

Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

## Organisationsbestyrelsesmøde den 18. november 2020, kl. 16.00 i Servicecentralen Farum Midtpunkt, Palholmterrasserne 15, 3520 Farum

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

**Afbud:** -

**Fra KAB:** *Dorthe Hald, Anne Brønnum, Bettina Jarl Darlslund, Pia Søndergård (revisor) og Kurt Rytter*

### Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden (A).....	3
2. Godkendelse af referat (A).....	3
3. Revisionsprotokol (A).....	3
Sager til drøftelse og beslutning:.....	4
4. Organisationens og afdelingernes regnskaber (A).....	4
5. Årsberetning (A).....	7
6. Råderetsaftalen om Birkhøjmarken (A).....	7
7. Bestyrelseshonorar (A).....	8
8. Kajerødhuse – godkendelse af byggeregnskab (A).....	9
9. Digitale værktøjer til afdelingsmøder (A).....	10
Sager til orientering:.....	12
10. Meddelelser fra formanden (A).....	12
11. Nyt fra Byrådet (A).....	12
12. Orientering fra udvalg m.v. (B).....	12
13. Ansættelse af elev (B).....	13
14. Afdeling 41-6 Farum Midtpunkt – Renovering af indre gangstrøg – status (B).....	13
15. Afdeling 41-11 Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri – status (B).....	15
16. Afdeling 41-10 Skovvang II – Nyt demensplejecenter – Status (B).....	16
17. FORTROLIGT PUNKT (B).....	17
18. Investeringsfonden (B).....	17

# Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

19. Orientering om driftssager (B).....	18
20. Mødeplan 2021 (A).....	23
21. Orientering om beboerklagenævns sager (B).....	24
22. Møder 2021 (B).....	24
23. Eventuelt (B).....	25

Bilag 3: Revisionsprotokollat 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Furesø Boligselskab – <i>bilaget eftersendes</i> .....	3
Bilag 4: Årsregnskaber for selskabet og afdelingerne 2019/2020 .....	6
Bilag 5: Udkast til årsberetning 2019/2020 – <i>bilaget eftersendes</i> .....	7
Bilag 6: Råderetsaftalen 1993-2023 .....	7
Bilag 8: 20201113 Regnskab Nybyggeri Kajerød rettet KAB .....	9
Bilag 19: 41 Mødeplan 2021 .....	23
Bilag 20: Oversigt over beboerklagenævns sager i Furesø Boligselskab .....	24

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 18. november 2020  
Udsendt den 27. november 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## 1. Godkendelse af dagsorden (A)

*Dagsordenen blev godkendt med nyt punkt: Kajerødhuse - godkendelse af byggeregnskab.*

## 2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 21. oktober 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.

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, som efterfølgende blev underskrevet.*

## 3. Revisionsprotokol (A)

I henhold til bestemmelserne i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs seneste indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer som **bilag 3**.

Bilag 3: Revisionsprotokollat 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Furesø Boligselskab – *bilaget eftersendes*

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

*Pia Søndergård gennemgik revisionsprotokollen. Alle regnskaber er med blanke påtegninger. Hun bemærkede, at alle afdelinger har gode henlæggelser. Det blev også anbefalet at sikre dobbeltfuldmagter på alle bankkonti.*

*Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning og underskrev den efterfølgende.*

## Sager til drøftelse og beslutning:

### 4. Organisationens og afdelingernes regnskaber (A)

#### Aktivitet

Boligorganisationens aktivitet består i at udøve almen boligvirksomhed såsom udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger med tilhørende fællesfaciliteter samt tilgodese beboernes interesser og varetage boligorganisationen og dens afdelingers anliggender bedst muligt.

Derudover skal boligorganisationen sikre en forsvarlig drift samt rationelle administrationsmetoder, så forvaltningsudgifterne søges holdt på lavest muligt niveau.

*De enkelte regnskaber udviser følgende:*

#### **41000 FURESØ BOLIGSELSKAB**

Organisationens regnskab for tiden 1.7.2019 til 30.6.2020 balancerer med 34.140.243 kr. og slutter med et overskud på 40.320 kr., som henlægges til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 220.971.743 kr. Arbejdskapitalen udgør 14.122.104 kr.

