

Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

Organisationsbestyrelsesmøde den 9. september 2020, kl. 16.00 KAB, Studiestræde 38, Mødelokale 2, 1552 København V

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

Afbud: *Taus Christiansen*

Fra KAB: *Anne Brønnum, Bettina Jarl Darlslund, Dorte 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. Beslutninger i forbindelse med stigning i Coronasmitten (A)	4
5. Kandidatopstilling til Kredsvalg 2020 i BL's 2. Kreds (A).....	4
6. Afholdelse af afdelingsmøder i efteråret 2020 (A).....	5
7. Furesø Boligselskabs 0-tolerancepolitik (A)	6
8. Bemanding og åbningstider i Servicecentralen (A).....	7
9. Udbud af Energimærkning (EMO) for boligorganisationerne (A).....	7
10. Miljøkampagne (A)	9
11. Byggemulighed (A).....	9
Sager til orientering:.....	10
12. Meddelelser fra formanden (A).....	10
13. Nyt fra Byrådet (A)	10
14. Orientering fra udvalg m.v. (B).....	11
15. KAB-beboerappen – status på en version II (B)	11
16. Digitale møder og ejendomskontorets åbningstid (B).....	12
17. FORTROLIGT PUNKT (B).....	13
18. Afdeling 41-12 Kajerødhusene – 25 familieboliger – status (B).....	14
19. Afdeling 41-11 Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri – status (B).....	15

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

20. Afdeling 41-10 Skovvang II – Nyt demensplejecenter – Status (B)	17
21. Investeringsfonden (B).....	18
22. Orientering om driftssager (B).....	19
23. Orientering om beboerklagenævns-sager (B)	24
24. Møder 2020 (B).....	24
25. Eventuelt (B).....	25
Bilag 5: Forslag til revideret 0-tolerancepolitik i Furesø Boligselskab	6
Bilag 5.1: Folderen Groft hærværk i Farum Midtpunkt.....	6
Bilag 6: Mail fra beboer i Farum Midtpunkt.....	7
Bilag 19: Oversigt over beboerklagenævns-sager i Furesø Boligselskab for perioden 2015- 2020.....	24

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 9. september 2020
Udsendt den 23. september 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

1. Godkendelse af dagsorden (A)

*Nyt punkt 10: Miljøindsats
Nyt punkt 11: Byggemulighed i Helsingør*

Dagsordenen blev godkendt med ovenstående ændringer.

2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 3. juni 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. Beslutninger i forbindelse med stigning i Coronasmitten (A)

Coronasmitten er den seneste uge steget i en sådan grad, at myndighederne har fundet det nødvendigt at indføre skærpede restriktioner i forbindelse med mødevirksomhed i København, Odense og 19 kommuner i Storkøbenhavn.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og tager beslutning om:

- Fastholdes seminarieret den 18. – 20. i Odense. Det kræver svar i dag, da deadline for køb af billetter hos DSB er i morgen den 10. september.
- Skal afdelingsmøder gennemføres, så længe, der er særlige Covid-begrænsninger, blandt andet med begrænsninger på forsamlingsområdet samt anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen om at begrænse unødvendige forsamlinger, hvis det kan undgås. Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at beslutte, at der ikke afholdes afdelingsmøder. Det skal bemærkes, at Furesø Kommune p.t. ikke er på listen over kommuner med skærpede Corona-krav.

Organisationsbestyrelsen besluttede at gennemføre alle aktiviteter i Furesø Boligselskab uden yderligere COVID-19 begrænsninger.

5. Kandidatopstilling til Kredsvalg 2020 i BL's 2. Kreds (A)

I forbindelse med Kredsvalg 2020 i BL's 2. Kreds har Erik Moesby Nordstrøm indgivet sit kandidatur til BL's repræsentantskab.

KAB har tidligere fremsendt godkendt konstituering, hvoraf det fremgår, at Erik Moesby Nordstrøm er Furesø Boligselskabs kandidat, men BL oplyser, at det fordrer en bestyrelsesbeslutning, som fremgår af referatet. Organisationsbestyrelsen indstiller Erik Moesby Nordstrøm til valg samt bekræfter hans valgbarhed som bestyrelsesmedlem i Furesø Boligselskab valgt af repræsentantskabet.

Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

Indstilling

Organisationsbestyrelsen i Furesø Boligselskab godkender og indstiller Erik Moesby Nordstrøms som kandidat til repræsentantskabet i BL's 2. Kreds jf. ovenstående.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.

