

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Organisationsbestyrelsesmøde den 21. oktober 2020, kl. 16.00 på KolleKolle, Frederiksborgvej 105, 3500 Værløse

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

Afbud: -

Fra KAB: *Anne Brønnum, Dorthe Hald, Bettina Jarl Darlslund, Sanne Kjær 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. Ny kundestrategi i KAB (A).....	4
5. Valg af fungerende grundejerforeningsbestyrelse i 41-11 Skovhusene (A).....	4
6. Gaver i anledning af KAB's 100-års fødselsdag (A).....	5
7. Upcycling af byggematerialer, strategi- og analyseproces (A).....	6
8. Hjemmesider i Furesø Boligselskab (A).....	8
Sager til orientering:.....	9
9. Meddelelser fra formanden (A).....	9
10. Nyt fra Byrådet (A).....	9
11. Orientering fra udvalg m.v. (B).....	10
12. Mulig placering af padelcenter (B).....	11
13. KAB-beboerappen – status på en version 2 (B).....	11
14. Furesø Boligselskabs 0-tolerancepolitik (B).....	12
15. Evaluering af Furesø Boligselskabs weekendseminar den 18. til den 20. september 2020 (B).....	12
16. Ændrede omstændigheder for fælles udbud af energimærkning (B).....	13
17. Udlejningstal 2019 (B).....	14
18. FORTROLIGT PUNKT (A).....	15
19. Afdeling 41-12 Kajerødhusene – 25 familieboliger – status (B).....	15

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

20. Afdeling 41-11 Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri – status (B)	16
21. Afdeling 41-10 Skovvang II – Nyt demensplejecenter – Status (B)	17
22. Afdeling 41-6 Farum Midtpunkt – Renovering af indre gangstrøg – status (B).....	17
23. Investeringsfonden (B).....	19
24. Orientering om driftssager (B).....	20
25. Orientering om beboerklagenævns sager (B)	24
26. Møder 2020 (B).....	25
27. Forslag til mødedatoer 2021 (A)	25
28. Eventuelt (B).....	26
Bilag 7: Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet	6
Bilag 12: Mulig placering af padelcenter.....	11
Bilag 14: Furesø Boligselskabs 0-tolerancepolitik endelig version	12
Bilag 19: Indkaldelse til stiftende afdelingsmøde den 29. oktober 2020 i Kajerødhus	15
Bilag 25: Oversigt over beboerklagenævns sager i Furesø Boligselskab	24

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 5. november 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

1. Godkendelse af dagsorden (A)

Anette Ågård Nielsen bød velkommen til mødet. Dagsordenen blev efterfølgende godkendt.

2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 9. september 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 revisionsprotokollen til efterretning.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Sager til drøftelse og beslutning:

4. Ny kundestrategi i KAB (A)

Formandskabet foreslår, at organisationsbestyrelsen orienteres om og drøfter KAB's nye Kundestrategi. Anette Ågård Nielsen orienterer om strategien, der er blevet forelagt og vedtaget i KAB's bestyrelse. Strategien er på dagsordenen på KAB's repræsentantskab den 22. oktober 2020.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående samt tager orienteringen til efterretning.

Sanne Kjær gav en introduktion til ny kundeservicestrategi. Den falder i 2 dele: et vedvarende fokus på at sikre og udvikle den daglige service indenfor alle administrative ydelser samt en anden kundechef strategi, der kort fortalt tilfører den enkelte boligorganisation 1 kundechef, som kun betjener denne boligorganisation lokalt og varetager såvel forretningsførelse som driftschefansvar. I supplering hertil kan der hentes yderligere opbakning fra centralt hold. Målet er at "give" endnu mere til den enkelte kunde.

Anette fulgte op med forslag til en drøftelse uden administrationens deltagelse. KAB's medarbejdere forlod herefter mødet under dette punkt.

5. Valg af fungerende grundejerforeningsbestyrelse i 41-11 Skovhusene (A)

Thomas Jensen og Anette Ågård Nielsen er valgt som fungerende grundejerforeningsbestyrelsesmedlemmer i afdeling 41-11 Skovhusene. Da den fungerende grundejerforeningsbestyrelse skal bestå af 3 medlemmer fra Furesø Boligselskab, foreslås Allan Vinje som det 3. medlem.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen vælger Allan Vinje som 3. medlem.

Allan Vinje blev valgt. Grundejerforeningens medlemmer er herefter Thomas Jensen, Anette Ågård Nielsen og Allan Vinje.

6. Gaver i anledning af KAB's 100-års fødselsdag (A)

Indledning

KAB fyldte som bekendt 100 år den 26. maj 2020. Dette skulle naturligvis have været festligt holdt på forskellige vis. Men for som så mange andre fødselsdage betød COVID-19 - og den deraf følgende nedlukning - at 100-års festen i KAB blev aflyst.