Organisationens dispositionsfond udgør 16.599.280 kr., hvilket svarer til gennemsnitligt 7.382 kr. pr. lejemålsenhed og for den likvide del 7.106 kr. pr. lejemålsenhed.

Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

*Vedrørende afdelingerne kan oplyses følgende:*

#### **41001 SPORTSVÆNGET**

Resultatopgørelsen balancerer med 2.659.809 kr. og slutter med et overskud på 124.813 kr., som er afskrevet på egenfinansiering legeplads med 27.486 kr. og overført til opsamlet resultat med 97.327 kr.

Status balancerer med 13.313.012 kr.

#### **41003 NORDVÆNGET I**

Resultatopgørelsen balancerer med 7.511.575 kr. og slutter med et overskud på 117.496 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 38.918.269 kr.

#### **41004 NORDVÆNGET II**

Resultatopgørelsen balancerer med 10.406.082 kr. og slutter med et overskud på 85.410 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 73.607.159 kr.

#### **41006 FARUM MIDTPUNKT**

Resultatopgørelsen balancerer med 183.349.666 kr. og slutter med et overskud på 3.654.688 kr., der anvendes til afvikling af egenfinansiering på 30 ældreboliger med 537.619 kr., Seniorbofællesskab med 1.872.685 kr., Energiteknisk handleplan med 313.000 kr. og Asfaltfuger med 931.384 kr.

Status balancerer med 2.527.387.833 kr.

#### **41007 NORDVÆNGET II'S VUGGESTUE**

Resultatopgørelsen balancerer med 538.891 kr. og slutter med et overskud på 26.798 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 2.813.013 kr.

#### **41009 PLEJECENTER SKOVVANG, BOLIGER**

Resultatopgørelsen balancerer med 5.478.879 kr. og slutter med et overskud på 14.181 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 101.049.656 kr.

Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

## **41072 SVANEPUNKTET, PLEJEBOLIGER**

Resultatopgørelsen balancerer med 7.529.984 kr. og slutter med et overskud på 10.559 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 165.112.893 kr.

## **41073 SVANEPUNKTET SERVICEAREAL OG GENOPTRÆNINGSCENTER**

Resultatopgørelsen balancerer med 4.377.916 kr. og slutter med et overskud på 18.613 kr., som er overført til opsamlet resultat.

Status balancerer med 67.881.648 kr.

## **Andre oplysninger**

*Afdelingernes regnskaber:*

Afdelingernes regnskaber er godkendt af afdelingsbestyrelserne.

Bilag 4: Årsregnskaber for selskabet og afdelingerne 2019/2020

### **Indstilling**

Organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte regnskaber.

*Anne Brønnum Kristensen bemærkede, at alle årsregnskaber er præget af lave renteindtægter.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte de fremlagte regnskaberne.*

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 18. november 2020  
Udsendt den 27. november 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## 5. Årsberetning (A)

Udkast til årsberetning vedlægges som **bilag 5** til organisationsbestyrelsens behandling med henblik på at godkende en endelig beretning inklusive eventuelle rettelser/tilføjelser.

Bilag 5: Udkast til årsberetning 2019/2020 – *bilaget eftersendes*

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusive eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 18. november 2020.

*Udkast til beretning blev godkendt uden ændringer og fremlægges til repræsentantskabet til endelig behandling.*

## 6. Råderetsaftalen om Birkhøjmarken (A)

Råderetsaftalen for Birkhøjmarken er en aftale, der blev lavet mellem Furesø Boligselskab og daværende Farum Kommune, der var tænkt som et supplement til udearealer til Farum Midtpunkts beboere. Aftalen er tidsbegrænset og udløber i 2023. Hans Lausten ønsker allerede nu, at organisationsbestyrelsen overvejer om Furesø Boligselskab skal afvente aftalens udløb, eller om der allerede nu skal indledes forhandlinger om en forlængelse af aftalen.

Bilag 6: Råderetsaftalen 1993-2023



## Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående og træffer beslutning i sagen.