6. Afholdelse af afdelingsmøder i efteråret 2020 (A)

Den 8. juli blev forsamlingsforbuddet hævet for 50 til 100 foreløbig frem til oktober 2020. Afstandskravet til brug af fællesfaciliteter herunder fælleslokaler i den almene sektor er imidlertid uændret, således at der forsat skal være 1 m til nærmeste person, samt at møder skal gennemføres med siddeplads til alle. Afstandskravet definerer et arealforbrug pr. person på 2 m². Det betyder, at lokalet skal være på mindst 200 m², hvis der skal deltage op til 100 personer i et møde. Ministeriet giver derfor følgende anbefalinger til vedtagelse:

- Maks. 1 deltager pr. husstand. Dette kan fraviges for personer, der er afhængig personlig hjælper.
- Der skal ske forhåndstilmelding for deltagelse i mødet.
- Der kan afgives fuldmagt, så flere får mulighed for at afgive stemme. Dette gælder uagtet specifikke fuldmagtsbestemmelser i boligorganisationens vedtægter.

KAB har udarbejdet skabeloner til tilmeldingsblanket og fuldmagtblanket, som er tilsendt alle ejendomskontorer, da det er her beboerne skal henvende sig og udfylde disse. Ejendomskontoret beholder disse blanketter, men beboeren får kopi, således, at man har "adgangsbillet" til mødet. Særligt vedrørende fuldmagter skal det fremgå, til hvem fuldmagten er givet, da kun 1 stemmeberettiget person kan gøre brug af denne.

Af hensyn til sagens hastende karakter har formandskabet på boligorganisationens vegne godkendt følgende for boligorganisationens afdelinger:

- Der skal ske tilmelding til møder.
- Der kan afgives 1 fuldmagt pr. husstand.



Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender ovenstående.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte ovenstående.

7. Furesø Boligselskabs 0-tolerancepolitik (A)

Furesø Boligselskabs 0-tolerancepolitik er blevet revideret på baggrund af rettelser/ændringer modtaget fra organisationsbestyrelsen. Forslag til den reviderede 0-tolerancepolitik er vedlagt som **bilag 5**. Næste skridt er, at politikken skal oversættes og trykkes. Inden dette arbejde sættes i gang, er der behov for, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvad den nye publikation skal indeholde udover 0-tolerancepolitikken. Skal Straffelovens § 291 og teksten vedr. "Groft hærværk" fortsat være indeholdt i publikationen? Eller skal den udelukkende indeholde 0-tolerancepolitikken oversat til 5 sprog med en forside og en bagside? Folderen Groft hærværk i Farum Midtpunkt er vedlagt som **bilag 5.1**.

Bilag 5: Forslag til revideret 0-tolerancepolitik i Furesø Boligselskab

Bilag 5.1: Folderen Groft hærværk i Farum Midtpunkt

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender det vedlagte forslag til Furesø Boligselskabs 0-tolerancepolitik samt drøfter og beslutter, hvilket format og indhold publikationen skal have fremadrettet.

Palle Rye gennemgik den nye 0-tolerancepolitik, der har til formål at sikre tryghed i boligområderne. Politiken skal gælde alle boligafdelinger i Furesø Boligselskab – både nuværende og fremtidige. Pjecen tolkes til forskellige sprog. Der var lidt debat om semantik, og Palle Rye får udarbejdet et oplæg til endelig version. Inden endelig optryk forelægges pjecen til gennemsyn i Juridisk afdeling i KAB. Der optrykkes et oplæg på 3.000-5.000 stk. Pjecen betales af boligorganisationen.

Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

8. Bemanding og åbningstider i Servicecentralen (A)

En beboer i Farum Midtpunkt har i en mail til Thomas Jensen udtrykt utilfredshed med, at servicen fra ejendomskontorets side ikke er tilfredsstillende, blandt andet med at understøtte udlån af værktøj til beboerne, da udlån er blevet afvist med henvisning til COVID-19 sikkerhedstiltag ikke har været muligt at nå, hvilket fremgår af **bilag 6** til dagsordenen.

Thomas Jensen ønsker en principiel drøftelse af dette, inden beboeren svares.

Bilag 6: Mail fra beboer i Farum Midtpunkt

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter beboerhenvendelsen.

Bettina Jarl Darlslund redegjorde for de særlige COVID 19-begrænsninger, der betød, at udlån af håndværktøj ikke kunne foregå på tidspunktet for sagen. Der er senere i dialog med KAB's sikkerhedskonsulent udarbejdet arbejds gange, som betyder, at der igen er åbent for udlån.

Palle Rye gennemgik herefter, alle de servicetiltag der er foretaget i forbindelse med COVID-19 nedlukningen, som på mange stræk har betydet forbedret service overfor beboerne.

9. Udbud af Energimærkning (EMO) for boligorganisationerne (A)

I dag skal ejendomme energimærkes hvert 10. år, jf. Bekendtgørelse om energimærkning af bygninger, BEK nr. 793 af den 7. august 2019 § 15 og § 17.