Alligevel er der flere, der har ønsket at give den "gamle dame" en gave i anledning af fødselsdagen. Skulle der være flere, der har lyst til det, så er "noget grønt" til det nye KAB-hus højt på ønskesedlen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der ønskes indkøbt en gave, herunder pris og evt. specifik plante.

Organisationsbestyrelsen besluttede at give en gave i form af en busk – Kirsebærkornel samt planter udefineret for yderligere 3.000 kr. Busken skal bære Furesø Boligselskabs navn som donor.

Sagsfremstilling

Landskabsarkitekterne SLA, der står for beplantning af udearealer og taghave i det nye KAB-hus, har lavet en liste med forslag til velegnede planter. På træerne er det muligt at få lavet et lille skilt, hvor navnet på gavegiveren står. Og dermed kan der sættes et lille præg på det nye hus.

Planterne findes i mange prisklasser fra 700 kr. inkl. skilt.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Det videre forløb

Skulle en boligorganisation have lyst til at give en plantegave til KAB, kan kundechefen oplyse om mulige plante/træsarter samt meddele Sekretariatet i KAB, der sørger for indkøb af såvel plante som skilt, hvad der ønskes givet.

7. Upcycling af byggematerialer, strategi- og analyseproces (A)

Indledning

I KAB-fællesskabet har vi mulighed for at genanvende vores byggematerialer, når vi nedriver og renoverer. Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i genanvendelse. Derfor igangsætter vi i KAB-fællesskabet en strategi- og analyseproces, som skal hjælpe os med at komme godt fra start.

Bilag 7: Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bevilger 30.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet.

Organisationsbestyrelsen bakkede op om ideen med upcycling i byggeri, og bevilgede 30.000 kr.

Sagsfremstilling

Som deltagende selskab i udviklingsprojektet, Genanvendelse af byggematerialer, vil I de kommende år være blandt de første almene boligorganisationer, der gradvist indfører mere genanvendelse i både mindre og større renoveringssager og i nybyg.

Genanvendelse af byggematerialer, et signaturprojekt i KAB-fællesskabet. Det betyder, at udviklingsprojektet knytter sig til KAB's grundfortælling, der fokuserer på økonomisk, social og miljø/klimamæssig bæredygtighed.

Med genanvendelse af byggematerialer har vi i KAB-fællesskabet mulighed for både at reducere vores klimaaftryk, leve op til kommende myndighedskrav, komme i betragtning til attraktive byggemuligheder og ikke mindst skabe fremtidssikrede og bæredygtige boligområder. **Læs mere i bilag 7.**

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i genanvendelsen af byggematerialer. Derfor igangsætter vi i KAB-fællesskabet en strategi- og analyseproces, som skal hjælpe os med at komme godt fra start. Lendager Group, som er førende indenfor for genanvendelse af byggematerialer i Danmark, skal hjælpe os igennem processen, som indebærer:

- Analyse af, hvordan man kan indføre genanvendelse af byggematerialer i KAB-fællesskabet
- Kortlægning af brugbare byggematerialer i en række kommende nedrivnings- og renoveringsprojekter
- Visions- og strategiworkshops
- Køreplan med konkrete handlinger
- Afklaring af mulighed for at genanvende byggematerialer i kommende byggerier

Boligselskabernes deltagelse i processen er frivillig og følger nedenstående tarif afhængig af størrelse på selskabet.

Ved deltagelse i projektet, bliver selskabet en del af strategi- og analysearbejdet, som danner grundlag for det videre arbejde med genanvendelse af byggematerialer. Dette skal lede frem til, at selskabet på sigt, sammen med de øvrige deltagende selskaber, kan begynde at afgive og modtage byggematerialer til genanvendelse, så de kan blive brugt i afdelingernes egne bygge- og renoveringsprojekter.

Genanvendelse af byggematerialer er organiseret som et program med underliggende projekter. Projekterne fokuserer dels på (1) indsamling af data om genbrugsbyggematerialer til rådighed og (2) konkret byggeri i større og mindre skala med brug af genbrugsbyggematerialer.

Økonomiske konsekvenser

Strategi- og analyseprocessen koster i alt ca. 1 mio. kr. inkl. moms i rådgiverhonorar til Lendager Group. Den interne projektledelse finansieres indtil videre af KAB.