*Hans Laustsen gennemgik baggrunden for aftalen og foreslog at indlede forhandlinger om forlængelse allerede nu til et Vild med Vilje projekt på arealet.*

*Thomas Jensen omdelte et aktuelt notat fra kommunen om mulig placering af Padelcenter, der inddrager dele af området.*

*Der blev nedsat et forhandlingsudvalg:*

*Hans Laustsen, Thomas Jensen, Bettina Jarl Darlslund og Kurt Rytter.*

## 7. Bestyrelseshonorar (A)

### Indledning

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juli 2020.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 84,43 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 50,65 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2020. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 119.482,55 kr. til ca. 127.516,08 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 27. februar 2019 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2019 har modtaget 19.515 kr., næstformanden 19.515 kr. og de øvrige medlemmer 19.515 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommende kvartal.



## Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

*Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen. Honoraret udbetales ligeligt til bestyrelsesmedlemmerne.*

## 8. Kajerødhuse – godkendelse af byggeregnskab (A)

### Indledning

Byggeregnskabet (Skema C) for afdelingen er nu udarbejdet og godkendt af revisor. Byggeregnskabet balancerer med samlede udgifter på 58.325.706 kr. Budgettet er på 58.888.080 kr. Der er således tale om et byggeregnskab med en mindre besparelse i forhold til budgettet.

Byggeregnskabet er udsendt via mail den 16. november 2020.

Bilag 8: 20201113 Regnskab Nybyggeri Kajerød rettet KAB

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender. det fremlagte byggeregnskab.

*Byggeregnskabet blev godkendt.*

Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

## 9. Digitale værktøjer til afdelingsmøder (A)

### Indledning

Pr. den 1. januar 2021, tilbyder KAB boligafdelinger at tilkøbe digitale værktøjer som et supplement til deres afdelingsmøder. Der tilbydes to forskellige digitale værktøjer, digital dialog og digital afstemning. Anvendelse af de digitale værktøjer forudsætter afdelingsmødets godkendelse.

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt tager stilling til om boligorganisationen vil dække udgiften til digitale værktøjer, eller om den enkelte afdeling selv skal dække udgiften.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med bemærkninger om, at man ikke anser digital afstemning i denne sammenhæng for anvendelig. På den baggrund ønsker man heller ikke at afholde udgifterne, såfremt en afdeling i Furesø Boligselskab måtte beslutte sig for at afholde digital afstemning.*

### Sagsfremstilling

I juni 2016 blev normalvedtægterne for almene boligafdelinger ændret, således at afdelingsmødet, med virkning for fremtidige afdelingsmøder, kan træffe beslutning om anvendelse af digitale værktøjer i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøderne.

For at kunne imødekomme det stigende behov for anvendelse af digitale værktøjer, har KAB indgået aftale med firmaet Assembly Vo-ting, der har stor erfaring med digitale løsninger til møder i den almene sektor.

Fra den 1. januar 2021, kan KAB således tilbyde de to digitale værktøjer, **digital dialog og digital afstemning**, til alle afdelinger i KAB-fællesskabet.

**Digital dialog** betyder, at man på en hjemmeside kan fremsætte og debattere forslag samt stille op til afdelingsbestyrelsen, alt sammen inden afdelingsmødet afholdes.

**Digital afstemning** betyder, at alle afstemninger foregår på en hjemmeside i 5 hverdage efter afdelingsmødet samt pr. brev efter afdelingsmødet. Det kan dog også besluttes, at der tillige stemmes skriftligt på afdelingsmødet.

Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

Præcist hvordan de digitale værktøjer skal anvendes, bør beskrives nærmere i en forretningsorden for afdelingsmødet.

Afdelingsmødet skal fortsat afholdes fysisk, og de digitale værktøjer er udelukkende et supplement til afdelingsmødet. Beboerne vil stadig kunne stille forslag og stille op til afdelingsbestyrelsen på selve mødet som sædvanligt, men har med de digitale værktøjer en øget mulighed for at deltage i beboerdemokratiet.

En forudsætning for at kunne anvende disse digitale værktøjer er, at der på et afdelingsmøde vedtages et forslag om anvendelse af digitale værktøjer.

