

Furesø Boligselskab

Møde den 3. juni 2020

Udsendt den 11. juni 2020

Organisationsbestyrelsesmøde den 3. juni 2020, kl. 16.00 Servicecentralen i Farum Midtpunkt, Paltholmterrasserne 15, 3520 Farum

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

Afbud: *Allan Vinje*

Fra KAB: *Bettina Jarl Darlslund, Jens Løth, Anne Brønnum, Dorthe Hald 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. Afdelingens budgetter 2020/2021 (A)	4
5. Godkendelse af budget 2020/2021 for Foreningen Farum Midtpunkt (A)	4
6. Furesø Boligselskabs gavepolitik (A).....	5
7. Hjemmesider i Furesø Boligselskab (A)	5
8. Vores bidrag (A)	6
9. Digital udsendelse til møder i boligorganisation og afdelinger (A).....	8
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. Weekendseminar i Furesø Boligselskab den 18. – 20. september 2020 - status (B)	11
14. Forsikringsstatistik fra Willis 2016-2019 (B).....	12
15. Ændring af ferielov – konsekvenser for boligorganisationen (B).....	12
16. FORTROLIGT PUNKT (B)	14
17. Afdeling 41-12 Kajerødhus – 25 familieboliger – status (B).....	14
18. Afdeling 41-11 Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri – status (B)	15
19. Afdeling 4110 Skovvang II – Nyt demensplejecenter - Status	17

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 3. juni 2020
Udsendt den 11. juni 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

20. Investeringsfonden (B).....	18
21. Orientering om driftssager (B).....	19
22. Orientering om beboerklagenævns-sager (B).....	23
23. Møder 2020 (B).....	23
24. Eventuelt (B).....	24
Bilag 4: Afdelingernes driftsbudgetter 2020/2021	4
Bilag 5: Foreningen Farum Midtpunkts budget 2020/2021.....	4
Bilag 6: Furesø Boligselskabs gavepolitik	5
Bilag 7: Fordele ved hosting af hjemmeside via KAB	5
Bilag 14: Forsikringsstatistik for Furesø Boligselskab 2016-2019	12
Bilag 14.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2016-2019.....	12
Bilag 22: Oversigt over beboerklagenævns-sager i Furesø Boligselskab for perioden 2015-2020.....	23

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 3. juni 2020
Udsendt den 11. juni 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

1. Godkendelse af dagsorden (A)

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 26. februar 2020 er fremsendt til organisationsbestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er nedenstående bemærkning til referatet:

Fra Kurt Rytter:

Under "Pkt. 4, Renovering af familieboliger i Blok 12 og 13 - godkendelse af byggeregnskaber (A)", 2. linje, er der ved en fejl angivet en ukorrekt dato "24. april 2019". Den korrekte dato er "18. april 2018".

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender referatet med ovennævnte ændring, og referatet underskrives efterfølgende af formanden.

Referatet blev godkendt med ovenstående ændringer 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 2020/2021 (A)

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

Antal lejligheder	Afdelingsnr.	Afdelingsnavn	Ny m ² -leje	Stigning i %
42	41-1	Sportsvænget	856,94	0 %
117	41-3	Nordvænget I	770,45	1,99 %
200	41-4	Nordvænget II	668,18	0 %
1.554	41-6	Farum Midtpunkt	909,86	1,34 %
26		Ungdomsboliger	903,40	1,34 %
	41-7	Nordvænget II's Vuggestue	818,31	0 %
60	41-9	Plejecenter Skovvang	1.340,12	2,53 %

Budgetterne er godkendt på afdelingernes ordinære afdelingsmøder.

Bilag 4: Afdelingernes driftsbudgetter 2020/2021

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte driftsbudgetter.

Organisationsbestyrelsen godkendte driftsbudgetterne for 2020/2021.

5. Godkendelse af budget 2020/2021 for Foreningen Farum Midtpunkt (A)

Budget for Foreningen Farum Midtpunkt 2020/2021 fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse som **bilag 5**.

Bilag 5: Foreningen Farum Midtpunkts budget 2020/2021

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender foreningens budget pr. 1. juli 2020.

Organisationsbestyrelsen godkendte det fremlagte budget for ejerforeningen.

6. Furesø Boligselskabs gavepolitik (A)

På organisationsbestyrelsesmødet den 26. februar 2020 blev det besluttet, at den eksisterende gavepolitik i Furesø Boligselskab skal opdateres. Gavepolitikken vedlægges **som bilag 6**.