KAB bidrager til strategi- og analyseprojektet med 250.000 kr. inkl. moms. Selskabernes bidrag til processen afhænger af deres størrelse:

Op til 1000 lejemål:	10.000 kr. inkl. moms
Fra 1000 – 5000 lejemål:	30.000 kr. inkl. moms
Fra 5000 lejemål og opefter:	180.000 kr. inkl. moms

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

De tre store selskaber har allerede tilkendegivet, at de vil deltage, og dermed er processens gennemførelse sikret. Projektet vil dog blive skaleret i forhold til, hvor mange andre selskaber, der deltager.

Furesø Boligselskab kan således deltage for en pris på 30.0000 kr.

Det videre forløb

I løbet af det tidlige efterår 2020 påbegyndes strategi- og analysearbejdet. Arbejdet leder frem til en afklaring ift., hvordan selskaberne kan genanvende byggematerialer både i mindre renoveringssager i forbindelse med driften og i større renoveringer og i nybyg.

Selskaberne vil modtage en rapport om strategi- og analysearbejdet samt invitation til deltagelse i workshops og seminarer om genanvendelse af byggematerialer i løbet af 2021.

Kommunikation

Der vil løbende blive udsendt kommunikationsmateriale til selskaberne omkring status på projektet, inspirationsmateriale og information om mulighederne for genanvendelse af byggemateriale i KAB-fællesskabet.

8. Hjemmesider i Furesø Boligselskab (A)

På organisationsbestyrelsesmødet den 3. juni 2020 fik bestyrelse en status på udarbejdelsen af Farum Midtpunkts nye hjemmeside. Status var, at Maiken Kihlberg Nissen var kommet meget langt med den nye hjemmeside, og at den var tæt på at være klar til gå i luften. Det blev derfor besluttet på mødet at sende et link ud til de øvrige afdelingsbestyrelser i Furesø Boligselskab, så de kunne teste hjemmesiden, inden den endelige offentliggørelse af hjemmesiden i efteråret 2020. Linket til testhjemmesiden blev udsendt via mail den 17. september 2020 med et ønske om feedback.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 5. november 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Indstilling

Organisationsbestyrelsen kommer med feedback på Farum Midtpunkt nye hjemmeside og beslutter, om den skal danne rammen for hjemmesider i de øvrige afdelinger i Furesø Boligselskab.

Palle Rye redegjorde for oplægget og opfordrede til, at man følger "fælles" rammer for alle afdelinger. Det blev ligeledes foreslået, at der laves et "visitkort" link til plejecentrene på organisationens hjemmeside, men der udarbejdes ikke egentlige hjemmesider for disse afdelinger. Organisationsbestyrelsen tiltrådte ovenstående.

Sager til orientering:

9. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der har været en dialog med kommunen vedr. manglende styringsdialog.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Nyt fra Byrådet (A)

Sabine Dedlow Steffensen orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 5. november 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet til referat.

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

Organisationsbestyrelsen orienterer om aktuelle sager fra de udvalg, som de sidder i, herunder §17,4 udviklingsudvalg om boligsociale udfordringer i Furesø Kommune, hvor også Kundedirektør Sanne Kjær er udpeget af Furesø Kommune. Sanne Kjær deltager under dette punkt.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sanne Kjær redegjorde for § 14, 4 udvalgets arbejde og sammensætning. Der har været afholdt 2 af 5 planlagte møder i udvalget.

Af emner der debatteres vedr. Furesø Boligselskab er evt. omdannelse – salg af boliger i Farum Midtpunkt, kriminalitet i almene boligområder, uddannelse m.m., fællesudlejning i kommunen. Sanne Kjær har også holdt et oplæg om socialøkonomiske virksomheder, som også kunne være en mulighed i Farum Midtpunkt.

Andre udvalg: Erik Moesby Nordstrøm er genvalgt til BL 2. kreds som repræsentant.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

12. Mulig placering af padelcenter (B)

Furesø Kommune har rettet en forespørgsel til Furesø Boligselskab vedrørende placeringen af en sportshal til et padelcenter syd for Farum Midtpunkt. Med den nuværende placering jf. kortskitsen, vedlagt som **bilag 12**, ligger hoveddelen af hallen på kommunens jord, mens en mindre del er tilskødet Farum Midtpunkt. Forslaget har været i høring i organisationsbestyrelsen, hvor det anbefales, at padelcentret placeres et andet sted i Farum. Det skyldes, at bygningen vil medføre behov for at åbne volden mod motorvejen med øgede støjgener til følge for beboerne, hvilket bekymrer bestyrelsen. Hertil kommer en bekymring for øget trafik og parkeringsudfordringer i området. Farum Midtpunkt er i forvejen det tættest befolkede område i kommunen. Kommunen er orienteret om Furesø Boligselskabs stillingtagen til forespørgslen.

