang til beslutning i organisationsbestyrelsen.

Såfremt det ikke er muligt at forelægge spørgsmålet på et ordinært organisationsbestyrelsesmøde, foretages en mailhøring.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 26. februar 2020
Udsendt den 6. marts 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Sager til orientering:

11. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der er styringsdialog med Furesø Kommune ultimo april.

Sabine Dedlow Steffensen har takket for opmærksomheden ved hendes 60-års fødselsdag.

Pensionistskovturen bliver afholdt den 15. maj 2020.

Der er årsmøde i Fjernvarmeselskabet den 21. april 2020

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. 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.

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.

Allan Vinje gav en kort orientering om en betydelig budgetoverskridelse i nybyggeriet Skovhusene. Der arbejdes intenst med at løse dette, men det medfører længere sagsbehandlingstid. Det bliver måske muligt at overtage byggeriet af de øvrige 50 boliger på området.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. 41-4 Nordvænget II - Egen trækingsret – udbetaling af tilskud (B)

Landsbyggefonden har nu bevilget ca. 4,1 mio. kr. til støtte for sagen vedr. udskiftning af vinduer og terrassedøre m.v. Fonden bemærker i tilsagnet, at der er afholdt udgifter i sagen inden fondens endelige godkendelse af sagen. Derfor pålægges boligselskabet en egenbetaling på ovennævnte tilskud på 190.000 kr. Beløbet finansieres af arbejdskapitalen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. 1-dags seminar den 21. marts 2020 (B)

Seminarudvalget har holdt møde den 17. februar 2020, hvor der blev udarbejdet et program til organisationsbestyrelsens 1-dags seminar den 21. marts 2020. Programmet er vedlagt som **bilag 15**.

Bilag

Bilag 15: Program til 1-dags seminar i Furesø Boligselskab 2020

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Furesø Boligselskab

Møde den 26. februar 2020

Udsendt den 6. marts 2020

Trine Sander indledte med at uddybe baggrunden for punkterne vedrørende fonde m.v. Organisationsbestyrelsen godkendte programmet med enkelte redaktionelle ændringer.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Opstart af ny pulje til individuel modernisering af køkkener i Nordvænget I (B)

Nordvænget I påtænker at opstarte en ny køkkenpulje på 2.500.000 kr., da puljen fra 2015 er brugt. Økonomisk konsulent Morten Andersen har bekræftet, at det ikke er nødvendigt at søge om kommunal garanti, idet der er økonomisk råderum til at optage lånet.

Nordvænget I holder ordinært afdelingsmøde den 20. februar 2020, hvor forslaget om opstart af en ny pulje til individuel modernisering af køkkener i afdelingen vil blive foreslået.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte den nødvendige lånoptagelse med forbehold for afdelingsmødet godkendelse.

17. FORTROLIGT PUNKT (A)

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

Baggrund/tidligere behandlet

Furesø Boligselskab er på mødet den 20. november 2019 blevet orienteret omkring status på byggeriet.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

24. september 2019 blev der afholdt 1. spadestik på grunden, og dette blev markeret med en fin fejring.

Furesø Boligselskab

Møde den 26. februar 2020

Udsendt den 6. marts 2020

I forbindelse med udgravning til fundamenter blev der fundet en olieudskiller på den vestlige del af grunden, som Brandstationen tidligere har benyttet. Denne er nu fjernet samt oprensning af forurenede jord udført. Under olieudskilleren har det endvidere vist sig, at der har ligget en "ishul", hvilket har givet udfordringer, da jordbundsforholdene dermed er forringet væsentligt. Der er nu opfyldt jord og stabilgrus samt gjort klar til pælefundering for 4 boliger længst mod vest.

Kammeradvokaten har på boligselskabets vegne rejst en klage på baggrund af ovenstående. Rudersdal Kommune har dog efter forhandling accepteret at dække alle udgifter vedr. oprensning af jord efter olieudskiller og ekstra fundering. Klagen blev herefter frafaldet.