Bilag 6: Furesø Boligselskabs gavepolitik

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter gavepolitikken, og godkender en opdateret politik.

Organisationsbestyrelsen gennemgik gavepolitikken, som blev ændret på flere parametre. Den opdaterede gavepolitik sendes ud med referatet.

7. Hjemmesider i Furesø Boligselskab (A)

På organisationsbestyrelsesmødet den 27. februar 2019 var der en drøftelse om behovet for, at alle afdelinger i Furesø Boligselskab tilbydes afdelingshjemmesider i KAB's design, hosted af KAB og betalt af boligselskabet. Det blev besluttet at afvente Farum Midtpunkts beslutning om fremtidig hjemmeside. Farum Midtpunkt har truffet beslutning om at skifte til KAB's design, og hjemmesiden er under udarbejdelse. Den testes p.t. og er tæt på at være klar til publicering.

Bilag 7: Fordele ved hosting af hjemmeside via KAB

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter behovet for hjemmesider i alle afdelinger i Furesø Boligselskab. Der træffes ligeledes beslutning om, der vælges tilbud 1 eller tilbud 2, såfremt boligorganisationen ønsker at anvende KAB's design og hosting.

Farum Midtpunkt er ved at være klar med deres hjemmeside. Der sendes et link ud til de øvrige afdelingers bestyrelser, som kan teste den endelige version, inden den går i luften til efteråret.

Det blev besluttet at tilkøbe Tilbud 2. Udgifterne hertil afholdes af Furesø Boligselskab.

Tilbud og priser:

Tilbud 1

Engangsydelse pr. side: 9.500 kr. (6 sider = 57.000 kr.)

Årlig abonnementspris: 2.313 kr. (6 sider = 13.878 kr.)

Tilbud 2

Furesø Boligselskab får det nødvendige antal basispakker og til hver pakke, tilbydes der 6 timers support, som skal bruges inden for et år – også kaldet Startpakken. Startpakken koster 14.250 kr. Dertil kommer den årlige abonnementspris på 2.313 kr.

Engangsydelse Startpakke pr. side: 14.250 kr. (6 sider = 85.500 kr.).

Årlig abonnementspris: 2.313 kr. (6 sider = 13.878 kr.).

8. Vores bidrag (A)

Indledning

'Vores bidrag' er BL's årligt tilbagevendende undersøgelse, hvor boligorganisationer kan få udarbejdet en rapport, der både giver et samlet overblik over, hvordan og hvor meget denne bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling, og samtidig giver en branchesammenligning. [Gå til BL's side her](#)

'Vores bidrag' kan, udover at være en årlig statusrapport, også bruges som styringsværktøj for boligorganisationen.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 3. juni 2020
Udsendt den 11. juni 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager stilling til boligorganisationens deltagelse i undersøgelsen, herunder afholdelse af udgiften i den forbindelse på 3.750 kr. pr. stk.

Organisationsbestyrelsen har godkendt ovenstående ved mail af 3. marts 2020.

Sagsfremstilling

'Vores bidrag' har blandt meget andet disse tre fordele:

1. Rapporten viser, hvordan den enkelte boligorganisation bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling og giver mulighed for at skabe klarhed over organisationens samlede bidrag.
2. Rapporten kan bruges som et styringsværktøj, der år efter år måler boligorganisationens fremskridt inden for bæredygtighed.
3. Rapporten giver en sammenligning med resten af branchen, så boligorganisationen kan få en fornemmelse af, om udviklingen overordnet set svarer til den, der er i branchen i øvrigt.

Økonomiske konsekvenser

Da der er en omfattende dataindsamling forbundet med indrapporteringen, er priserne sat efter antal lejemål.

Prisen pr. boligorganisation inkl. moms er:

- Boligorganisationer op til 2.000 lejemål: 3.750 kr. pr. stk.
- Boligorganisationer mellem 2.001-7.000 lejemål: 7.500 kr. pr. stk.
- Boligorganisationer med 7.001 eller flere lejemål: 11.250 kr. pr. stk.

Det videre forløb

Ønsker boligorganisationen at deltage, modtages rapporten 'Vores bidrag' i efteråret 2020. Den vil her blive gennemgået af en medarbejder fra KAB. Rapporten kan bruges som oplæg

til diskussion og til at finde ud af, hvordan det ønskes, at balancen mellem social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed skal være fremadrettet i boligorganisationen.