Derfor tilbyder KAB at udarbejde et EU-udbud på vegne af boligorganisationerne/afdelingerne i KAB-fællesskabet med henblik på indgåelse af en 4-årig rammeaftale med forskellige rådgivere gældende fra ca. 2021/2022 og frem.

Det betyder, at hver boligorganisation skal beslutte sig for, om den vil deltage i udbuddet via KAB-fællesskabet.

Alternativt kan boligorganisationen anmode en ekstern rådgiver om at forestå udbuddet på vegne af boligorganisationen.



Indstilling

Det indstilles, at boligorganisationen drøfter og beslutter, om boligorganisationen vil deltage i udbuddet fra 2021 via KAB-fællesskabet.

Organisationsbestyrelsen besluttede sig for at deltage i udbuddet. Når resultatet foreligger, vil organisationsbestyrelsen orienteres om resultatet.

Sagsfremstilling

Se ovenfor.

Det kan oplyses, at det seneste udbud blev udarbejdet i 2012 (og lovgivningen har været gældende siden 2006).

Økonomiske konsekvenser

Udgiften for boligorganisationen er 4.000 kr. ekskl. moms i grundbidrag tillagt 10 kr. ekskl. moms pr. lejemål til at dække KAB's faktiske omkostninger til udbudsforretningen og løbende opsamling i årene efter med driften.

Derudover skal hver enkelt afdeling selv afholde udgiften til selve energimærkningsrapporten igennem afdelingens energiregnskab, i det år rapporten udarbejdes. Udgiften vurderes til at varierer mellem 6 og 10 kr. pr. m² tillagt en grundpris pr. ejendom, men resultatet kendes først efter udbuddet.

KAB håber med et fælles udbud at få en attraktiv pris for KAB-fællesskabets boligafdelinger.

Det videre forløb

Det antages, at boligorganisationerne i efteråret 2020 kan tage stilling til deres deltagelse i udbuddet. Hvis organisationen deltager i udbuddet, vil KAB orientere alle de berørte afdelinger via driften. Endvidere kan KAB støtte driften i forbindelse med indgåelse af aftale med den valgte rådgiver.

I forbindelse med udarbejdelse af selve energimærkningsrapporten vil dette være en aftale mellem den valgte rådgiver og driften (f.eks. driftschef/ejendomsleder/kundekonsulent). Det betyder, at driften skal facilitere og godkende aftalen, udarbejde rekvisition mv. til rådgiveren.

Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

Kommunikation

Der tænkes ikke yderligere kommunikation til den enkelte boligorganisation. Hvis det er ønskeligt, kan KAB oplyse om udbuddets resultat.

10. Miljøkampagne (A)

Miljøministeren vil søsætte en kampagne, der skal sætte fokus på problemerne med cigaretskod, der henkastes i naturen. Kampagnen har til formål at skabe grobund for adfærdsændringer hos brugere. Ministeren vil gerne brande sin kampagne med en almen bebyggelse, der har fokus på affaldssortering, og her er Farum Midtpunkt blevet udvalgt. Der er derfor kommet en forespørgsel til organisationsbestyrelsen, om den er interesseret i et samarbejde om denne sag. Ministeren møder selv frem til denne event og skyder kampagnen i gang. Der vil være lidt omkostninger til materiale og mandetimer hos personalet, som Furesø Boligselskab skal dække.

Organisationsbestyrelsen var glade for denne mulighed for en positiv branding af Farum Midtpunkt, og godkendte deltagelsen i projektet. Den videre dialog om tid og proces varetages af Palle Rye og Maiken Kihlberg i Farum Midtpunkt i dialog med KAB's Kommunikationsafdeling, som er tovholder i forhold til aftalerne med Miljøministeriet.

Furesø Boligselskab afholder alle udgifter i forbindelse med arrangementet. Yderligere information om kampagnen kan ses i nedenstående link:

<https://mfvm.dk/miljoe/skodfritdanmark/>

11. Byggemulighed (A)

Kurt Rytter oplyste, at der er en dialog mellem en privat developer, Helsingør Kommune og KAB om en byggemulighed på ca. 100 almene familieboliger med god beliggenhed tæt på det tidligere sygehus, med tilgang til både skov, strand og indkøbsmuligheder. KAB kender til Furesø Boligselskabs målsætningssprogram vedr. byggeri, og forespørger, om der er interesse for dette projekt.