Herudover er brandstationens forsyningsledninger omlagt, så disse ikke karambolerer med husene. Dette forhold afholdes særskilt af Rudersdal Kommune.

Alle boligmoduler er blevet monteret på byggepladsen i løbet af januar 2020. Hele bebyggelsen er nu tilgængelig.

Der blev afholdt et vellykket rejsegilde den 4. februar 2020, hvor der, på trods af det vinterlige vejr, mødte mange gæster og håndværkere op.

Økonomiske konsekvenser

Ovenstående problematikker blev afklaret med et for selskabet, fornuftigt resultat. Der er således "god luft" i budgettet på nuværende tidspunkt.

Det videre forløb

Overtagelse af byggeriet	1. juni 2020
Indflytning	1. juli 2020

Udlejningsprocessen er sat i gang, og der afholdes åbent hus for alle interesserede den 2. april 2020, kl. 15.00.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Baggrund / tidligere behandlet

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret om sagen den 20. november 2019.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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 endeligt 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" havde tidligere indgået betinget 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. Nordiq Group har nu opgivet at gennemføre deres projekt.

Økonomiske konsekvenser

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

Opdateret budget præsenteres/godkendes på næste følgegruppe-møde den 26. februar 2020.

Tidsplan

Herefter arbejdes der med følgende overordnede tidsplan:

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

BM Byggeindustri A/S 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 februar 2020.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Afdeling 4110 Skovvang II – Nyt demensplejecenter – Status (B)

Indledning

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret på møde den 20. november 2019 omkring projektets stade samt om, at der er fundet blød jord på grunden, som medfører ekstra udgifter. Ekstraomkostningen blev 2.187.500 kr. og kan indeholdes i det afsatte beløb til "ekstrafundering" og belaster ikke byggesagens økonomi som en ekstraomkostning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Status på projektets stade er, at byggesagens bygherrerådgiver, Dominia A/S den 22. januar 2020 har vurderet, at entreprenøren STB BYG A/S er 37 arbejdsdage bagud ift. at kunne aflevere byggeriet som planlagt den 1. april 2020. Derfor har Dominia A/S overfor STB BYG A/S skriftligt varslet dagbod, der jf. kontrakten er fastsat til 50.000 kr. pr. arbejdsdag i fald afleveringen eventuel vil blive forrykket.

På bygherremødet den 4. februar 2020 udleverede STB BYG A/S en revideret tidsplan, hvor entreprenøren fastholder, at de kan aflevere byggeriet til den planlagte tid.

Bygherrerådgiver Dominia A/S vurderer fortsat, at STB BYG A/S er omtrent 37 arbejdsdage bagud, og fastholder, at STB BYG A/S skal betale dagbod for hver dag de evt. måtte blive forsinket (jf. Almindelige Betingelser for Totalentreprise). STB BYG A/S er ved bygherremødet den 4. februar 2020 igen blevet gjort opmærksom på, at der vil blive tilbageholdt i deres aconto, hvis afleveringsfristen overskrides. Allerød Kommune er blevet orienteret om denne problemstilling. Tilsvarende er følgegruppen orienteret om problemstillingen.

Økonomiske konsekvenser

Byggesagen har et godkendt Skema B-budget på 80.517.720 kr., og det endelige byggeregnskab forventes at ende med 78.040.753 kr.

Der er således 2.476.967 kr. til uforudseelige udgifter, så økonomien ser god ud.

Godkendt budget Skema B	80.517.720 kr.
Forventet regnskab	78.040.753 kr.
Afgifter ift. budget (til uforudsete udgifter)	2.476.967 kr.

