

Furesø Boligselskab
Møde den 24. februar 2021
Udsendt den 1. marts 2021

Organisationsbestyrelsesmøde den 24. februar 2021, kl. 16.00 Mødet afholdes digitalt via Microsoft Teams

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

Afbud: *Annelise Refshauge*

Fra KAB: *Kurt Rytter, Bettina Jarl Darlslund, Anne Brønnum og Dorthe Hald*

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden (A).....	3
2. Godkendelse af referat (A).....	3
3. Revisionsprotokol (B).....	3
Sager til drøftelse og beslutning:.....	4
4. Godkendelse af byggeregnskaber i Svanepunktet og Svanepunktets Servicearealer (A).....	4
5. Afdeling 41-10 Skovvang II – Nyt demensplejecenter – godkendelse af byggeregnskab (A).....	4
6. Oplæg til plan for udvikling af Birkhøjmarken (A).....	6
7. Nye iPads (A).....	6
8. Ansøgningsskema til aktivitetspuljen i Furesø Boligselskab (A)	9
9. anbefalinger Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift (A).....	9
10. Den gode bestyrelse – KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse – forløb 2021 (A)	11
Sager til orientering:.....	13
11. Meddelelser fra formanden (A).....	13
12. Nyt fra Byrådet (A)	14
13. Orientering fra udvalg m.v. (B).....	14
14. Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026 (B).....	15
15. Udlejningstal 2020 (B).....	16
16. Tilbud om uddannelse til medarbejdere med fokus på bæredygtighed (B).....	18
17. Udskydelse af digitale værktøjer til afdelingsmøder (B)	21

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

18. Afdeling 41-6 Farum Midtpunkt – Renovering af indre gangstrøg – status (B).....	22
19. Afdeling 41-11 Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri – status (A).....	23
20. FORTROLIGT PUNKT (B)	26
21. Investeringsfonden (B).....	26
22. Orientering om driftssager (B).....	27
23. Orientering om beboerklagenævnsager (B).....	31
24. Møder 2021 (B).....	32
25. Eventuelt (B).....	33
Bilag 4: Byggeregnskab for plejeboliger	4
Bilag 4.1: Byggeregnskab for servicearealer og genoptræningscenter.....	4
Bilag 5: Byggeregnskab 41100001 Plejecenter Skovvang demenscenter.....	4
Bilag 8: Interaktivt ansøgningsskema.....	9
Bilag 10: Retningslinjer for valg til eksterne poster i KAB-fælleskabet	13
Bilag 16: "Lad Det GRO"	18
Bilag 23: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab	31

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 24. februar 2021
Udsendt den 1. marts 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

1. Godkendelse af dagsorden (A)

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 13. januar 2021 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. Dokumentet underskrives, når det er muligt at mødes fysisk.

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 ovenstående til efterretning.

Sager til drøftelse og beslutning:

4. Godkendelse af byggeregnskaber i Svanepunktet og Svanepunktets Servicearealer (A)

Organisationsbestyrelsen har ved mailhøring torsdag den 28. januar 2021 godkendt byggeregnskaberne for henholdsvis Svanepunktets Plejeboliger og Svanepunktets Serviceareal. Med forbehold for revisors endelige godkendelse.

Byggeregnskaberne balancerer med følgende økonomi:

Nybyggeri plejeboliger: 145.061.668 kr.

Servicearealer og genoptræningscenter: 75.158.637 kr.

Eventuelle ændringer til ovenstående vil blive fremlagt på bestyrelsesmødet.

Bilag 4: Byggeregnskab for plejeboliger

Bilag 4.1: Byggeregnskab for servicearealer og genoptræningscenter

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning med ovenstående bemærkninger.

Til referat skal det anføres, at revisor har godkendt byggeregnskaberne den 1. februar 2021. Organisationsbestyrelsen tog såvel mailgodkendelsen som revisors godkendelse af regnskaberne til efterretning.

5. Afdeling 41-10 Skovvang II – Nyt demensplejecenter – godkendelse af byggeregnskab (A)

Indledning

Byggeriet er afleveret, og indflytning er sket.

Byggeregnskab er udarbejdet. Vedlagt som **bilag 5**.