Organisationsbestyrelsen besluttede at deltage i dette projekt, hvis forhandlingerne fører til et positivt resultat for KAB-fællesskabet. Der blev afsat en økonomisk ramme på 250.000 kr. til udarbejdelse af skitseprojekt m.v.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 9. september 2020
Udsendt den 23. september 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Sager til orientering:

12. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Tilbage melding på pensionistkøturen: Den blev gennemført i august måned. Der er kommet mange positive tilbagemeldinger fra deltagerne.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Nyt fra Byrådet (A)

Sabine Dedlow Steffensen orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sabine Dedlow kunne oplyse, at Socialdemokratiets nye formand er Bjarne Zetterström, som er en gammel bekendt af Furesø Boligselskab, hvor han også er beboer.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

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

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Dorthe Hald gennemgik programmet for studieturen til Odense, som er udarbejdet af kursusudvalget.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. KAB-beboerappen – status på en version II (B)

Henrik Haugaard Pedersen gjorde på organisationsbestyrelsesmødet i februar 2020 opmærksom på, at der er store problemer med funktionaliteten KAB-beboerappen og opfordrede KAB til at lave en version II. Bestyrelsen bliver orienteret om status på organisationsbestyrelsesmødet.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der opleves periodiske udfald, som driften ikke kender årsagen til. Sagen bringes op til Driftssupport, og der afgives en status på næste bestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Digitale møder og ejendomskontorets åbningstid (B)

Indledning

KAB opfordrer boligorganisationen til at evaluere erfaringerne fra Corona-nedlukningen og foreslår, at gode erfaringer bruges.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter:

- En plan for fremtidig afholdelse af organisationsbestyrelsesmøder, herunder afvikling af fysiske og digitale møder
- Erfaringer med afholdte digitale møder
- En dialog med afdelingsbestyrelserne om fremtidig afvikling af møder
- Om åbningstiderne på ejendomskontorerne skal revideres ud fra erfaringerne i perioden med Corona.

Organisationsbestyrelsen foretrækker at afholde møder med fysisk tilstedeværelse. Digitale møder anvendes kun undtagelsesvist ved hastende beslutninger i særlige situationer. Der går for mange ting tabt i interaktionen.

Der er ikke interesse for digitale afdelingsmøder.

Der er en proces i gang allerede efter erfaringerne med COVID-19 nedlukningen.

Sagsfremstilling

Digitale møder

Digitale møder bliver allerede benyttet i mange sammenhænge, men Coronakrisen har fremrykket behovet for dem. Vi kan risikere, at vi ikke alle kan mødes i lang tid, fordi nogle er i risikogruppen, eller vi er for mange i forhold til regeringens udmelding om forsamlingsstørrelser. Digitale møder har en række fordele, da de bl.a. giver større fleksibilitet og mindsker transporttiden. De er særligt velegnede til kortere møder, informationsmøder, møder der skal indkaldes med kort frist, eller hvis deltagerne sidder fysisk langt fra hinanden.

De digitale muligheder giver afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser chancen for at revurdere mødeform og kadence. Vil det f.eks. give mening med korte møder lidt oftere digitalt, og så kan man samle debatpunkter ved fysiske møder. Det er vigtigt at finde en god balance mellem digitale og fysiske møder.

Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

I KAB-huset er der installeret videobar i flere mødelokaler. Den gør det muligt, at nogle kan være fysisk til stede og andre deltage digitalt.

Ejendomskontorenes åbningstider

Ejendomskontorerne i KAB-fællesskabet har i ca. to måneder været lukket for personlig henvendelse. Sager er klaret via mail, telefon eller beboerapp. Der er nu lukket op igen, og beboerne kan bestille tid på ejendomskontoret, så det sikres, der ikke kommer for mange på en gang.

KAB har ikke modtaget klager, men har fået en række positive tilbagemeldinger fra beboerne, f.eks. at de slipper for at stå i kø. Derudover giver det også beboerne en fleksibilitet i beboerservicen. For medarbejderne har det frigivet tid til andre opgaver og givet en større fleksibilitet i opgaveløsningen. Medarbejderne har deres mobil med sig og kan besvare opkald uden at være bundet til at sidde på kontoret.

Flere beboere har fået øjnene op for beboerapp'en, den er blevet downloadet og aktiveret 1.636 gange fra marts til april 2020 af beboere i hele KAB-fællesskabet.

Genåbning af ejendomskontorer er en lokal beslutning. KAB mener ikke, at der er hindringer for at genåbne kontorerne under forudsætning af, at sundhedsmyndighedernes retningslinjer fortsat overholdes.

Men det kan være en god anledning til at genoverveje, om der skal være de samme åbningstider som tidligere, eller om der – på baggrund af erfaringer under Corona – er mulighed for at justere åbningstid og levere service og tilgængelighed på andre måder.

Det videre forløb

Hvis boligorganisationen ikke har afholdt digitale møder, men ønsker det:

Beslutning vedrørende digitale møder i organisationsbestyrelsen indarbejdes i forretningsordenen og eventuelt i vedtægter.

KAB tilbyder webinar om brugen af Teams (mødeværktøjet til digitale møder).

Kundecenteret indkalder til mødet og kan supportere.