Furesø Boligselskab

Møde den 26. februar 2020

Udsendt den 6. marts 2020

Det videre forløb

Herunder ses seneste stadeopgørelse fra STB BYG A/S:

Gipsarbejder	70 %
Tag	78 %
Murværk	75 %
Døre og vinduer	98 %
El	60 %
VVS	72 %
Ventilation	60 %

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Investeringsfonden (B)

I 2019 faldt renten hen over året og kulminerede med et lavpunkt i sensommeren. Efterfølgende har vi set stigende renter, da markederne forventer mindre risici fra handelskrigen og Brexit. Centralbankernes support og forventning om en opblødning af handelskrigen mellem USA og Kina har fået markederne til at tro på en forlængelse af det aktuelle opsving.

På trods af stigende renter gennem 4. kvartal, og derved faldende obligationskurser, fastholdte afdelinger under Kapitalforeningen et flot resultat for 2019. Et resultat, der i høj grad blev skabt i første halvår.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

	Nominel beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2019	Indre værdi (Kurs) 7. feb. 2020	Værdiudvikling 7. feb. 2020	Værdiudvikling hele 2019
Danske Capital	20.751.000	119,60	120,42	0,69 %-point	1,98 %-point
SEB Invest	42.121.100	121,46	122,55	0,89 %-point	1,15 %-point
Nykredit Port.	41.229.400	124,55	125,39	0,67 %-point	1,89 %-point

Furesø Boligselskab

Møde den 26. februar 2020

Udsendt den 6. marts 2020

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

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Orientering om driftssager (B)

Farum Midtpunkt

Gangstrøgsprojektet:

Malerarbejde er i gang i Blok 21.

Tømrer- og el-arbejdet er i gang i blokkene 23 til 26.

Murer er i gang med at rydde i Blok A samt flisearbejde i Blok 26.

Projektet følger tidsplanen.

CS anlæg:

Foreløbigt byggeregnskab er kommet og umiddelbart er prisen overholdt, så vi ender på en sum omkring 5. mio. kr. Der mangler dog stadig et mindre beløb for undervisning samt tilsyn for de sidste få mangeludbedringer.

Pumpehuse:

Fjernvarmeværket har fundet en fejl i deres styring, så fremløbstemperaturen er blevet stabil, efter at driften vedholdende har gjort opmærksom på, at der var noget galt med styringen. Problematikken med kommunikationskort er ikke løst endnu, men der arbejdes på det.

Energiteknisk handleplan:

Driften har forelagt en foreløbig prioriteret rækkefølge af diverse kartotekskort og fremlagt for TMU. Der skal renoveres for ca. 350 mio. kr. over de næste 10 år, 940 mio. kr., såfremt alle arbejder (ikke alle er kritiske) skal laves, og da Farum Midtpunkt er belånt til yderste grænse, betyder det at vi ikke blot kan sætte alle arbejder i gang, men også at der skal arbejdes på en mulig helhedsplan, så huslejen kan holdes på et fornuftigt leje.

Der forefindes to arbejder p.t. som ikke kan afvente en mulig helhedsplan. Næmlig vandrør i Blok A, B og C samt vandrør i gangstrøgene, som er kritiske og bør skiftes snarest (ca. 24 mio. kr.). Der arbejdes i øjeblikket videre på en løsning.

Bølgeplader:

Alle stamveje samt alle blokke i Nygårdterrasserne er gennemgået og fæstnet, hvor der var mange løse plader. Det forventes, at opgaven er løst ultimo marts 2020.

Furesø Boligselskab

Møde den 26. februar 2020

Udsendt den 6. marts 2020

Affald:

Pilotprojektet med kildesortering er så småt startet op. Der er ved at blive gravet ned til de kommende molokker, som vil stå færdige i uge 11 ved blok 14,15 og 16. Der bliver afholdt et beboermøde for de 3 blokke med TMU og Operate som deltagere.

Vestforbrænding levere en startpakke, som indeholder en biospand med bioposer samt en pose til 4 tørre fraktioner samt en sorteringsvejledning.

Vandrør:

Der bliver skiftet koldt brugsvandsrør, varmt brugsvandsrør og varmt brugsvands cirkulationsrør i loftet af institutionen Mimers brønd i Blok C, pga. mange vandskader i ca. halvdelen af institutionen.