Bilag 5: Byggeregnskab 41100001 Plejecenter Skovvang demenscenter

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet og forlig med totalentreprenør STB Byg.

Følgegruppen har drøftet byggeregnskabet, og indstiller det til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte det fremlagte byggeregnskab.

Sagsfremstilling

Efter aflevering var totalentreprenør meget langsom til at udbedre fejl og mangler, hvilket resulterede i, at KAB fastsatte en dato for mangelfhjælpning, og hvis denne ikke blev overholdt ville arbejdet blive igangsat af KAB på entreprenørens regning.

Totalentreprenøren fik afhjulpet fejl og manglerne indenfor fristen.

Der har været en del problemer med CTS-anlægget, men det er også ved at være helt på plads nu.

De fejl og mangler der dukker op bliver løbende reklameret overfor totalentreprenøren. Det skal nævnes, at totalentreprenør reagerer hurtigt, når nye mangler bliver reklameret.

Byggeregnskab er udarbejdet og viser et overskud på 2.671.708 kr., som kan bruges på udearealer m.m.

Dagbod/forlig: Byggeriet blev ikke afleveret til tiden, og den samlede tilbageholdte dagbod endte på 2.000.000 kr. svarende til 40 arbejdsdage á 50.000 kr.

STB's krav i forbindelse med slutregningen var på kr. 3.816.526,- inkl. moms. Der var flere krav, vi kunne afvise, og vi havde ligeledes et modkrav.

Ved en gennemgang af kravene/vurdering af evt. procesrisiko og en forhandling med STB, endte vi på et forlig på 1.187.500 kr. inkl. moms. Det var dog STB's forudsætning, at de fik de fleste af dagbøderne retur (STB's oplæg var på 1,8 mio.kr.).

Det anbefales, at STB får 1.400.000 kr. af dagboden. Hvis kravet på de 2.000.000 kr. fastholdes, ender sagen i voldgiften, hvilket indebærer procesrisiko, advokatudgifter, sagen trækkes i langdrag m.m.

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

Selvom STB får frigivet 1.400.000 kr. af dagboden, er der stadig et overskud i sagen på 2.671.708 kr.

Økonomiske konsekvenser

Hvis forliget godkendes, er der ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Efter organisationsbestyrelsens godkendelse af byggeregnskabet sendes det til revisor, hvorefter det sendes til kommunal godkendelse.

6. Oplæg til plan for udvikling af Birkhøjmarken (A)

Organisationsbestyrelsen har ved mailhøring den torsdag den 28. januar 2021 godkendt en bevilling på 150.000 kr. til udarbejdelse af rapport til udvikling af Birkhøjmarken. Rapportens sigte er at understøtte udviklingen af området med fokus på at styrke biodiversiteten, som en integreret del af fornyelsen af aftalen med Furesø Kommune om brugsretten til området, som senest skal fornyes i 2023. Arbejdsgruppens målsætning er, at fornyelsen af aftalen allerede kan ske i 2021. Beløbet finansieres af boligorganisationens markedsføringskonto, subsidiært arbejdskapitalen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning med ovenstående bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om beslutningen til efterretning.

7. Nye iPads (A)

På bestyrelsesmødet den 18. november 2020 besluttede organisationsbestyrelsen principielt at udskifte nuværende iPads i bestyrelsen med en ny generation af tablets, da flere tilkendegav, at de oplever dårlig performance på det gamle udstyr. Administrationen blev derfor anmodet om at komme med et oplæg til udstyr og pris i forbindelse med en fornyelse af eksisterende iPads.

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

I nedenstående eksempler fremgår det, hvad det vil koste at skifte til en tilsvarende ny model som eksisterende samt eksempel på en opgradering til en mere fremtidssikret model med en lidt større skærm, men ikke mindst større datakraft og hukommelse. Begge dele styrker håndteringen af store datamængder herunder streaming, som kan udfordre iPads med mindre datakraft.

Apple giver ikke rabatter på deres udstyr – heller ikke til store organisationer som KAB, så nedenstående priser er de faktiske indkøbspriser, som KAB kan handle til.

Overflytningen af data fra gammel til ny iPad er inkl. i aftalen mellem KAB og Furesø Boligselskab. En samlet udskiftning for organisationsbestyrelsen består af 9 stk. + eventuelt ekstra-udstyr. Alle iPads i dag har tastatur som ekstraudstyr.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning om udskiftning af iPads.