Bilag 12: Mulig placering af padelcenter

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Kommunen har takket for tilbagemeldingen og tager organisationsbestyrelsens stillingtagen til efterretning. Kommunen afsøger på denne baggrund andre placeringsmuligheder.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. KAB-beboerappen – status på en version 2 (B)

Organisationsbestyrelsen i Furesø Boligselskab har rejst kritik af KAB-beboerappen. Det er svært ud fra kritikken at vide, om der tænkes på nogle helt specifikke forhold, hvorfor der kan gives en information på et generelt niveau.

KAB er i øjeblikket i dialog med leverandøren af beboerappen, hvor funktionaliteten kan forbedres på flere områder, og der kan ske en videre udvikling til glæde for beboerne.

Et eksempel i forhold til funktionaliteten er, at beboerne i dag skal have mobilen tilsluttet brugen af notifikationer, og har de ikke dette så får de ikke push beskeder m.v. En model kan være, at hvis beboerne ikke har notifikation slået til, så bliver der automatisk sendt en mail eller sms i stedet.

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Det er vigtigt, at ejendomskontorerne bruger beboerappen korrekt og husker at sende besked til beboerne, når en opgave kræver, at der skal rekvireres en håndværker. Ejendomskontoret må ikke blot lukke opgaven, da beboeren så tror, der ikke sker noget i sagen.

Når vi kender den præcise tidshorisont i forhold til en version 2 af beboerappen, vil der blive en markedsføring af den, og vi håber, vi kan holde kurser for de beboervalgte i brugen af beboerappen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Furesø Boligselskabs 0-tolerancepolitik (B)

Organisationsbestyrelsen blev præsenteret for den reviderede 0-tolerancepolitik på organisationsbestyrelsesmødet den 9. september 2020. På mødet var der lidt debat om semantik, og på den baggrund blev det besluttet at sende politikken til gennemsyn i Juridisk afdeling i KAB, inden den tolkes og trykkes. Politikken er nu kvalitetssikret af juristerne i KAB og bliver via Michael Madsen sendt til tolkning. Michael vil desuden sammen med Maiken Kihlberg Nissen færdiggøre det layoutudkast til pjecen, som Maiken allerede er godt i gang. Den endelige version af Furesø Boligselskabs 0-tolerancepolitik er vedlagt til orientering som **bilag 14**.

Bilag 14: Furesø Boligselskabs 0-tolerancepolitik endelig version

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Evaluering af Furesø Boligselskabs weekendseminar den 18. til den 20. september 2020 (B)

Furesø Boligselskab har den 18. til den 20. september 2020 afholdt weekendseminar i Odense. Fredag eftermiddag var der en opfølgning på de boligsociale nøgletal siden sidste seminar i

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

2018 ved Finn Larsen. Lørdag formiddag besøgte organisationsbestyrelsen boligafdelingen Højstrupparken, hvor projektleder Franz Leitner og afdelingsformand Erling Nielsen fortalte om energirenoveringen og den delvise ombygning af boligerne og efterfølgende fremviste et par af de renoverede boliger. Eftermiddagen bød på en rundvisning i boligafdelingen Vollsmose, hvor Nanna Muusmann fra Civica fortalte om infrastruktur- og udviklingsplanen for Vollsmose. Søndag var der kultur på programmet med besøg på Brandts Museum for kunst og visuel kultur og Odense Bunker Museum.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen evaluerer seminaret.

Der var stor ros til udvalget. Faglighed og relevans var et kendetegn i programmet.

16. Ændrede omstændigheder for fælles udbud af energimærkning (B)

Indledning

I organisationsbestyrelsen har I behandlet en manifest, hvor I har taget stilling til, om I gerne vil være med i et fælles udbud af energimærkning. Omstændighederne har ændret sig se sagsfremstillingen nedenfor.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Omstændighederne har ændret sig, da Landsbyggefonden, som en del af et granskningsprojekt, sørger for at der udarbejdes nye/opdaterede energimærkninger, og at der via granskningsprojektet også betales for energimærkningerne. Til orientering kan oplyses, at der skal granskes på 20 bygningsdele på forskellige bygningstyper. Granskningen skal ske for alle boligafdelinger. Der vil komme yderligere information om dette på et senere tidspunkt.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Økonomiske konsekvenser

Bevillingen til udbuddet skal annulleres, og selskabet vil få denne besparelse.

Det videre forløb

Der vil komme yderligere information i forhold til Landsbyggefondens granskningsprojekt.