9. Digital udsendelse til møder i boligorganisation og afdelinger (A)

Indledning

Fra 1. januar 2020 er al udsendelse af materiale til møder m.v. i boligorganisationer og afdelinger som udgangspunkt digital. Boligorganisationer og afdelinger betaler fremover omkostningerne forbundet med evt. tryk og postforsendelse.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter, om noget kan foretages for at nedbringe mængden af papirforsendelse i boligorganisation og afdelinger.

Organisationsbestyrelsen tog ovenstående til efterretning og opfordrede alle afdelinger til at gennemgå, hvilke dokumenter til beboerne, der med fordel kan leveres i digital form.

Sagsfremstilling

Den 14. november 2019 godkendte KAB's repræsentantskab administrationsbidrag og takster for KAB-fællesskabet for 2020, der danner grundlag for ydelser og priser.

For 2020 er der tilføjet følgende i prisbladet:

"For forsendelse af materiale til boligorganisationers, afdelingers eller selskabers beboerdemokratiske organer gælder, at forsendelsen er digital. Hvis det ønskes – enten generelt eller af enkeltpersoner - at KAB trykker og udsender materialet fysisk, opkræves boligorganisationen/ afdelingen/selskabet for de afholdte udgifter, der er forbundet hermed. Det kan være materiale til afdelings- repræsentantskabs-, bestyrelsesmøder eller andre møder afholdt i boligorganisationer afdelinger eller selskaber."

Baggrunden er, at digital kommunikation efterhånden er forventningen hos de fleste, samt at omkostninger og tidsforbrug forbundet med at håndtere dobbeltprocesser med tryk og forsendelser er vokset.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 3. juni 2020

Udsendt den 11. juni 2020

Udgangspunktet er derfor fremover, at materiale udsendes digitalt via mail eller via Prepare/First Agenda. Bestyrelser vil stadig kunne ønske, at materiale skal udsendes i papir, og boligorganisationen vil da blive opkrævet de omkostninger, der er forbundet med dette.

Det vil også sige, at såfremt en afdeling ønsker f.eks. materiale til afdelingsmødet trykt i KAB i stedet for på ejendomskontoret, vil KAB opkræve omkostningerne i den forbindelse (tryk og udbringning eller porto).

Tilsvarende vil evt. ønske fra enkeltmedlemmer af f.eks. repræsentantskab, deltagere i afdelingsmøder eller andre mødefora om at modtage materiale i papir sendt fra KAB medføre opkrævning af de afledte omkostninger hos boligorganisationen/afdelingen.

Bemærk dog, at budgetter og regnskaber til afdelingsmøder trykkes i KAB og omdeles til alle beboere lidt endnu. Når der er etableret en forsendelsesmetode, der er god nok til disse formater, vil også denne forsendelse blive digital.

Økonomiske konsekvenser

De omkostninger, der er tale om, er tryk- og portoudgifter, samt den tid, der i KAB er forbundet med kopiering, kuvertering, pakning og frankering af materiale, der skal sendes – estimeret til to timer.

De priser, der benyttes er de følgende jf. prisblad 2020 (inkl. moms):

Kopi, farve – pr. kopi:	4 kr.
Kopi, Sort/hvid- pr. kopi:	2 kr.
2 x Timesats, lav á 1.086 kr. (2020):	2.172 kr.
Porto/udbringning:	Faktiske udgifter jf. Post Nord, vognmand m.fl.

Sager til orientering:

10. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 3. juni 2020
Udsendt den 11. juni 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Årets pensionistskøvtur er foreløbig udsat til fredag den 21. august 2020.

Ny organisering af strategiforum i kommunen. Fremover bliver det "Koordinationsgruppen for Farum Midtpunkt". Det afventer et udspil fra kommunen, som der skal være enighed om. Målet set med boligorganisationens øjne er at fastholde aktivitet fra kommunens og politiets side i boligområdet. Der er udsendt et udkast til kommissorium for gruppens arbejde. Kommissoriet udsendes med referatet til mail-godkendelse senest med tilbagemelding 1. juli 2020.

11. Nyt fra Byrådet (A)

Sabine Dedlow Steffensen orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet til referat.

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.