Organisationsbestyrelsen besluttede at udskifte til nye iPads til følgende model + udstyr:

iPad Pro 11" 128 GB 4G – 6.360 kr. - <https://www.apple.com/dk/ipad-pro/> Tastatur – 2.270 kr. ekskl. moms.

Det blev samtidig besluttet, at KAB sætter de nye iPads op. Der er dog enkelte bestyrelsesmedlemmer, der selv ønsker at foretage opsætningen.

KAB igangsætter indkøb.

Priser – eksisterende model:

iPad 10,2" 8. gen 32 GB 4G – 3.100 kr. - <https://www.apple.com/dk/ipad-10.2/>

Tastatur – 1.300 kr. <https://www.apple.com/dk/shop/product/MXNK2DK/A/smart-keyboard-folio-til-ipad-air-4-generation-og-11-ipad-pro-2-generation-dansk>

Alternativt cover:

Silikone cover - 400 kr. <https://www.apple.com/dk/shop/product/MGYT3ZM/A/smart-cover-til-ipad-8-generation>

Priser, hvis der ønskes en større iPad model:

iPad Pro 11" 128 GB 4G – 6.360 kr. - <https://www.apple.com/dk/ipad-pro/>

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Tastatur – 2.270 kr. - <https://www.apple.com/dk/shop/product/MXQT2DK/A/magic-key-board-til-ipad-air-4-generation-og-11-ipad-pro-dansk>

Alternativt cover:

Smart Folio - 600 kr. - <https://www.apple.com/dk/shop/product/MH003ZM/A/smart-folio-til-11-ipad-pro-2>

Alle priser er ekskl. moms, og der tages forbehold for ændringer i priser og levering.

Information ifm. udskiftningen

Hvis der ønskes hjælp til udskiftningen og opsætningen af den nye iPads, skal KAB bruge disse oplysninger:

- adgangskode til KAB mail
- adgangskode til Apple-id
- adgangskode til iPad (de tal der tastes for at låse iPad op)

Det anbefales, at gamle iPads indleveres til hotline ifm. udskiftningen sammen med disse oplysninger. Der skal tages stilling til, om gamle iPads skal nulstilles, eller om de skal beholde opsætningen, inden de leveres tilbage.

Samlede omkostninger ved udskiftning af iPads til nuværende niveau

9 stk. tablets 10,2," à 3.100 kr.	27.900 kr.
9 stk. tastatur à 1.300 kr.	11.700 kr.
I alt ekskl. moms	39.600 kr.
Moms	9.900 kr.
Samlet pris inkl. moms	49.500 kr.

Samlede omkostninger ved udskiftning af iPads til iPad Pro

9 stk. tablets 11 " Pro à 6.360 kr.	57.240 kr.
9 stk. tastatur à 2.270 kr.	20.430 kr.
I alt ekskl. moms	77.670 kr.
Moms	19.418 kr.
Samlet pris inkl. moms	97.088 kr.

8. Ansøgningsskema til aktivitetspuljen i Furesø Boligselskab (A)

Skemaet er layoutet med henblik på distribuering.

Bilag 8: Interaktivt ansøgningsskema

Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter, om layout og format er fyldestgørende ift., at aktivitetspuljen kan lægges på Furesø Boligselskabs hjemmeside samt husstandsomdeles.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at skemaet distribueres ved husstandsomdeling samt oplægges på hjemmesiden. Udsendelsen koordineres mellem Vængerne og Farum Midtpunkt.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede i 2020, at procedure samt ansøgningsskema til aktivitetspuljen i Furesø boligselskab skulle have et layoutmæssigt løft for at blive synliggjort for boligsekskabets beboere.

Organisationsbestyrelsen besluttede samtidig, at skemaet skulle husstandsomdeles samt lægges på Furesø Boligselskabs hjemmeside.

For at sikre den lokale forankring, vil det være oplagt, hvis ejendomskontoret kan være bindeled til administrationen ved at understøtte formidlingen til beboerne, assistere med at udfylde ansøgningsskemaet samt sikre, at evaluering samt billeddokumentation opfyldes.