17. FORTROLIGT PUNKT (B)

Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

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

Baggrund/tidligere behandlet

Furesø Boligselskab er på mødet den 3. juni 2020 blevet orienteret omkring status på bygge-riet.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Henrik Lindegaard Bering er desværre stoppet i KAB, og Meik Keller har overtaget sagen og færdiggørelsen af Kajerødhuse.

Der var indflytning den 12. og 13. august 2020. Indflytningen er generelt forløbet rigtig godt i de, indtil videre, 16 ud af 25 boliger. Desværre har der efterfølgende vist sig et konkret tilfælde af et utæt afløb i badeværelse. Da der er mistanke om, at det er en generel udførelsesfejl, skal alle badeværelser kontrolleres. Derfor er afdelingen varslet, at der ikke må bades, men at der er opstillet badevogne, mens sagen pågår.

Det har efterfølgende vist sig, at linjeafløb ikke var koblet til faldstammen. Det er nu ved at blive udbedret. Det kan desuden relateres tilbage til alarmer fra fugtmeldere.

Der orienteres nærmere, når taksator fra Tryg har behandlet forsikringsforholdet.

Økonomiske konsekvenser

Byggeregnskab er under udarbejdelse og fremlægges følgegruppen samt organisationsbestyrelsen, når det foreligger.

Det videre forløb

Byggeregnskab og Skema C skal færdiggøres for afslutning af byggesagen.

Der opstartes 1-års eftersyn om ca. 3 måneder fra Byggeskadefondens side.

Rapport fra eftersynet medtages i 1-års gennemgangen for bygherrerådgiver, for opfølgning på eventuelle beskrevne fejl og mangler.

Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

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

Baggrund / tidligere behandlet

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret om sagen i 3. juni 2020, og vi vil hermed give en kort opdatering.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På det seneste bestyrelsesmøde i juni 2020 blev der orienteret om status på grundkøb, projekt og byggetilladelse. Ligeledes blev der orienteret om den meget uheldige situation, at totalentreprenøren BM blev erklæret konkurs i marts 2020.

Siden mødet i juni har administrationen arbejdet på at afdække, hvordan vi bedst kan komme videre med dette projekt, uden at selskabet taber de værdier, der allerede er lagt i udarbejdelsen af projekt, og uden at tabe de allerede afholdte investeringer.

Situationen er ganske alvorlig, idet der er givet Skema B tilsagn (hvilket i sig er positivt), men samtidig har det udløst, at handlen med grunden er endelig. Det betyder, at vi ligger inde med en grund, hvorpå der skal realiseres et projekt for ikke at risikere et tab på grundhandlen. Det foreliggende projekt er godkendt i kommunen med nogle betingelser, blandt andet om ændring af vejforhold m.v., som ikke er indeholdt i det foreliggende projekt, og som ikke har kunne indeholdes rent økonomisk.

Forhold til BM Byggeindustri ApS

Administrationen har igennem de seneste måneder været i dialog med det rekonstruerede BM Byggeindustri ApS, med henblik på at søge en model for at videreføre projektet.

Situationen er lige nu, at der arbejdes på at videreføre i alt tre sager med BM Byggeindustri. I den ene sag er økonomien efterhånden ved at falde på plads, og vi er ved at indgå en aftale om videreførelse. For sagen i Skovhusene er planen, at der skal foreligge reviderede økonomiske beregninger på det foreliggende projekt fra det rekonstruerede selskab i løbet af september 2020.

Hvis disse beregninger ser ok ud, og hvis vi i en efterfølgende dialog med følgegruppen og kommunen kan få økonomi og projekt til at hænge sammen, så indledes der forhandlinger

Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

med henblik på en aftaleindgåelse med BM Byggeindustri ApS på nogenlunde samme vilkår som den oprindelige aftale.

Forholdet til kommunen

Når ovenstående beregninger foreligger, vil der givetvis skulle indledes en drøftelse med Furesø Kommune om, hvilke projektilpasninger der kan godkendes for at få økonomien til at hænge sammen. Disse drøftelser skal givetvis ske på et ret højt niveau for at få kommunen til at indse, at projektets realisering afhænger af en stor velvillighed fra kommunens side.

Denne dialog vil administrationen tage initiativ til så hurtigt så muligt efter at de opdaterede kalkulationer og forslag til projektjusteringer foreligger, formentlig primo oktober 2020.

Økonomiske konsekvenser

På det seneste møde blev der orienteret om den på det tidspunkt kendte anlægsøkonomi, som viste en overskridelse af Skema B-budgettet i størrelsesorden 5,5 mio. kr. Hvorvidt det stadig er gældende, vil en fornyet kalkulation fra BM Byggeindustri vise i september 2020.

De omkostninger, som løber på sagen i denne særlige konkurssituation, drejer sig om juridisk bistand fra Kammeradvokaten samt KAB og Dominias håndtering af hele konkurssituationen.