### **Økonomiske konsekvenser**

De digitale værktøjer er i KAB's ydelseskatalog for 2021. Udgiften udgør 3.095 kr. ekskl. moms, der dækker over 1-års forbrug af de digitale værktøjer. I ydelsen indgår desuden:

- at KAB opretter afdelingen i systemet og sørger for at systemet bliver sat op til digital afstemning.
- at KAB indkalder afdelingsmødet digitalt.
- at KAB løbende følger den digitale dialog.
- at KAB indsamler digitalt indkomne forslag og gør dem tilgængelige for beboerne.
- at KAB sender afstemningsresultater til referenten.
- Udgifter til NemID login (op til 70 logins).
- Andel af udgifter til hosting.
- Tilbud om opstartworkshop til afdelingsbestyrelsen.
- Deltagelse i webinar via KAB's kursuskatalog (afholdes 1 gang i kvartalet).

### **Det videre forløb**

For at fremme anvendelsen af de digitale værktøjer, bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til om boligorganisationen ønsker at dække afdelingens udgift hertil.

Udgiftens størrelse er afhængig af hvor mange afdelinger, der konkret vedtager at ville anvende de digitale værktøjer. For Furesø Boligselskab vil udgiften årligt maksimalt kunne udgøre antal afdelinger x 3.095 ekskl. moms.

Udvalgte KAB-medarbejdere vil blive oplært som superbrugere i de digitale værktøjer, så det sikres, at driftsmedarbejdere og sekretærer bliver oplært til at yde den nødvendige support til de afdelinger, der tilvælger ydelsen.

KAB's formandsskab har besluttet at nedsætte en opgavegruppe som skal videreudvikle de digitale muligheder i beboerdemokratiet.

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 18. november 2020  
Udsendt den 27. november 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## Kommunikation

KAB udarbejder en kommunikationsplan, der vil sikre, at der bliver orienteret bredt om muligheden for anvendelse af digitale værktøjer til afdelingsmøder.

## Sager til orientering:

### 10. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

#### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Thomas Jensen refererede til flere samtaler med Claus Torp, Furesø Kommune – blandt andet om styringsdialog of Birkhøjmarken.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 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, herunder § 17,4 udviklingsudvalg om boligsociale udfordringer i Furesø Kommune, hvor kundedirektør Sanne Kjær er udpeget af Furesø Kommune.

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 18. november 2020  
Udsendt den 27. november 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Erik Moesby Nordstrøm orienterede om, at BL har iværksat en kampagne for at sætte fokus på affaldsgebyrer i kommunen.*

*Henrik Haugaard Pedersen havde ingen bemærkninger fra § 17,4 udvalget siden sidste møde.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 13. Ansættelse af elev (B)

Jannick Nielsen er færdiguddannet som ejendomsservicetekniker, og der igangsættes derfor et nyt ansættelsesforløb til en ny elevplads i Furesø Boligselskab.

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

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

### Indledning

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om status på sagen den 21. oktober 2020. Her blev organisationsbestyrelsen orienteret om udfordringen omkring gavldøre med for smal fribredde og om nogle gulvklinter, som revner ved skæringer.

# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 18. november 2020  
Udsendt den 27. november 2020



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Sagsfremstilling

Siden sidst er der afholdt summemøde uden deltagelse af rådgiver for at give plads til en uformel drøftelse omkring krav og ønsker til dørtyper.

På summemødet blev det besluttet, at der iværksættes et lille pilotprojekt bestående af montage af nye, robuste ståldøre med en fribredde på 1,05 meter.

Rådgiver er på det efterfølgende følgegruppemøde blevet igangsat med projektering af pilotprojektet.

Med afsæt i vurdering af nye ståldøre forventes der en forhandling med rådgiver omkring kompensation til bygherre.

Vedrørende revner i gulvklinker kan det oplyses, at rådgiver på egen foranledning har iværksat en destruktiv undersøgelse af forholdet til afdækning af sine teser omkring årsagen til revnedannelserne.

Følgegruppen holdes orienteret, når der foreligger nyt om det.

## Økonomiske konsekvenser

Renoveringen gennemføres inden for det godkendte budget.