13. Weekendseminar i Furesø Boligselskab den 18. – 20. september 2020 - status (B)

I forbindelse med nedlukningen af Danmark på grund af COVID-19 har arbejdsgruppen, som består af Anette Ågård Nielsen, Annelise Refshauge, Hans Laustsen og Dorthe Hald, ikke haft mulighed for at mødes med henblik på at planlægge det fastlagte weekendseminar i september 2020.

Nu hvor der så småt igen åbnes op i Danmark, forventes arbejdsgruppen at sætte sig sammen i starten af juni 2020 med henblik på at udarbejde et udkast til et program for seminaret.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Arbejdsgruppen orienterede om gruppens arbejde siden sidste bestyrelsesmøde.

Tidspunkt: 18. – 20. september 2020

Sted: Odense

Fredag: Emne fra egne rækker v/Finn Larsen.

Lørdag: Besøg i boligområderne – ideer til temaer modtages gerne f.eks. livet mellem husene, bæredygtighed, grønt boligselskab, biodiversitet.

Søndag: Afrunding med lokale aktiviteter.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Forsikringsstatistik fra Willis 2016-2019 (B)

Indledning

Forsikringsager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

Bilag 14: Forsikringsstatistik for Furesø Boligselskab 2016-2019

Bilag 14.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2016-2019

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Oversigt

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

Det videre forløb

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

15. Ændring af ferielov – konsekvenser for boligorganisationen (B)

Indledning

Den 25. januar 2018 vedtog Folketinget en ny ferielov, der indfører 'samtidighedsferie.' Ændringen af ferieloven sker som følge af EU-regler.

Ved overgangen til den nye ferielov vil medarbejdere have opsparet feriedage til senere afholdelse. Lovgiver har valgt, at den opsparede ferie ikke skal komme til udbetaling, men skal indefrys, indtil medarbejderen forlader arbejdsmarkedet.

De indefrosne feriemidler vil for boligorganisationens vedkommende blive indbetalt til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Midler (benævnt "fonden") i 2021. Fonden vil herefter stå for administration af midlerne.

Et nyt ATP-bidrag på 7 kr. pr. fuldtidsmedarbejder er endvidere indført. Det er administrationsgebyr til fonden for administration af de indefrosne midler.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen om indbetaling i 2021 af de indefrosne feriemidler til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Midler og et nyt ATP-bidrag til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Boligorganisationen skal afvikle feriepengeforpligtelsen - de indefrosne midler - til fonden i september 2021. Betalingen fordeles blandt afdelingerne i den enkelte boligorganisation i forhold til antal medarbejdere. Fonden er herefter ansvarlig for at forvalte de indefrosne feriepenge og udbetale dem til medarbejdere, efterhånden som de går på pension.

Regnskabsmæssige konsekvenser

Ret til ferie er en akkumulerende ret til senere betalt frihed. Den er indregnet i boligorganisationens balance, da der ikke – ind til ændringen – har været sammenfald mellem optjening og afvikling. Fremadrettet betyder 'samtidighedsferien', at medarbejderne akkumulerer færre optjente feriedage, og den regnskabsmæssige feriepengeforpligtelse vil derfor generelt blive mindre, end den er i dag, når først de indefrosne midler er indbetalt.

Økonomiske konsekvenser

Påvirkning af årsregnskaber 2019 (efter den 31. august 2019)

I årsregnskabet for 2019 indgår der en forpligtelse til senere indberetning og indbetaling til fonden. Da en indbetaling til fonden først kan ske i 2021, vil de indefrosne feriemidler fremgå som en langsigtet forpligtelse på balancedagen.

Påvirkning af årsregnskaber 2020

Idet boligorganisationen vil have tilkendegivet, at den indbetaler i september 2021, skal feriepengene afsættes som en kortfristet gældsforpligtelse i balancen for årsregnskabet 2020.

Påvirkning af årsregnskaber 2021

I 2021 vil der ske indbetaling til fonden, der fordeles fra boligorganisationen til afdelingerne, og feriepengeforpligtelsen i balancen vil tilsvarende blive nedskrevet.

Furesø Boligselskab

Møde den 3. juni 2020

Udsendt den 11. juni 2020

Administrationsgebyr til fonden

Der er fra juni 2019 etableret et nyt ATP-bidrag, der er et administrationsbidrag til Lønmodtagernes Feriemidler. Bidraget udgør 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtidsmedarbejder. Beløbet skal betales, uanset om man indbetaler alle feriepengeforpligtelser, eller om der etableres en gældsforpligtelse til fonden.