Vi vil overfor følgegruppen komme med et revideret økonomisk oplæg, så snart kalkulationen fra BM foreligger, og vi har et samlet overblik over den kommende proces med tilhørende omkostninger.

Nabogrunden:

Vi orienterede på det seneste møde om bestræbelserne på at købe nabogrunden til at opføre Skovhusene II.

Desværre viser det sig ualmindeligt svært at lukke en sådan grundkøbsaftale med Freja, men vi vil i denne situation gøre et sidste forsøg.

Tidsplan

Planen er som følger:

- Reviderede kalkulationer fra BM Byggeindustri ApS i september 2020.
- Opstille scenarier for at videreføre sagen start oktober 2020.
- Drøftelser i følgegruppen om i oktober 2020.
- "Forhandlinger" med kommunen oktober-november 2020.
- Endelig kontrahering med entreprenøren ultimo 2020.
- Færdigprojektering og opstart af produktion 1. halvår 2021.
- Byggeperiode medio 2021 og ca. 1 år frem.

Den ovenstående tidsplan er med forbehold.

20. Afdeling 41-10 Skovvang II – Nyt demensplejecenter – Status (B)

Indledning

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret på møde den 3. juni 2020 omkring projektets stade.

Byggeriet er afleveret, og indflytning er sket.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggeriet blev afleveret i juni 2020, og den 1. juli 2020 flyttede de første beboere ind.

Afhjælpning af fejl og mangler pågår. Mange af fejlene er ved at være afhjulpet, der har dog været store vanskeligheder med at få CTS'en til at køre, men det er ved at være på plads nu.

Dette skyldes en tvist mellem totalentreprenør og CTS-firmaet, og det er bygherre uvedkommende, hvorfor vi havde varslet iht. ABT93, at vi ville sætte et andet firma til at færdiggøre arbejdet for totalentreprenørens regning. Det har hjulpet.

Økonomiske konsekvenser

Da byggeriet ikke blev afleveret til tiden, er der som tidligere oplyst varslet dagbod. Totalentreprenør er uenig i dette, hvorfor totalentreprenørens direktør indkaldes til møde ultimo august/primo september 2020.

Når de sidste regninger er modtaget, vil der blive udarbejdet udkast til byggeregnskab, så vi kan se, hvor meget der er tilbage til udearealer, møbler m.m.

Det endelige byggeregnskab forelægges organisationsbestyrelsen.

Det videre forløb

Færdiggørelse af fejl og mangler.



Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

Møde med totalentreprenør vedr. dagbod.

Udarbejdelse af byggeregnskab.

21. Investeringsfonden (B)

Finansmarkedet fortsætter sin fortolkning af data, som kan give indikationer om retning og styrke af det økonomiske momentum. Det er fortsat udfordret og påvirket af de mange ubekendte faktorer, der stadig følger med udviklingen i Coronavirus. Omfanget af Coronavirus er afgørende for genåbningsprocessen og dermed det økonomiske momentum. Det vil formentlig gælde ind til en vaccine er udviklet.

Hen over sommeren er renterne faldet, hvilket har betydet, at afdelingerne er tilbage i positivt terræn for kalenderåret 2020. Vi skal dog huske på, at vi i forvejen befinder os på lave renteniveauer. Det er positivt for optagelsen af gæld og besparelser ved omlægninger af ustøttede lån. Men det lave renteniveau gør også, at man som investor ikke opnår den store forrentning af sine investerede midler, hvorfor afkastet primært er påvirket af kursreguleringer ved rentændringer.

I banken forrentes indestående midler med minus 0,60 procent p.a.

Kursværdier

	Nominel beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2019	Indre værdi (Kurs) 18. aug. 2020	Værdiudvikling 18. aug. 2020	Værdiudvikling hele 2019
Danske Capital	18.357.517	119,60	120,33	0,61 %-point	1,98 %-point
SEB Invest	68.087.953	121,46	122,11	0,53 %-point	1,15 %-point
Nykredit Port.	66.117.900	124,55	124,89	0,27 %-point	1,89 %-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.



Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Orientering om driftssager (B)

Farum Midtpunkt

Ventilatorer og rensning af ventilationskanaler:

Der renses ventilatorer på højtage i Blok A, B og C, Bybækterrasserne og Nygårdterrasserne, og der bliver rensede ventilationskanaler i Birkhøjterrasserne. Der udtages prøver af affald fra ventilationskanalerne i Birkhøjterrasserne for kontrol af PCB.

Kanalrensning i Palholmterrasserne er blevet udskudt til foråret 2021, da der er en masse andre projekter her. Såsom Pihl-sagen i efteråret 2020.

Det er yderst vigtigt, at driften får adgang til samtlige boliger i Birkhøjterrasserne, da vi skal sikre, at der ikke kommer PCB-forurenede støv ud i boliger. Hvis blot en beboer ikke er hjemme, er det ikke muligt at rense hele kanalen.