## Det videre forløb

Renoveringen forløber efter tidsplanen. Der er aftalt formel aflevering den 1. december 2020. Ved afleveringen tages der højde for udskudte arbejder i forbindelse med manglende aflevering og montering af gavldøre.

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

### Baggrund / tidligere behandlet

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret om sagen den 21. oktober 2020, og vi vil hermed give en kort opdatering.

### Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen:

- tager nedenstående orientering til efterretning.
- forholder sig til en mulig alternativ finansiering af fælleshuset, hvis der kan findes en sådan, og hvis tilsynet kan godkende denne.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og tilkendegav, at hvis projektet kun kan realiseres med tilskud til betaling af hængarforpligtelsen, hvis der er lovhjælp til dette, så tiltrædes dette.*

### Sagsfremstilling

Nærværende korte orientering baserer sig på et møde som administrationen afholdt med Furesø Kommune den 12. november 2020.

Til mødet med kommunen var udarbejdet et notat, hvori der blev gennemgået en række mulige tiltag til at reducere anlægsudgifterne samt påpeget nogle mulige veje at gå for at opjustere budgettet.

Af mulige tekniske tiltag var bl.a. følgende:

- Ændringer i blokopdelingen og undlade visse af de krævede portgennemgange.
- En mulig reduktion i de planmæssige krav til vejudformningen af den private fællesvej, bebyggelsen er den del af.
- En overvejelse om at lade byggeriet vurdere under de "gamle" bygningsreglements-krav fra 2018, som oprindeligt byggetilladelse var baseret på, men som lige p.t. skal opgraderes til nye krav.
- Ændringer i krav til udearealer såsom overdækkede cykel p-pladser m.v.
- Mulig reduktion i kravet til de mange "små boliger for lejere med lav betalingssevne". Her er kravet minimum 20 små boliger, som ønskes reduceret om muligt.

Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

Af finansieringsmæssige tiltag blev drøftet:

- Opjustere nuværende Skema B ansøgning til maksimumbeløb gældende for 2020/2021 og ikke 2019, som ellers er gældende.
- Ændre Skema B ansøgningen, således at der opjusteres maksimumbeløb samtidig med, at boligantallet justeres.
- En helt fornyet Skema A/B behandling af sagen med forhøjede maksimumbeløb efter gældende 2020 bestemmelser. Hermed ville rammen forhøjes, og opførelsen af de mindre boliger ville blive begunstiget.

Ovennævnte forhold blev nøje drøftet, og kommunen er imødekommende et stykke henad vejen. Vi gik hjem med en opgave bestående i:

- Projekttilpasning indenfor samme fordeling af små/store boliger.
- Muligvis imødekommelse af at arbejde indenfor Bygningsreglement 2018.
- Kommunen vil genbesøge krav til vejudformning med henblik på at reducere disse.
- Kommunen vil se velvilligt på projekttilpasninger, der ikke går langt udover gældende lokalplan, men hvor der kan gives dispensationer.
- Mulig opjustering af Skema B budget til gældende maksimumbeløb for 2019.

Afslutningsvis blev drøftet den relativt store budgetmæssige afsætning på 2 mio. kr. til etablering af et fælleshus i grundejerforeningen. Kommunen spurgte til, hvorvidt der kunne tænkes en anden finansiering af denne udgift i Furesø Boligselskabs regi. Det er umiddelbart svært at anvise en alternativ finansiering, men administrationen lovede at undersøge dette nærmere.

Der forventes afholdt et opfølgende møde i december 2020, hvor vi forhåbentlig kan komme en løsning meget nærmere. I mellemtiden arbejdes der på tilpasning af projektet, som vi vil vende tilbage til følgegruppen/bestyrelsen med inden længe.

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

### Indledning

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret på møde den 21. oktober 2020 omkring projektets stade.

Byggeriet er afleveret, og indflytning er sket.



## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Sagsfremstilling

Der har været en del udfordringer med CTS/indeklimaet siden afleveringen, og totalentreprenør har prøvet at løse problemet flere gange uden de store resultater, men ultimo oktober 2020 ser det ud til, at det er ved at være løst. Indeklimaet er i hvert fald blevet væsentlig bedre, efter entreprenøren sidst har været ude at udbedre. Vi afventer rapport fra entreprenøren, som beskriver, hvad der er udbedret.

## Økonomiske konsekvenser

Der pågår stadig dialog vedr. dagbod og ekstra krav, som entreprenøren har fremsendt.

## Det videre forløb

Når økonomien er helt på plads, fremlægges den for følgegruppen og organisationsbestyrelsen.

## 17. FORTROLIGT PUNKT (B)

## 18. 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. Vi er nu 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 pga. COVID-19 pandemien. På den anden side skruer de globale centralbanker op for deres opkøbsaktivitet i disse markeder for at stimulere økonomien.



Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### Kursværdier

	Nominal be- holdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2019	Indre værdi (Kurs) 23. okt. 2020	Værdiud- vikling 23. okt. 2020	Værdiud- vikling hele 2019
Danske Capital	76.453.417	119,60	121,01	1,18 %-point	1,98 %-point
SEB Invest	91.386.054	121,46	122,79	1,09 %-point	1,15 %-point
Nykredit Port.	88.892.100	124,55	125,62	0,86 %-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.

## 19. Orientering om driftssager (B)

### Farum Midtpunkt

#### *Beskyttelse af varmtvandsbeholdere:*

Vi er i gang med at indhente tilbud på ny katodisk og elektrolyse af varmtvandsbeholderne i Blok A, B og C, hvilket kan give driftbesparelse over tid.

#### *Ventilatorer og rensning af ventilationskanaler:*

Birkhøjterrasserne er færdigmeldt, og der udestår rens af 11 linjer. Disse bliver taget til foråret, når Paltholmterrasserne skal renses. Prøver herfra er blevet afhentet af SBMI i onsdags, og der afventes svar herfra.

#### *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.

Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

### *Udvendig elevator, Blok C mod Bytorvet:*

Sidst i november 2020 opsættes stillads, så der kan betonrenoveres, og taget hæves på halvdele af elevatortårnet. Hævning af tag til tom skakt starter i december 2020 og er færdig i januar 2021.

El-arbejde i skakt og tag starter i slutning af januar 2021 og forventes færdig i starten af februar 2021.

Ny elevator indsættes fra ca. midt i februar 2021 og ca. 5 uger frem, og når ny elevator er i drift, hæves taget over eksisterende elevator. Elevator demonteres, og der laves facadebeklædning.

### *Kildesortering Blok 14, 15 og 16:*

Projektet kører stadig fint, dog er der stadig et par henvendelser (de samme beboere som tidligere har klaget) om larm fra tømning, låg der smækker og lugtgener.

P.t. foregår der promovoring af kildesortering i Blok 14, 15 og 16. Der er bl.a. produceret 3 videoer, og der bliver brugt andre tiltag såsom flyers og stickers.

I pilotprojektet var der planlagt en workshop for beboerne, som desværre ikke bliver afholdt grundet den aktuelle COVID-19-situation. I stedet bliver der mere fokus på markedsføring og direkte dialog til beboerne, dels via rådgiverfirma, dels via ambassadører.

Beboerne i Blok 14, 15 og 16 har nu mulighed for at møde Furesø Kommunes børneambassadører og Farum Midtpunkts ambassadører 2 gange om ugen i hele november 2020.

Der afholdes møde den 13. november 2020 med Politi, Furesø Kommune og driften omkring hastighedsregulerende tiltag på stamveje.

### *Asfaltfuger vest gangstrøget, Blok A:*

Membran over fuger på Blok A, her er de nået til nr. 215, hvor der mangler de to "udvendige fuger", som p.t er primet. Så inden længe, hvis vejrliget er med os, er de færdige frem til nr. 215. De forsætter på den resterende del af Blok A i håb om at nå hele blokken i 2020, hvis vejret holder.

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

Der er udskiftet komponenter til det katodiske anodenet i betonsøjler. Arbejdet er udført af Krüger og Christiansen & Esserbæk. Tilsyn katodisk er COWI, og tilsyn beton er Dominia. Arbejdet forventes færdig i udgang af uge 46.