Udvendig elevator Blok C:

Det nødvendigt at fremskynde udskiftningen af elevatoren. Dominia A/S er i gang med at indsamle tilbud. Renoveringen af elevatoren giver gener for beboerne, men der søges en midlertidig løsning, hvor elevatoren i Blok 12 muligvis kan benyttes.

Skovvang

Serveren er blevet hacket og krypteret, og der blev krævet Bitcoin for at låse serveren op igen. Serveren var 6 år gammel og er derfor ikke sat i drift igen.

Hovedcenteret er blevet flyttet over på den serverløsning og platform, som vi bruger i Farum Midtpunkt via en sikker VPN-forbindelse.

Vi er i gang med at indhente overslag på udskiftning af gulvene og eksempler på forskellige belægninger.

Derudover pågår almindeligt drift- og vedligeholdelsesopgaver.

Svanepunktet

Hovedvandstik er skiftet i Blok 12, og det er konstateret, at stophane i jorden er støbt nede under betongulvet i cykelrummet. Christian Thorup samt driften er på sagen.

Vængerne

Generelt:

Renovering af beplantning i alle afdelingerne pågår løbende i samarbejde med afdelingsbestyrelserne.

Furesø Boligselskab

Møde den 26. februar 2020

Udsendt den 6. marts 2020

Sportsvænget

Sportsvænget har fået en henvendelse fra Farum Orienteringsklub, der har spurgt om lov til at gøre brug af de grønne områder i afdelingen i forbindelse med et orienteringsløb fredag den 27. marts 2020. Det har Sportsvænget givet Farum Orienteringsklub tilladelse til.

Nordvænget I

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænget II

Renoveringssag:

Sagen afventer stadig byggeregnskabet.

Der udestår stadig nogle tvister med Øens om nogle fakturaer og kreditnotaer.

Det er aftalt, at de sidste udestående mangler, vil blive afhjulpet i forbindelse med 1-års eftersynet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Orientering om beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2015-2020, som **bilag 23**.

Bilag

Bilag 23: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2015-2020

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Kend din kollega (B)

Under temaet "Kend din kollega" tager KAB initiativ til at styrke viden og kendskab til det faglige fællesskab mellem administrationen i KAB og de decentrale driftsenheder, der er en forudsætning for, at "den gode service" overfor beboerne leveres. Alle funktionærer ved

Furesø Boligselskab

Møde den 26. februar 2020

Udsendt den 6. marts 2020

naturligvis godt, at dette tværgående samarbejde foregår, men for at styrke forståelsen af, at vi alle er kolleger i den samme sags tjeneste, nemlig levering af god service i bred forstand, er det vigtigt, at alle også får sat ansigter på medarbejdere, som vi har en fælles opgave med.

Processen de næste 10 måneder vil betyde, at alle funktionærer i boligorganisationen inviteres ind til et arrangement af ca. ½ arbejdsdags længde. De enkelte arrangementer målrettes den enkelte boligorganisation.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Møder 2020 (B)

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

Organisationsbestyrelsesmøde – mandag den 30. marts 2020, kl. 16.00 i KAB (ny dato)

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

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

Generalforsamling:

Ejerforeningen Skovvang – mandag den 30. marts 2020, kl. 15.00 i KAB (ny dato)

Foreningen Farum Midtpunkt – onsdag den 18. november 2020, kl. 15.00 i Farum

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 26. februar 2020
Udsendt den 6. marts 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

1-dags seminar:

Afholdes lørdag den 21. marts 2020 kl. 9.00 – 16.00 i Farum.

Weekendseminar sensommer 2020:

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

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager mødedatoerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Eventuelt (B)

Henrik Haugaard oplyste, at KAB-appen har store problemer med funktionaliteten, som afholder beboerne fra at bruge den. Han opfordrede KAB snarest muligt til at lave version II. I modsat fald er det et fejlslagent projekt.