Tagventilation:

P.t er der rensede tagmotorer i Palholmterrasserne, Nygårdterrasserne og Blok A, B og C (periode: 10. august 2020 til 21. august 2020).

Udvendig elevator, Blok C mod Bytorvet:

Grundet Covid-19 har vi måtte udskyde projektet. Det er nu genoptaget, og der holdes møde med Otis, Dominia og driften den 28. august 2020, hvor det skal afklares, om der skal foretages en gennemgribende renowering, eller om der skal udskiftes til en helt ny elevator. Hvis der vælges en løsning med ny elevator, skal taget på elevatortårn hæves. Der er rigtig mange fordele ved en ny elevator, bl.a. slipper vi for lækage ved hydraulikpumpe, og der er også en mindre energibesparelse.

Kildesortering Blok 14, 15 og 16:

Pilotprojekt "kildesortering" blev startet op den 29. juni 2020. Furesø Kommune var med til åbningen, og der blev afholdt et mindre event. Godt 180 boliger er med i dette projekt. Der har i hele planlægningsfasen været et godt samarbejde imellem TMU, Furesø Kommune, Vestforbrænding samt øvrige samarbejdspartnere.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

En del af projektet har været, at servicemedarbejdere skulle være en del af kommunikationen mellem beboere og afdelingen, herunder aflevering af startpakker til beboerne. Det lykkedes vores 3 "ambassadører" at få afleveret startpakker til alle beboerne på nær én bolig. Der har været en god dialog imellem ambassadørerne og beboerne.

Efter projektet har kørt i godt 1 ½ måned, er den overordnede erfaring, at der bliver sorteret rigtig godt. Det har Vestforbrænding bekræftet.

Der er udfordringer omkring støj fra lågene til molokker samt lugtgener fra madaffald. I den forbindelse har der været dialogmøde med alle involverede parter. Der er en stor velvilje til at få løst problemerne. Operate, som er vores rådgiver omkring adfærdsregulering "nudging", afslutter deres projekt i slutningen af november 2020.

KAB har en artikel omkring pilotprojektet i den kommende udgave af KAB Indblik.

Ny hjemmeside:

Der arbejdes stadig på at få en test version klar til september 2020, og det ser ud til, at tidsplanen holder. Lige nu arbejdes der på at få en kalenderbooking på plads, så eksempelvis mødelokaler kan bookes via beboerudvalg.

Betonturnus:

Paltholmterrasserne Blok 11–16 (Blok 12 og 13 er undtaget, da der i år er 5-års eftersyn af byggesagen. Dog er kælder gennemgået).

Under Corona i foråret 2020 er beton i P-niveau gennemgået.

Der varsles p.t. i blokke med opstart i Blok 11 i uge 38, Blok 14 i uge 40, Blok 15 i uge 42 og Blok 16 i uge 44.

Icopal garanti:

Rapport for gennemgået højtage og terrasser 2020 er p.t. modtaget på ejendomskontoret (rapport lavet af Brunch Bygningsfysik årligt).

Opfølgning og eventuelle husordensager i forbindelse med rapporten, vil blive oprettet og udført i løbet af de næste 3 måneder.

Modernisering af katodisk beskyttelse, Blok A, B og C:

Blok A, tavler er monteret. Der mangler at blive monteret ca. 40 dåser ved søjler.

Blok B er færdig.

Blok C er færdig.

Isolering af røglemme – forundersøgelse Dominia:

Der skal foretages en prøveåbning, hvor det skal undersøges om låg kan isoleres indefra, samt hvilken effekt det evt. har.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

Det skal undersøges om låg og kasse på taget kan isoleres udefra, og eventuelt hvilken effekt dette har.

Ifølge kontrakt udføres tagreovering af 25 tage over 3 år (2026, 2027 og 2028). Her kan isolering af røglemme evt. indgå og muligvis fra udvendig side.

Bølgeplader P-niveau:

Er p.t. i gang, og projektet forventes færdigt medio september 2020.

Rengøring:

I forbindelse med at gangstrøgsprojektet er meldt færdige, har driften overtaget 14 blokke og mangler p.t. kun 5.

Vandbeholdere:

Der er opsat 4 beholdere mere til vandforsøget.

Dahlia samt urtehaven:

Driften har overtaget Dahlia og urtehaven fra Fau.

Svanepunktet

Der er afholdt 5-års eftersyn på Svanepunktet. De fleste udeståender er med i det tidligere indgåede forlig. Der er gjort indsigelse imod ovenlysvinduer samt en stophane på hovedvandleddet. Stophanen er muligvis dækket af et stort lag beton i et cykelrum. Farum Vandværk er orienteret om processen.

Blok 13, 1. sal (bofællesskab for voksne udviklingshæmmede). Den store terrasse er nu genetableret. Der er blevet lagt ny Icopal og sportsbelægning. Herudover er alle væg lader genetableret.