9. Anbefalinger Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift (A)

KAB arbejder indenfor den strategiske ramme "Lad det gro". Et af signaturprojekterne er Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift, der har fokus på at understøtte boligorganisationerne i arbejdet med at sikre en effektiv og bæredygtig drift af boligafdelingerne. Derfor har KAB formuleret en række anbefalinger til driftsarbejdet i afdelingerne.

Netop en effektiv og samtidig bæredygtig drift er med den nye effektiviseringsaftale 2021-2026 (se dagsordenpunkt 14), som er indgået mellem Boligministeriet, KL og BL, et vigtigt fokus i KAB-fællesskabet.



Indstilling

Organisationsbestyrelsen diskuterer anbefalingerne og beslutter, om de vil tilslutte sig alle eller enkelte af anbefalingerne.

Organisationsbestyrelsen besluttede sig for overordnet set at fortsætte den allerede gældende politik i Furesø Boligselskab, som flugter fint med KAB's anbefalinger.

Sagsfremstilling

100 % giftfri drift

I forhold til bæredygtighed, særligt biodiversitet, er det en stor signalværdi at kommunikere, at i KAB-fællesskabet driftes der uden brug af gift. Indtrykket er, at langt hovedparten af afdelingerne i KAB-fællesskabet allerede har giftfri drift. Nogle har dog fortsat en ikke giftfri drift eller har gift stående fra tidligere, der bør fjernes på forsvarlig vis. Giftfri drift er både godt for miljøet og for medarbejdernes arbejdsmiljø. Ukrudt er et vilkår i driften af grønne arealer, men det er muligt at planlægge sig ud af meget, f.eks. ved at plante bunddække, benytte flis og generelt tænke driften af de grønne områder smart og effektivt.

CTS-hosting

CTS er central styring af varmecentraler. CTS er en del af stor pakke fra 2021. CTS overvåger varmecentralen digitalt. Det er vigtigt i forhold til at sikre en lav tilbageløbstemperatur og den rette temperatur og gennemstrømning, så Legionella undgås, og den optimale brug af varmecentralen sikres set i forhold til varmestyring, afkøling og temperatur. Det er et nyttigt værktøj for driftspersonalet til at sikre beboernes sundhed samt drifts- og energioptimering.

Værktøj og køretøjer med batteri

AKKU-værktøjer og køretøjer (batteridrevne) er både godt for miljø og driftspersonale. Miljø-mæssigt skal du ikke bruge diesel, benzin og olie. AKKU-maskinerne kræver mindre vedligeholdelse og har længere holdbarhed. For driftspersonalets arbejdsmiljø har AKKU-maskinerne den fordel, at de er støjsvage, der er færre trin for at gøre dem klar til brug, og der skal ikke måles olie og benzin for at blande brændstof.

Bæredygtigt indkøb

At købe ind bæredygtigt er godt for både miljø og arbejdsmiljø. Bæredygtigt indkøb indregner forholdene fra produktion til anskaffelse og bortskaffelse. Generelt bliver der kigget på mindre co² udledning, lavere vandforbrug og mindre brug af kemikalier. Derudover har produkter ofte en længere holdbarhed, og der er tænkt i, at de kan genanvendes, vedligeholdes og repareres. Den nye indkøbsportal kommer til at understøtte bæredygtigt indkøb.

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

Økonomiske konsekvenser

Giftfri drift kan kræve ekstra udgifter i omlægningsfasen, men når driften er omlagt, er det ikke forventet, at det vil være dyrere end drift med brug af gift.

CTS-hosting kan bidrage med store besparelser i form af en optimalt fungerende varmecentral og lav tilbageløbstemperatur. Der vil være en ekstraudgift i afdelinger med lille pakke. Her skal det vurderes, om det kan betale sig i forhold til antallet af lejemaal. For afdelinger med stor pakke er det en del af administrationshonoraret.

AKKU-køretøjer og værktøjer forventes at have en begrænset/minimal økonomisk konsekvens ved anskaffelsen, hvis maskinerne indkøbes, når de nuværende maskiner skal udskiftes. Flere beregninger viser, at selvom AKKU-køretøjer og -værktøjer kan være dyrere at anskaffe, vil de på den driftsøkonomiske side være billigere end både benzin- og diseldrevne køretøjer og maskiner.