Gebyret til boligorganisationerne på de 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtids-medarbejder vil blive fordelt som udgift til boligafdelingerne.

Det videre forløb

Beløbene for den enkelte boligorganisation vil kunne opgøres, når overgangsperioden slutter i 2020. KAB vil senest den 31. december 2020 have opgjort og indberettet boligorganisationens feriepengeforpligtelser. I den forbindelse vil beslutningen om indbetaling af feriepengeforpligtelser til fonden blive tilkendegivet.

Der vil blive foretaget indbetaling af feriepengeforpligtelser og indekseret beløb i september 2021.

16. FORTROLIGT PUNKT (B)

17. Afdeling 41-12 Kajerødhuse – 25 familieboliger – status (B)

Baggrund/ tidligere behandlet

Furesø Boligselskab er på mødet den 26. februar 2020 blevet orienteret omkring status på byggeriet.

Sagsfremstilling

De sidste par måneder har været en smule turbulente i Kajerødhuse. Den 1. marts 2020 blev BM Byggeindustri erklæret konkurs, og alt arbejde på byggepladsen blev indstillet.

Som I måske allerede ved, så er arbejdet på Kajerødhuse i gang igen pr. den 1. april 2020. BM Byggeindustri er genopstået i et rekonstrueret selskab og dette selskab har accepteret at færdiggøre Kajerødhuse på samme vilkår som før. Dette er jo en rigtig glædelig nyhed, som betyder at konsekvenserne ved konkursen bliver minimale for os.

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 3. juni 2020

Udsendt den 11. juni 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Tidsmæssigt betyder konkursen, at byggeriet har ligget stille i 3-4 uger. Så en lille forsinkelse får vi. Da Corona-krisen også gør det svært at planlægge arbejdet, har vi accepteret, at vi først overtager byggeriet den 15. juli 2020. Indflytning er planlagt til den 12. og 13. august 2020.

Udlejningsafdelingen har genstartet udlejningsprocessen, og der blev den 13. maj 2020 afholdt åbent hus, hvor der mødte ca. 75 personer op.

Udlejningen har udsendt tilbud til muligt interesserede i midten af maj 2020.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Økonomiske konsekvenser

Økonomisk set betyder konkursen ikke det store, idet BM i princippet fortsætter hvor de slap. Vi har dog måttet afholde udgifter til et vagtselskab som har runderet på daglig basis mens konkursen stod på. Her udover har vi måttet skifte alle låse. Endelig må vi nok forudse, at Dominia A/S har brugt en del ekstra tid i forbindelse med konkursen. I det store billede er der dog tale om små beløb som uden problemer kan håndteres indenfor budgettet.

Det videre forløb

Overtagelse af byggeriet: 15. juli 2020

Indflytning: 12. august 2020

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

Baggrund / tidligere behandlet

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret om sagen den 26. februar 2020

Sagsfremstilling

Grundkøb:

Alle betingelser i grundkøbsaftalen er opfyldt (inkl. udmatrikulering) og handlen er derfor endelig. Grundkøbssummen er overført så grunden er derfor til boligselskabets disposition.

Furesø Boligselskab

Møde den 3. juni 2020

Udsendt den 11. juni 2020

Byggetilladelse:

Der blev i september 2019 udstedt byggetilladelse på det ansøgte projekt. Byggetilladelsen blev dog givet på betingelse af, at en række betingelser bliver opfyldt.

Det drejer sig især om vejprojektet, som er blevet tilrettet i forlængelse af myndighedsbehandling. Projektet er blevet pålagt en række særlige krav fra kommunen vejafdeling. Disse ændringer er indført i projektet og den økonomiske konsekvens heraf er nu afdækket.

Der blev også ansøgt om dispensation for overdækning af alle cykel p-pladser. Denne ansøgning er blevet afvist, hvilket betyder, at der skal udføres ca. 180 overdækkede cykelpladser.