17. Udlejningstal 2019 (B)

Sagsfremstilling

Udlejninger 2019 for Furesø Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2019 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2019 i alt indgået 7.801 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Furesø Boligselskab er der i 2019 indgået 363 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
11,2	9,6	47,4	27,8	50	38,4	0	4,7	11,9	9,0

Anvisninger 2016 - 2019

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2016 - 2019 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2016	165	3.197	1,2	11,9	13,9	35,6	72,7	17,9	0	6	0,6	4,8	11,5	23,7
2017	185	3.506	9,2	9,3	16,8	34,3	55,1	11,9	2,7	16,9	3,8	6,1	12,4	21,6
2018	208	3.229	0,49	15,5	18,05	33,8	60,49	15,4	5,85	5,5	2,93	6,2	13,66	25,5
2019	215	4.840	0,47	17,4	14,08	27,5	66,20	19,9	6,57	4,6	2,35	4,8	11,27	26,7

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 5.621 (uden 3B) boliger pr. 1 januar 2020. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 6.670 boliger pr. 1. januar 2020.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

For Furesø Boligselskab er der pr. 1. januar 2020 44 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2015 - 2019

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i Furesø Boligselskab og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2015	2.081	44.205	9	181	2	38
2016	2.083	44.288	12	126	1	34
2017	2.083	44.570	11	153	1	34
2018	2.068	45.200	18	187	2	23
2019	2.068	57.699	16	194	2	50

*(familie, ældre og ungdom)

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. FORTROLIGT PUNKT (A)

19. Afdeling 41-12 Kajerødhus – 25 familieboliger – status (B)

Der afholdes afsluttende følgegruppemøde den 22. oktober 2020, hvor byggeregnskabet fremlægges.

Beboerne er indkaldt til stiftende afdelingsmøde den 29. oktober 2020. Indkaldelsen er vedlagt til orientering som **bilag 19**.

Bilag 19: Indkaldelse til stiftende afdelingsmøde den 29. oktober 2020 i Kajerødhus

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Afdelingsmødet er indtil videre aflyst grundet COVID-19 situationen.
Det blev endvidere besluttet, at beboernes kontaktpersoner er Bettina
Jarl Darlslund og Thomas Jensen.*

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Baggrund / tidligere behandlet

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret om sagen den 9. september 2020, og der gives hermed en kort opdatering.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På det seneste bestyrelsesmøde i september 2020 blev der givet en grundig orientering om status på projektet, herunder, at KAB nu er i gang med at opstille scenarier, der er tænkt drøftet med Furesø Kommune.

Nyt materiale fra BM Byggeindustri

Det første oplæg til ny anlægsøkonomi og mulige projektjusteringer er modtaget i starten af oktober 2020, men både entreprenøren og Tegnestuen Vandkunsten er blevet bedt om fornyet materiale, som KAB er blevet lovet i uge 43.

Der forventes opstillet tre scenarier. Det ene er en fornyet kalkulation på det foreliggende projekt, det andet er en kalkulation på et tilrettet projekt med en række projektjusteringer, som både kræver kommunens, men naturligvis også bygherrens, godkendelse. Det tredje er en kalkulation, der går på et muligt alternativ med et reduceret antal små billige boliger (nuværende projekt arbejder med 20 særligt små boliger med en meget lav husleje).

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Forholdet til kommunen

I mellemtiden har vi fået kontakt til den tekniske direktør i kommunen, og der er nu åbnet op for en ny drøftelse af sagen. Vi regner med at opstille de ovennævnte tre scenarier og kombinere dem med en fornyet behandling af vores støtteansøgning baseret på nye maksimumbeløb for 2020/2021.

Økonomiske konsekvenser

Med hensyn til selskabets økonomiske situation i denne sag henviser vi til orienteringen på seneste organisationsbestyrelsesmøde i september 2020. Der er ikke nyt i forhold til den orientering.

Nabogrunden:

Freja Ejendomme oplyser, at nabogrunden nu er solgt til anden side.

Tidsplan

Vi henviser til orienteringen fra organisationsbestyrelsesmøde i september 2020.

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

Der er ikke sket væsentligt nyt siden sidste organisationsbestyrelsesmøde den 9. september 2020.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Afdeling 41-6 Farum Midtpunkt – Renovering af indre gangstrøg – status (B)

Indledning

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om status på sagen den 18. april 2018, hvor organisationsbestyrelsen godkendte budget og tidsplan for igangsættelsen af renoveringen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Sagen nærmer sig nu sin afslutning, og der forventes afleveringsforretning i december 2020. Sideløbende med renoveringen er der også gennemført vedligeholdelsesarbejder i turnus. Turnusarbejderne forventes afsluttet i perioden lige efter afleveringen.

I forbindelse med renoveringen udskiftes gavldøre. Der er på nuværende tidspunkt monteret 20 ud af i alt 32 gavldøre. Der er imidlertid den udfordring, at gavldørene ikke afspejler følgegruppens forventninger til den fri lysningsbredde.