Bæredygtigt indkøb kan i nogle tilfælde være forbundet med en ekstraudgift, men til gengæld er der en miljømæssig gevinst. For meget bæredygtigt indkøb vil der være en besparelse på sigt, da bæredygtige produkter har fokus på holdbarhed og lavt forbrug.

Det videre forløb

Hvis boligorganisationen tilslutter sig én eller flere af anbefalingerne, vil KAB komme med vejledninger hertil.

10. Den gode bestyrelse – KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse – forløb 2021 (A)

KAB's bestyrelsesuddannelse for beboervalgte i KAB-fællesskabet er et samlet uddannelsesforløb på syv moduler med plads til 20 deltagere.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

Grundet COVID-19 er første hold i første omgang rykket til efteråret 2020. Senere måtte vi igen rykke – denne gang med forventet genopstart i starten af 2021. Det betyder, at der ikke optages nye deltagere før 2. halvår 2021. Der gennemføres derfor kun et nyt uddannelsesforløb i 2021, og boligorganisationen bedes beslutte, om man ønsker at indstille personer til uddannelsesforløbet i efteråret i 2021. Boligorganisationen må gerne indstille flere end to

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

deltagere, men det skal være i prioriteret rækkefølge. Antallet ud over to personer, kan så komme på ventelisten.

Boligorganisationen kan overveje, om der er afdelingsbestyrelsesmedlemmer eller måske beboere, som kunne have gavn af og interesse for at deltage i uddannelsen. Uddannelsen kunne være én metode til at rekruttere til eller invitere nye ind i beboerdemokratiet.

I vedlagte notat, **bilag 10**, er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningskema ligger på KAB's hjemmeside under "Bestyrelser".

Ansøgningsprocedure:

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningskema, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at den kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 31. marts 2021. Ansøgningskemaet findes på KAB's hjemmeside under bestyrelse – tilmeld kursus – Den gode bestyrelse.
- Organisationsbestyrelsen udvælger hvilke kandidater, de indstiller til uddannelsen og kan indstille 2 deltagere til hvert uddannelsesforløb.
- Organisationsbestyrelsen sikrer, at ansøgningskemaet på udvalgte deltagerne, sendes til KAB på bestyrelsesmailen: bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk senest 31. marts 2021.
- Kursusteamet i KAB sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges, så vidt muligt, at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere. Får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.
- Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

Økonomi

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. deltager og kan betales i to rater over to regnskabsår, hvis det ønskes. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

Tidspunkt og periode

Uddannelsen består af syv moduler, hvor første modul gennemføres som et internat fra fredag kl. 17.00 til lørdag kl. 15.00. De efterfølgende moduler foregår i KAB, dvs. for efterårsholdet i 2021 i KAB-Huset, Enghavevej 81, 2450 København SV i tidsrummet 17.15-21.00.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 24. februar 2021
Udsendt den 1. marts 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Datoer for forløb i 2021:

Efterår

1. modul Fredag den 27. – lørdag den 28. august
2. modul Torsdag den 16. september
3. modul Torsdag den 7. oktober
4. modul Tirsdag den 26. oktober
5. modul Onsdag den 10. november
6. modul Tirsdag den 30. november
7. modul Mandag den 13. december

Bilag 10: Retningslinjer for valg til eksterne poster i KAB-fælleskabet

Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til Bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere samt tager stilling til betaling for deltagelse; er det organisation eller afdeling, der skal finansiere deltagelse.

Organisationsbestyrelsen fastholder tidligere beslutning fra 2020 om at sende 4 kursusdeltagere gennem uddannelsen. Der er tilmeldt 2 medlemmer til kursus 2020. I 2021 er følgende medlemmer allerede tilmeldt: Allan Vinje og Henrik Haugaard Pedersen.

Til referat skal det anføres, at ny tilmelding ikke er nødvendig.

Sager til orientering:

11. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Anette Ågård Nielsen: Studieturen 2021 bør allerede nu fastlægges i september 2021. Uge 38 (20. september 2021-24. september 2021) reserveres til studieturen. Udvalget arbejder videre herfra.