BM Byggeindustri konkurs:

BM Byggeindustri blev d. 1. marts erklæret konkurs. BM er dog genopstået i rekonstrueret selskab, og der forhandles i øjeblikket om en aftale, hvor BM kan fortsætte med at udvikle og opføre byggeriet.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Økonomiske konsekvenser

Projektgruppen har i starten af februar modtaget en opdateret kalkulation fra BM Byggeindustri som indeholder priser på de tilkomne tiltag som konsekvens af byggetilladelsen. Det fremgår af oversigt, at den seneste kalkulation overskrider det godkendte Skema B-budget med ca. 5,5 mio.kr.

De primære årsager til budgetoverskridelsen skyldes:

Skærpede krav til vejprojekt:

Krav om overdækning af cykel parkering for 160 cykler
Indeksring – som ikke var afklaret ifm. Skema B

Herefter blev forskellige løsningsmodeller drøftet. Alle var enige om, at vi ikke nå i mål med et brugbart budget, hvis ikke kommunen vil/kan komme os i møde på en række punkter. Der skal planlægges et møde, hvor alle relevante instanser fra Furesø Kommune deltager.

Vi skal udfordrer kommune på følgende punkter:

Overdækninger af cykelparkering – dispensation
Lempelser på krav til vejprojekt

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 3. juni 2020
Udsendt den 11. juni 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Skema B – genåbnes.

Her udover skal det undersøges om, hvorvidt vi kan få lov at overskride rammebeløbet i forhold til ny vejledning: "Vejledning om to-taløkonomiske merinvesteringer". Der åbnes her op for at man kan få lov til at "udvide" budgettet med beløb som bruges på lavenergi-investeringer. Da vores byggeri jo bliver opført som 2020 byggeri burde derfor være noget at hente på denne front.

Der arbejdes derfor hen mod et snarligt møde med Furesø Kommune. Der skal i den kommende periode lægges en strategi for hvordan vi vil udfordre kommunen, m fl.

Nabogrunden:

Bofællesskabet "Skovhusene 2" havde i efteråret 2019 indgået købsaftale med Freja om køb af nabogrunden. Selskabet bag det kommende bofællesskab har nu trukket sig og opgivet projektet. Grunden er så vidt vides derfor stadigvæk til salg.

Furesø Boligselskabs har tidligere taget en principiel beslutning om at prøve at erhverve grunden, idet der vil være betydelige besparelser at hente ved at have det fulde projekt. Primært fordi at adgangsvejen i så fald vil få status som privat vej og de mange ekstra krav til vejen derfor vil bortfalde.

KAB er i dialog med Freja og forsøger at genåbne forhandlingerne om at erhverve nabogrunden.

Tidsplan

På grund af de økonomiske udfordringer er alle arbejder på sagen sat i beror indtil der er fundet en afklaring.

Det er derfor, på nuværende tidspunkt, ikke muligt at planlægge byggestart.

19. Afdeling 4110 Skovvang II – Nyt demensplejecenter - Status

Indledning

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret på møde den 26. februar 2020 omkring projektets stade.

Siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er der kommet ny projektleder på sagen, idet Jan Johansson er stoppet og Haroon Kalyal Javad har overtaget sagen pr. 1. april 2020.

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 3. juni 2020

Udsendt den 11. juni 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggeriet skulle have været afleveret 1. april 2020, men bygherrerådgiver har længe gjort opmærksom på, at det ikke kan overholdes, hvorfor der skriftligt er varslet dagbod, der jf. kontrakten er fastsat til 50.000 kr. pr. arbejdsdag.

Mangelgennemgang pågår, og ifølge bygherrerådgiver ser det fornuftigt ud.

Økonomiske konsekvenser

Som tidligere oplyst ser økonomien fornuftig ud.

Det videre forløb

Aflleveringen er aftalt til 1. juni 2020, hvilket bygherrerådgiver mener kan overholdes.

I juni 2020 udføres funktionstest, og det er aftalt med Allerød Kommune, at indflytning kan ske fra 1. juli 2020.

20. Investeringsfonden (B)

COVID-19 har været og er toneangivende for afkastudviklingen i KAB-fællesskabets investerede midler. Vi oplevede medio marts, at kredit-markederne blev fastfrosset. Likviditet blev drænet fra markedet, og det betød, at det var umuligt at handle, hvorfor man justerede sin risiko i aktiemarkedet. Det var en selvforstærkende effekt, primært fordi investorerne pga. de kraftige fald på aktiemarkedet, skulle stille yderligere sikkerhed til side. Det har bevirket, at man herefter har solgt real-kreditobligationer for at skaffe kontanter, og da der ingen købere var, så vi nogen ekstreme fald for et ellers sikkert segment. Obligationsmarkedet har sidenhen rettet sig, men er stadig negativt for kalenderåret 2020.