### *Malerarbejde, BS3:*

Grønne plader og vinduesfacader A og D boliger – Paltholm/terrassehusene

# Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

Arbejdet blev udført i august/september 2020 med opfølgning i oktober 2020. Arbejdet er meldt færdigt 30. oktober 2020.

## *Miljøsagen:*

5-års eftersyn vedr. bro og betonoverflader på aktivitetsplads blev afholdt den 28. oktober 2020. Følgende steder blev besøgt: Aktivitetspladsen, Miljøstien, den hvide betontrappe mod nord ved Farum Midtpunkts ende, ny bro m.v. Portal i Blok A (i terræn).

## *Bro ved gangstrøg:*

Afskalning af vederlag. Broen mangler dilatation i vederlaget (kan ikke bevæge sig).

## *Afløbsrende – riste på aktivitetspladsen:*

Der mangler dilatation på langs af rende og fuge mod præ-elementer. Betonslidlag er skallet af. Rende mod gade fremstår i rimelig stand. KAB opretholder reklamationen.

## *Runde toppe – bassin og profilerede buer:*

Op til flere revner, tidligere repareret, konstruktion/opbygning ukendt.

Det aftales, at KAB får forholdet yderligere undersøgt af firmaet BASF, som er specialister inden for beton om skønnet årsag, udbedringsmetode og pris. Er der evt. en acceptabel revnetolerance, eller vil alle revner i princippet over tid udvikle sig til skader?

KAB opretholder reklamationen, indtil nærmere afklaring foreligger.

Betonrækværk ved skaterslike har udfaldene betonfuger ved de 2 lodrette elementsamlinger. Hoffmann indvilligede i at eftergå disse 2 elementsamlinger med en udskiftning til en gummifuge og UB for bygherren.

Gummibelægning som faldunderunderlag blegner – generelt .

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at kvaliteten af gummimaterialet og/eller det udførte arbejde ikke fremstår visuelt i orden her. KAB opretholder reklamationen, indtil nærmere afklaring foreligger.

## *Beskyttelse af varmtvandsbeholder:*

Vi er i gang med at indhente tilbud på ny katodisk af varmtvandsbeholderne i Blok 12 og 13, hvilket giver en ordentlig beskyttelse.

Beholderne er født med en anode stav, hvilket ikke giver beskyttelse nok.

Begge beholdere er repareret for gennemtæring.

## **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. Der er udført fugtmålinger i Bolig 49, st. Z. og her er der konstateret fugt i elementsamlingen i stuen, men kun i midten ikke ved ydervæggene.



Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

Alle brændglas er udskiftet i Blok 12 -13 den 20. oktober 2020.

Henrik Carlsen har været forbi for at besigtige udskiftningerne den 5. november 2020. Han konstaterede, at alle glas er blevet udskiftet. Alle brand-glas var meget gennemsigtige og klare. Og der kunne ikke findes "bobler". Han kunne heller ikke se den væske, der er imellem glassene.

#### *Inddækninger:*

Det kunne konstateres, at alle inddækninger på nær ovenlys 5 (Blok 13 – genoptrænings frokoststue) var popnippet sammen i overlæg og i samlinger.

Ovenlys 5 var ikke popnippet i samlinger hverken hjørne eller samlinger.

Strømdufald i Blok 12 og 13, som har berørt varme og varmt vand i Blok 12 og 13.

Det har været en periodisk fejl, og det er derfor svært at fejlfinde. Vores elektriker har efterhånden lokaliseret fejlen til en gruppe i el-tavlen, som formentlig er årsagen til, at sikringer springer. Desværre er der mangelfuld opmærkning på el-tavlen, så man kan ikke umiddelbart se, hvad gruppen leverer strøm til. Elektrikeren arbejder på sagen.

### **Skovvang**

Der skulle have været lagt gulv prøvefelt fredag i uge 42 på Skovvang, men grundet fejll levering af gulv, bliver det først udført senere i år. Derudover undersøges det, om der kan kortes af branddøre ind til fællesrum og boliger, inden prøvefelt laves, da der ellers ikke vil være plads til at lægge det nye gulv på det eksisterende.