Kort fortalt drejer udfordringen sig om, at udbuddet beskrev gavldøre som de eksisterende "gamle trædøre". Undervejs var der et ønske om at ændre det princip til at være gavldøre som i Birkhøjterrasserne og samtidig overgå til alu/alu-døre. Nye alu/alu-døre blev bestilt og monteret. Efter gennemgang af de monterede døre kan det konstateres, at på grund af profilbreder i de nye alu/alu-døre, er den fri lysningsbredde væsentlig smallere end forventet.

Bygherre fastholder at have beskrevet dørene svarende til Birkhøjterrasserne. Det er dog uden nærmere angivelse af mål på profiler og lysning. Rådgiver fastholder at have leveret alu/alu-døre, som modsvarer opgaven "svarende til dørene i Birkhøjterrasserne", da ydre mål og materialevalget stemmer med dørene i Birkhøjterrasserne. Der er sendt reklamation over forholdet til rådgiver, som har defineret dørenes udformning og materiale.

Det forventes, at sagen løses i mindelighed mellem parterne. Der gennemføres i øjeblikket en proces til fastlæggelse af, hvilken dørtype der kan modsvare bygherres forventninger til funktioner, sikkerhed, materiale og fri lysningsbredde. Det forventes vurderet og besluttet i nær fremtid i følgegruppen. Dernæst udestår en afklaring af ansvarsforhold og betalinger.

En anden udfordring er, at enkelte gulvklinter flækker ved udskæringerne omkring murvaner. Driften har gennemgået blokkene og konstateret, at det på nuværende tidspunkt drejer sig om ca. 324 fliser, som har hårfine revner ved udskæringerne.

Det skønnes, at revnerne opstår som følge af svind i betonafretningslaget, og at de udførte dilatationsfuger ikke giver tilstrækkelig fleksibilitet til at optage svindet. Det vurderes, at revnerne på nuværende tidspunkt ikke giver konstruktive skader. Det er derfor aftalt, at det holdes under observation i ca. 1 år før næste gennemgang.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Der er fremsendt reklamation til rådgiver, og et beløb, svarende til forventet udskiftning af det nuværende omfang af skadede klinker, er kapitaliseret og tilbageholdes i rådgivers kontraktbetaling ved afleveringen.

Økonomiske konsekvenser

Renoveringen gennemføres inden for det godkendte budget.

Det videre forløb

Renoveringen forløber efter tidsplanen. På næstkommende følgegruppemøde, i slutningen af oktober 2020, drøftes gavldøre og knækkede gulvklinker.

Kommunikation

Følgegruppen og organisationsbestyrelsen holdes orienteret om renoveringen og de reklamerede forhold.

23. Investeringsfonden (B)

I 3. kvartal oplevede vi en relativ stabil renteutvikling. Såvel 2-årige, 10-årige og 30-årige renter faldt marginalt. Renteforskellen mellem statsobligationer og realkreditobligationer blev reduceret og udlandet har generelt fastholdt deres andel af realkreditobligationer. Disse faktorer har været understøttende for porteføljens afkast, selvom vi nu er tilbage på et renteniveau, hvor store dele af obligationsmarkedet handles til negative renter.

Markedet ser frem mod en periode, hvor der vil komme et stort udbud af obligationer fra staten og fra semioffentlige udstedere, for at finansiere de mange hjælpepakker i kølvandet på COVID-19 pandemien. På den anden side skruer de globale centralbanker op for deres opkøbsaktivitet i disse markeder for at stimulere økonomien og holde inflationen oppe.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2019	Indre værdi (Kurs) 7. okt. 2020	Værdiud- vikling 7. okt. 2020	Værdiud- vikling hele 2019
Danske Capital	76.453.417	119,60	120,75	0,97 %-po- int	1,98 %-po- int
SEB Invest	91.386.054	121,46	122,54	0,88 %- point	1,15 %- point
Nykredit Port.	88.892.100	124,55	125,46	0,73 %- 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.

24. Orientering om driftssager (B)

Farum Midtpunkt

Ventilatorer og rensning af ventilationskanaler:

Bybækterrasserne er blevet rensset, og p.t. bankes der på døre i Birkhøjterrasserne for at være sikker på, at alle er hjemme. Der er dog 2 steder, vi skal retur til, da de ikke har ville give adgang til deres bolig.

Tagventilation:

Der har været en del problemer med tagventilationen efter strømafbrydelse i hele Farum og ved afbrydelser, når der bliver skiftet el-tavler i gangstrøgsprojektet. Det er dog udført nu.