På den hjemlige front har Nationalbanken været nødsaget til at forsvare kronen pga. det massive salg af obligationer, hvorfor de hævede NIB-renten fra -0,75% til -0,60% p.a.

Furesø Boligselskab

Møde den 3. juni 2020

Udsendt den 11. juni 2020

Vi har gennem april måned set en opblødning af kreditmarkederne, efter centralbankerne har ageret med gastronomiske summer i nye QE-programmer (obligationsopkøb) og rentenedsættelser.

Det er stadig uvist, hvor store følger COVID-19, vil få på verdensøkonomien. Regeringernes og centralbankernes indsat vil være altafgørende.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Kursværdier

	Nominel beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2019	Indre værdi (Kurs) 6. maj 2020	Værdiudvikling 6. maj 2020	Værdiudvikling hele 2019
Danske Capital	18.357.517	119,60	119,47	-0,10 %-point	1,98 %-point
SEB Invest	76.743.653	121,46	121,23	-0,18 %-point	1,15 %-point
Nykredit Port.	74.600.100	124,55	123,72	-0,66 %-point	1,89 %-point

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

21. Orientering om driftssager (B)

Farum Midtpunkt

Basal drift:

I hele perioden har der været udført basale driftsopgaver, hvor første prioritet har været rensning/desinfektion af områderne. Vi har benyttet desinficerende middel Perolin på gelændere, håndtag, døre, trapper m.m. Derudover ekstra rengøring af mandskabsrum, Servicecenter og vaskeri.

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 3. juni 2020

Udsendt den 11. juni 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Der har været øget fokus på rengøring og det grønne arbejde, hvor medarbejderne har kunnet gå alene, få overdraget opgaverne elektronisk via iOpgaver, så minimal kontakt var nødvendig. Der har endvidere været lagt præcise planer for hver enkelt medarbejder i perioden, uanset om man har arbejdet hjemmefra eller fysisk været i Farum Midtpunkt.

Vi er i gang med alt det grønne (græs, vanding, beskæring af sommerfugl buske og roser).

Der brændes gule afmærkningsstriber i de nye Q-parkpladser.

Støtte mur i Birkhøj stamvej færdig.

I perioden er der derfor også arbejder, som vi har været nødt til at udskyde, hvor det generelle billede har været, at ingen unødvendige beboeropgaver (kun akutte) er blevet udført.

Der er ikke udført nogle større projekter, som kræver mere end 2 mand (kælderbede). Beboerservice vedrørende plantekasser er sat på pauser, men vi har leveret en kasse til hoveddør, såfremt beboeren har ønsket dette.

BS3 Maling af grønne plader i A og D boliger, Palholmterrasserne 2020 (Udføres af HRH maller) – Er p.t. udskudt (her flyttes økonomi til næste budgetår).

BS3 Pihl – vedligehold af døre og vinduer 2020, Palholmterrasserne (udføres af drifter – Kean) - Er p.t. udskudt (her flyttes økonomi til næste budgetår).

Oprensning af kasserander på lavtage 2020 (udføres af Icopal). Er p.t. i dialog med Otto fra Icopal, men han kan p.t. ikke sige, om de kan nå at udføre opgaven i dette budgetår. Samtidig arbejdes der med at finde en løsning med sikkerhed på 74 af tagene (tage mod stamveje og stier).

Gangstrøgsprojektet:

Gangstrøg kører nogenlunde efter planen, Der har været nogle forsinkelser vedr. el arbejdet Blok 26 (grundet mandskabsskift). Blok C - 11 - 14 - 15 - 16 - B - 21 - 22 - 23 - 24 har Bente Heltberg meldt færdige. Mogens har omdelt skrivelse og skiftet låse tilbage.

Pumpehuse:

Farum Fjernvarme har ansat en energiplanlægger, som har fået skruet ned for fremløbstemperaturen fra værket med 3-4 grader, hvilket medfører, at vi har svært ved at holde de 30 grader i afkøling.