Da Corona-restriktionerne fortsat er gældende, er det ikke muligt at afholde afdelingsmøder. Derfor godkender organisationsbestyrelsen afdelingsbudgetterne 2021/22 til varsling med forbehold for afdelingsmødernes endelige godkendelse.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Nyt fra Byrådet (A)

Sabine Dedlow Steffensen orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet til referat.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

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

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet til referat.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026 (B)

Boligministeriet (regeringen), KL og BL har indgået en aftale om en fornyelse af effektiviseringsaftalen gældende for 2021-2026. Det er en kollektiv aftale, hvor den almene sektor som helhed skal spare 1,8 mia. kr. på de afgrænsende driftsudgifter.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I 2016 blev der indgået en aftale om effektivisering af den almene boligsektor frem til 2020 på 1,5 mia. kr. på de såkaldte afgrænsende driftsudgifter. Den almene sektor er lykkedes med effektiviseringerne, regnskaberne for 2019 viser allerede effektiviseringer for 1,7 mia. kr.

Der er nu indgået en ny effektiviseringsaftale for perioden 2021-2026 på 1,8 mia. kr. Denne aftale indeholder:

- Merbesparelse i aftalen fra 2016-2020 godskrives de 1,8 mia. kr., der skal spares fra 2021-2026.
- Energibesparelser forventes at udgøre mindst 300 mio. kr. af de 1,8 mia. kr. pga. de mange energirenoveringer de kommende år.

KAB-fællesskabets andel af besparelserne udgør lidt under 10 %, dvs. omkring 175 mio. kr.

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

Forventningen fra ministeriets side er, at besparelserne kan opnås ved særligt fokus på indkøb, fokus på de afdelinger, der fortsat har besparelspotentiale samt energirenoveringer og henlæggelser.

I aftalen understreges det, at det er boligorganisationernes bestyrelser, der har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens afdelinger, og at det sker effektivt samtidig med, at boligerne vedligeholdes, og der henlægges tilstrækkeligt.

For bl.a. at understøtte de kommende besparelser har KAB iværksat signaturprojektet "Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift" under den strategiske ramme Lad det GRO. Projektet har fokus på, hvordan driften kan arbejde med smart drift, drifte grønne områder effektivt, at forsikringerne ikke stiger ved at forebygge vand- og brandskader og sikre henlæggelser, så dyre lån undgås, samt at boligerne er velvedligeholdte. I det hele taget støtte op om en effektiv, bæredygtig og smart drift af boligafdelingerne. Samtidig er der fokus på indkøb, og hvordan KAB-fællesskabet kan sikres de bedste priser.

KAB vil løbende følge op på besparelserne, støtte afdelinger med særligt besparelspotentiale og hele tiden være i dialog med bolig-organisationen, afdelingerne og driften om, hvor der er besparelspotentiale, hele tiden med fokus på at drifte smart, bæredygtigt og effektivt.

15. Udlejningstal 2020 (B)

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Furesø Boligselskab, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Udlejninger 2020 for Furesø Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2020 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2020 i alt indgået 7.641 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Furesø Boligselskab er der i 2020 indgået 437 kontrakter.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
12,1	9,0	62,3	27,3	34,62	38,3	0,0	5,6	13,1	9,5

Anvisninger 2017 - 2020

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2017 - 2020 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
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	3.224	0,4	15,5	18,05	32,8	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
2020	239	4.577	2,94	14,7	7,14	23,2	77,31	27,9	2,52	6,05	0,42	5,3	10,08	24,2

*(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 4.789 (uden 3B) boliger pr. 1 januar 2021. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 5.713 boliger pr. 1. januar 2021.

For Furesø Boligselskab er der pr. 1. januar 2021 41 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2016 - 2020

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	
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
2020	2.133	58.182	12	177	5	45

*(familie, ældre og ungdom)

16. Tilbud om uddannelse til medarbejdere med fokus på bæredygtighed (B)

Indledning

KAB's repræsentantskab vedtog den 22. oktober 2020 den strategiske ramme "Lad det GRO". Fokus i den strategiske ramme er bæredygtighed. Socialt, økonomisk og miljømæssigt. Med henblik på at understøtte den strategiske ramme har KAB udviklet en række undervisnings-tilbud målrettet ansatte i boligselskaberne. En del af disse undervisningstilbud gøres i 2021 gratis for medarbejderne i boligorganisationerne og beskrives herunder.