Vandrør:

Mimers brønd får udskiftet vandrør i uge 47, 48 og 49, Anita N. er sat på sagen, så hun kan hjælpe beboerne, hvis der skulle være behov. Det er fra nr. 7 og frem, der bliver lukket for vandet.

I Blok 45, 44, 42 og 33 startes der i januar 2021 op på udskiftning af koldtvandsrør på gangstrøg og ind til boligerne. Driften står selv for at nedtage lofter og skørter i blokkene samt opsætningen efterfølgende.

Udvendig elevator, Blok C mod Bytorvet:

Der er valgt en løsning med ny elevator, hvor taget på elevatorårn skal hæves. Det er en hel del dyrere end forventet, men der er rigtig mange fordele ved den ny elevator, bl.a. slipper vi

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

for lækage ved hydraulikpumpe, og der er også en mindre energibesparelse. Midlerne til projektet er en del af drift og vedligeholdelsesplanen i år, og derudover tages et beløb fra en post i 2025, da vi ikke skal udskifte nogen elevator der.

Kildesortering - Blok 14, 15 og 16:

Pilotprojektet kører efter planen. Der har været en rigtig god artikel i KAB indblik" og efterfølgende stor interesse fra BL og Miljøministeriet.

Den 5. oktober 2020 igangsatte miljøministeren "skodkampagnen" i de almene boligområder i Farum Midtpunkt, hvor der samtidigt blev sat fokus på det kildesorteringsprojekt, som er igangsat i Blok 14, 15 og 16. Ud over miljøministeren var der taler fra Hans Lausten, Jens Elmelund og Ole Bondo. Arrangementet forløb planmæssigt, og affaldsstafetten sammen med Stavnsholtsskolens affaldsambassadører var et festligt indslag.

Der er dialog med Furesø Kommune omkring skolernes affaldsambassadører, og der arbejdes på at få uddannet unge i Farum Midtpunkt, som affaldsambassadører, hvor lommepenge projektet kunne benyttes i den forbindelse.

Omkring selve pilotprojektet arbejdes der videre med at tage forskellige værktøjer i brug, som f.eks. kan være videoer og plakater, affaldsambassadører blandt beboerne samt andre adfærdsregulerende tiltag.

Betonturnus:

Arbejdet udføres p.t. i Blok 14 fra den 28. september til den 9. oktober, herefter i Blok 15 i uge 42 og 43 og Blok 16 i uge 44 og 45.

Icopal garanti:

Der arbejdes stadig på diverse opgaver i forbindelse med opfølgning på den årlige rapport, der udfærdiges for at opfylde betingelserne i vedligeholdelsesgarantien.

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

Alt arbejde er udført efter planen.

Isolering af røglemme – forundersøgelse Dominia:

Der er udarbejdet løsningsforslag med forskellige isoleringstykkelser henholdsvis 60 mm og 100 mm. Hvis lågfladen isoleres på ca. 70 % af låget med 60 mm isolering, vil det give en energibesparelse samlet for hele bebyggelsen på 69771 kWh og ved 100 mm, vil det give en samlet energibesparelse på 76602 kWh. Der bliver udført prøveløsning med 100 mm før endelig beslutning tages. Myndighederne skal naturligvis godkende den valgte løsning.

Ifølge den 30-årige vedligeholdelseskontrakt udføres tagrenovering af 25 højtage over 3 år (2026, 2027 og 2028). I forbindelse med udskiftning af tagpap kan der foretages yderligere isolering af røglemme fra udvendig side.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Bølgeplader P-niveau:

Alle bølgeplader er nu eftergået, og løse plader har fået nye befæstninger. Der er planlagt en årlig gennemgang af bølgepladerne. Arbejdet udføres af afdelingens egne medarbejdere.

Møde med kommunen:

På foranledning af Don Krusager har der været afholdt møde med ejendomskontoret og kommunens driftsansvarlige. Formålet med mødet var at få afklaret gensidige kommunikationsveje, når der udføres diverse vedligeholdelsesopgaver, samt sikre fremdrift i igangværende projekter, så sagsgangen ikke forsinkes unødigt. Det blev aftalt, at der fremover afholdes møde hver 3. måned imellem ejendomskontorets og kommunens driftsmedarbejdere.

Indre gangstrøg:

Christian Thorup har lavet reklamationer til Domus Arkitekter vedrørende gavldøre – manglende fri bredde. Løsning drøftes p.t. i følgegruppen.

Knækkede fliser ved tværvægge i gangstrøg. Driften har p.t. registreret de knækket fliser, og udviklingen holdes under observation frem til 1. oktober 2021, hvor driften laver ny registrering.