### **Skovvang II**

Der har været afholdt møde den 21. oktober 2020 med STB Byg og deres under entreprenører, samt CTS byggerådgiver, hvor alle problematikker er listet op og igangsat. CTS-rådgiveren følger med i processen på vores CTS-platform.

Der er desværre konstateret COVID-19 hos 2 beboere, så det vanskeliggør adgangen til plejecenteret.

### **Kajerødhuse**

Det stiftende afdelingsmøde, som skulle afholdes den 29. oktober 2020, blev desværre aflyst pga. COVID-19-situationen. Det forventes afholdt, så snart situationen har ændret sig.

Der er sendt en infoskrivelse til beboerne omkring situationen, samt at de kan kontakte Thomas Jensen eller Bettina Jarl Darlslund for assistance.

Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

Beboermangellisterne gennemgås og udbedres af BM Byg den 18. og 19 november 2020.

*Ved gennemgangen udføres generelt:*

Håndlister fastgøres bedre. Genvex anlægget gennemgås/efterjustere.

Der etableres riste i facade så indblæsning/indsugning ikke sker bag skiferbeklædningen.

Fine revner i vægge (udtøringsrevner) afhjælpes først ved 1-årsgennemgang for at få flest mulig af disse revner med.

Synsafdelingen har været i kontakt med nogle af beboerne for at besigtige nogle af de indmeldte ting.

Udtørring under gulve, efter de fejludførte afløb fra brusebadet, har kørt så langsomt, at vi har overvejet at "fyre" firmaet og starte forfra med et nyt firma. Efter henvendelse "oppe i systemet" hos Recover Skadeservice, er det lovet, at der straks sker noget, og det lader lige nu til, at der er ved at være en fremgangsmåde. Det er tanken, at der hurtigt laves en prøve, hvorefter det gennemføres i de 16 boliger, det drejer sig om.

Derudover passes de grønne områder.

## **Nordvænget I**

*Parkering:*

Aftalen er startet op, og der har været en del beboere på ejendomskontoret for at få annulleret deres bøder.

*Garager:*

Der er udarbejdet udbudsmateriale for reovering af garagerne, og det bliver sendt i tilbud i uge 45-46. Arbejdet forventes at starte op i december 2020, da arbejdet godt kan udføres i vintermånederne.

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

## **Nordvænget II**

*Parkering:*

Aftalen er startet op, og der har været en del beboere på ejendomskontoret for at få annulleret deres bøder.

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

## **Sportsvænget**

Der er konstateret vandindtrængning ved Farum Hovedgade 10A fra utæt tag ind på kvistvæg, som har forårsaget vand- og skimmelskade. Det er en forholdsvis dyr post på 57.500 kr.,

Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

og forsikringen dækker desværre ikke, idet forsikringsbetingelserne beskriver, at ved nedbør eller smeltevand, som trænger igennem naturlige utætheder eller åbninger, er der kun dækning, når der er tale om en umiddelbar følge af en skade. Det vil sige, at forsikringen kun dækker, hvis skaden har været forårsaget af for eksempel skybrud.

Derudover 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.*

## 20. Mødeplan 2021 (A)

Der vedlægges, som **bilag 19**, mødeplan for Furesø Boligselskab for 2021. Mødeplanen viser kendte punkter på kommende møder i boligorganisationen. Mødeplanen vil tilbagevendende blive taget op og revideret i forbindelse med organisationsbestyrelsesmøderne.

Bilag 19: 41 Mødeplan 2021

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender mødeplanen for 2021.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte mødeplanen.*

Furesø Boligselskab

Møde den 18. november 2020

Udsendt den 27. november 2020

## 21. Orientering om beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2015-2020, som **bilag 20**.

Bilag 20: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab

### Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 22. Møder 2021 (B)

*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

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

*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



# Referat

Furesø Boligselskab  
Møde den 18. november 2020  
Udsendt den 27. november 2020



*1-dags seminar:*

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

## **Indstilling**

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **23. Eventuelt (B)**

*Punkt til næste møde: Beslutning om nye iPads.*