Blok 13, Lego-terrassen er tæt.

Blok 13, i lejligheder i stueplan mod nord, hvor der har været tegn på utæthed, er der efter aftale ikke gjort yderligere. Der kommer ikke vand ind. Vi afventer facaderenoveringen. Gælder også lejligheden på 1. sal.

Blok 13, ovenlysvindue over personalerum, det med presenningen. Der blev fundet et hul i tagdækningen omkring vinduet, og presninger er fjernet

Der er store bobleplamager i brandglassene i ovenlysvinduerne på 1. salene i både Blok 12 og 13. I alt 8 stk. er fotoregistreret, og notat er videresendt til Hoffman som reklamation ved 5-års gennemgangen, Vi venter på tilbagemelding fra Hoffmanns underleverandør AluFlam. Heidi Gregersen i KAB er på sagen.

Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

Skovvang

Der arbejdes i øjeblikket på gulvopsætning af prøvefelt på Skovvang, da skinnesystemet ved overgange stadig er en udfordring. Beboerne falder over dem. Ved opsætning/klæbning af LVT gulv ovenpå det eksisterende, vil denne problematik umiddelbart kunne undgås. Udgiften til dette, såfremt vi vælger denne løsning, er ca. 450.000 kr. plus moms.

Samtlige spisestuestole ca. 60 stk. er fra byggeriets start og skal udskiftes. Dette er en udgift på 250.000 kr.

Der er observeret svampeskader på altaner til flere boliger, som efterfølgende er blevet understøttet. Sagen er sendt til Byg for anmeldelse til Byggeskadefonden.

Demensplejecenter Skovvang

Der er problemer med indeklimaet. Der er meget varmt. En af årsagerne er måske manglende solafskærmning på vinduer samt CTS-anlæg, som endnu ikke er færdigt.

I flere fællesområder og gangarealer er der problemer med et stort antal bananfluer. Der er sat skadedyrsbekæmper på, og det er umiddelbart normalt ved nybyggeri, at de søger fugtige steder, og derfor ses ved karme m.m.

Der har været gennemgang af udearealer med driften, rådgiver og byggefunktion. Der blev bl.a. påpeget mangler omkring stenmelsstien, som er sunket sammen, og som har skabt store revner. Stien er p.t. afspærret. Flisebelægningen skrider langs kanter mod de grønne områder, manglende afvanding ved gavle samt en del hække og træer, som er gået ud.

Kajerødhuse

Der blev afholdt infomøde den 5. august 2020 for de kommende beboere. Der var et godt fremmøde. Alle var meget positive og udtrykte stor tilfredshed med udbyttet af mødet. Der blev holdt indflytning den 12. august 2020 og alt forløb perfekt.

Dagen efter indflytning kom de første reklamationer, og sidenhen flere. Der er problemer med, at alarmerne hyler ved brug af badet, hvilket tyder på, at der er utætheder under badeværelsesgulvet. Der er flere boliger, som har dette problem. Der er opsat badekabiner til alle beboere, da de ikke må benytte deres eget bad, før årsagen til, at alarmerne lyder, er fundet.

Derudover er der gulve, der er sunket i foreløbig 4 boliger. Det bliver der også kigget på. Alt i alt er der udfordringer, som er ret alvorlige, men forsikring, Byg og rådgiver samt LM Byg er på sagen.

Derudover passes de grønne områder, og driften vander og slår græs i tomme lejemål.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 9. september 2020
Udsendt den 23. september 2020



Nordvænget I

Der er indgået aftale med DinParkering med opstart den 1. november 2020. Der er foregået opstribning af p-pladser ud for nordvænget 14-22.

Der er foretaget årligt service og rens af varmtvandsbeholder i varmecentralen. Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænget II

Der er indgået aftale med DinParkering med opstart den 1. november 2020. Der er foregået opstribning af samtlige p-pladser med asfaltbelægning.

Sand og faldunderlag på legepladsen er rensset, da faldunderlaget var hårdt sammenpresset flere steder, og sandet generelt stod meget urent.

Ny strømføring er lavet til materialegården, da den gamle ikke var tilstrækkelig i forhold til behovet.

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Sportsvænget

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænget II's Vuggestue

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Furesø Boligselskab

Møde den 9. september 2020

Udsendt den 23. september 2020

23. Orientering om beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2015-2020, som **bilag 19**.

Bilag 19: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2015-2020

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Møder 2020 (B)

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

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.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 9. september 2020
Udsendt den 23. september 2020



25. Eventuelt (B)

Henrik Haugaard Pedersen er udvalgt til udviklingsudvalg om boligsociale udfordringer i Furesø Kommune. Udvalget har haft første møde, hvor kundedirektør Sanne Kjær også er udvalgt.