Miljøsagen:

5 års eftersyn vedrørende bro og betonoverflader på aktivitetsplads afholdes den 28. oktober 2020. Der er fremsendt reklamationsskrivelse med følgende konklusion "Præ-fremstillede konstruktioner fremstår som helhed intakte – in-situ konstruktioner har visse skader og mangler, disse skal udbedres, specielt dilatation og skader i vandrende og bro ved gangstrøg, tillige bør revner i beton injiceres."

Svanepunktet

Grundet utætheder igen i lejlighederne, har Icopal været forbi og udbedret tagene på bolig 48 st. U + 49 st. Z. Der vil blive lavet fugtmålinger af lofterne, snarest.

Brændglassene i ovenlysvinduerne på 1. salene i både Blok 12 og 13 i alt 8 stk. skal skiftes. Aftale var lavet mellem Aluflam, plejehjemmet og genoptræningen i Blok 12 og 13, men grundet manglende levering af brændglas aflyste Aluflam dagen før. Hoffmann og Aluflam er rykket flere gange for ny dato, men uden held. Der arbejdes videre for ny dato.

Plejecenter Skovvang

Der lægges gulv, prøvelfelt, fredag i uge 42 i Skovvang, da skinnerystemet ved overgange stadig er en udfordring.

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Skovvang II

Der er mange fejl i CTS systemet, både med styring af naturlig ventilation, ventilation, gulvvarme kredse og samspillet mellem de enkelte anlæg. Der bliver arbejdet på at løse de mange problemer.

De mange problemer med dørautomatik på yderdøre til atriumgårde m.m. er opstartet i uge 40 og færdiggøres i uge 41.

Kajerødhuse

Alle lejemål er nu udlejet, og beboerne er flyttet ind.

Der afholdes stiftende afdelingsmøde den 29. oktober 2020, hvis COVID-19 situationen ikke udvikler sig yderligere.

Der er indgået en aftale med DVKT til vores Genvex anlæg, som styrer beboernes varme og ventilation, så de nu kan få hjælp 24/7-365.

Gelænder i boligerne:

Det er konstateret, at gelændere på væggen er monteret forkert af BM Byg, så gelænderet løsner sig. Alle boliger vil blive gennemgået, og der monteres med plugs i forbindelse med anden gennemgang.

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

Sportsvænget

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænget I

Parkering:

Der er omdelt informationsbreve vedrørende parkeringsaftalen den 1. oktober 2020. Beboerne har nu til den 23. oktober 2020 til at tilmelde deres køretøjer.

Asfalt:

De tre indkørsler fra Gammelgårdsvej og p-pladserne ved gavlmurerne er der lagt nyt slidlag på asfalten.

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 5. november 2020



Nordvænget II

Parkering:

Der er omdelt informationsbreve vedrørende parkeringsaftalen den 1. oktober 2020. Beboerne har nu til den 23. oktober 2020 til at tilmelde deres køretøjer.

Porte:

Portene til garagerne i materialegården er udskiftet.

Asfalt:

På indkørslerne til Ryttergårdsvej 50-58 og 60-68 er der lagt nyt slidlag på asfalten.

Nordvænget II's Vuggestue

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Orientering om beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2015-2020, som **bilag 25**.

Bilag 25: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 21. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

26. Møder 2020 (B)

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 18. november 2020, kl. 16.00 i Farum

Repræsentantskabsmøde – onsdag den 18. november 2020, kl. 18.30 i Farum

Generalforsamling:

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

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager mødedatoerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Forslag til mødedatoer 2021 (A)

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 13. januar 2021 kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 24. februar 2021, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 7. april 2021, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 2. juni 2021, kl. 16.00 i KAB

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

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

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

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

Afdelingsmøder:

Nordvænget I – mandag den 1. marts 2021 - (*ny dato*)

Sportsvænget – tirsdag den 2. marts 2021

Nordvænget II – torsdag den 4. marts 2021

Kajerødhuse – onsdag den 10. marts 2021

Plejecenter Skovvang og Skovvang II – onsdag den 15. april 2021

Nordvænget II (regnskab) – onsdag den 13. oktober 2021

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 21. oktober 2020
Udsendt den 5. november 2020



Generalforsamling:

Ejerforeningen Skovvang – onsdag den 7. april 2021, kl. 15.00 i KAB
Foreningen Farum Midtpunkt – onsdag den 17. november 2021, kl. 15.00 i Farum

1-dags seminar:

Afholdes lørdag den 13. marts 2021 kl. 9.00 – 16.00 i Farum.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen gennemgår listen med forslag til mødedatoer 2021 og godkender disse eller kommer med alternative forslag til nye mødedatoer.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.

28. Eventuelt (B)

Intet til referat.