Vi har forsøgt at trimme alle varmekurver, hvilket også har hjulpet, men i pumpehus nord ligger vi lige under de 30 grader bl.a. på grund af institutionerne, som kun har en afkøling på 11 grader, og det påvirker noget af afkølingen. I pumpehus syd får vi god hjælp med afkølingen fra Blok 12 og 13. Det meste af tiden er vi over de 30 grader.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 3. juni 2020

Udsendt den 11. juni 2020

Der er p.t. dialog med energiplanlæggeren, som forholder sig til forsyningsaftalen, der siger, at de kun er forpligtet til at levere min. 60 grader i fremløbet.

Der er fremsendt forskellig dokumentation og mailkorrespondance til direktøren for Farum Fjernvarme via driftsfolkene, som vi nu afventer svar fra.

Affald:

Pilotprojektet med kildesortering er sat på standby indtil 10. juni 2020, hvor vi så småt får startet op igen. Der har i perioden været en survey med 8 spørgsmål om vaner ved affaldssortering til enkelte beboere, som bliver behandlet p.t.

Udvendig elevator, Blok C:

Der arbejdes i øjeblikket med Otis elevatorservice og Arne Schmidt om opsætning af ny.

Vedligeholdelseskonto målsætningsprogrammet:

I forbindelse med målsætningsprogrammet har en af opgaverne været at gennemgå saldo på vedligeholdelseskontoen. Ved indestående over 12.000 kr. for stor bolig og 6.000 kr. for lille bolig, er der blevet fremsendt breve til beboerne om tilbud på besøg af ejendomskontoret for oplysning om vedligeholdelsesstand samt om brug af indestående midler fra kontoen.

Generelt set er vedligeholdelsesstandarden i de gennemgåede boliger rimelig høj, og driftens vurdering er, at selvom der står et stort beløb på vedligeholdelseskontoen, er det ikke ensbetydende med, at lejligheden er misligholdt. Dog var der en del beboere, der ikke helt var klar over, hvordan og hvad de kunne bruge vedligeholdelseskontoen til.

Nøgletal:

346 boliger varslet med et samlet indestående på 5.035.844 kr.

Heraf var det ikke muligt at få adgang til 190 boliger, som samlet havde 1.349.422 kr. stående på vedligeholdelseskontoen.

Af de gennemgåede boliger var det gældende at:

115 boliger fremstod pæne og uden bemærkninger.

I 30 boliger var der bemærkninger – primært omhandlende overflader på gulve.

11 boliger (heraf 1 sag igennem kommunen) havde benyttet vedligeholdelseskontoen, og nedbragt vedligeholdelseskontoen samlet med kr. 182.250.

Skovvang

Der er beskåret lavendler og vedbend i de indvendige haver.

Der er lagt træflis under alle hække omkring bygningen.

Derudover pågår almindeligt almindelige ren- og vedligeholdelsesopgaver.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 3. juni 2020
Udsendt den 11. juni 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Svanepunktet

Der har i perioden været fokus på renholdelse af Sansehaven, hvor der fra kommunens side er opsat et telt for familibesøg.

Vængerne

Sportsvænget

Nyt skilt bestilt, hvor der står Farum Hovedgade 10A – 10G i stedet for Sportsvænget 10A – 10G.

I vaskeriet er der lagt nye fliser på gulvet.

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænget I

Defekte udluftningsriste på facadevægge til kælderrum er udskiftet.

Nye ventilriste til facadevæg ved køkkener er bestilt og vil blive udskiftet i den kommende tid.

Der er udlagt barkflis ved nyplantede buske ved Gammelgårdsvej 30.

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænget II

Der er udlagt barkflis ved nyplantede buske i afdelingen.

Der er lavet små reparationer på betonfacader, hvor der har været afskallet i betonen.

Der er lavet reparationer på beton ved kældertrapper ved gammelgårdsvej 60 og 76, og der er lavet overfladebehandling.

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænges II's Vuggestue.

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Orientering om beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2015-2020, som **bilag 22**.

Bilag 22: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2015-2020

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Møder 2020 (B)

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

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 II (regnskab) – onsdag den 7. oktober 2020

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 3. juni 2020
Udsendt den 11. juni 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Generalforsamling:

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

Weekendseminar sensommer 2020:

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

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager mødedatoerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Eventuelt (B)

Hans Lausten efterspurgte status på ny 0-tolerance politik for Furesø Boligselskab. Sagen har ligget stille i forbindelse med COVID-19. Dorte Hald tager kontakt til Blokrådssekretariatet.