Bilag 16: "Lad Det GRO"

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. Det kan oplyses, at 2 medarbejdere har gennemført energi og ambassadørud-dannelsen, 2 er igangværende og yderligere 10 medarbejdere fra bo-ligorganisationen vil blive tilmeldt de gratis ambassadørforløb.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Som en del af den strategiske ramme "Lad det GRO" har repræsentantskabet besluttet, at KAB skal "udbrede bæredygtighed som en grundlæggende kultur og tænkning blandt medarbejdere og KAB-fællesskabets boligorganisationer, og arbejde for at gøre bæredygtighed til et naturligt pejlemærke i dagligdagen".

Hele den strategiske ramme er vedlagt denne indstilling til orientering og inspiration.

En vigtig indsats i forhold til ovenstående er uddannelse og opkvalificering af såvel centralt som lokalt ansatte. KAB har i den forbindelse udviklet en række kursustilbud, hvoraf flere er målrettet ansatte i boligorganisationerne.

I 2021 udbydes to ambassadørforløb omkostningsfrit til ansatte i boligorganisationerne. De to uddannelsesforløb er "Bæredygtig ambassadør-uddannelse" og "Energi- og ressourceambas-sadøruddannelsen".

Præsentation af "Bæredygtig ambassadøruddannelse"

"Bæredygtig ambassadøruddannelse" består af 4 selvstændige moduler med plads til 15 del-tagere pr. modul. Med indsatsen vil det således være muligt at tilbyde i alt 120 pladser i løbet af 2021 fordelt på 60 pladser (4 moduler med 15 deltagere i hver) i foråret og 60 pladser i

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

efteråret. Uddannelsen er målrettet både ledere og medarbejdere i driften. Såfremt der er flere tilmeldte, end der er pladser, vil pladserne blive fordelt i henhold til boligorganisationernes størrelse og kundechefernes vurdering af behovet i de enkelte boligorganisationer.

Modul 1. Bæredygtig Drift af Grønne Områder

Kurset er praksisorienteret, og en del af dagen vil foregå udendørs. På kurset vil deltagerne opnå en allroundviden om redskaber og koncepter, der gør det let at komme i gang med en bæredygtig drift af de grønne områder. Deltagerne vil også få inspiration til at lave en mini-planteskole i afdelingen og til god kommunikation om nye tiltag.

Modul 2. Effektiv Drift af grønne områder

Kurset relaterer sig til signaturprojektet "Pas På Huslejen 2.0". En effektiv drift af de grønne områder kræver et særligt blik og stor opfindsomhed. Hvordan kan vi undgå at skulle for meget ud med kantklipperen og bruge en halv dag på vanding? Man kan planlægge sit område ud af mange kedelige og tidskrævende opgaver.

På kurset vil der være særligt fokus på maskiner og vidensdeling. Deltagerne præsenteres for typer af maskiner, og der vil være dialog om hvilke maskintyper, der kan være relevant i de enkelte deltageres afdelinger. Under kurset besøges en afdeling, hvor der allerede er gjort en masse for at optimere driften.

Modul 3. Få beboerne med

Deltagerne vil få inspiration til, hvordan de kan understøtte sociale aktiviteter i afdelingen. Det kan være aktiviteter, der aktiverer de grønne områder, fremmer bæredygtig adfærd eller styrker trivsel og fællesskabet generelt i afdelingen. Kurset tager udgangspunkt i konkrete tiltag, f.eks. byhaver, bihold eller opgangsmøder, og deltagerne får en række koncepter og værktøjer med under armen.

Modul 4: Vild med Vilje

På kurset lærer deltagerne bl.a., hvordan man skaffer planter/frø, der både trives, er smukke og giver mad og levesteder til dyr, hvordan personalet kan pleje græsset på en mere naturvenlig måde, hvordan driften selv kan vurdere, om der skal slås/klippes mv., hvad man gør med afklippet materiale, hvilke redskaber/maskiner, der er gode til hvilke opgaver, og hvad man i hvert fald aldrig skal gøre på området.

Præsentation af "Energi- og ressourceambassadøruddannelsen".

Energi- og Ressourceambassadøruddannelsen blev oprindeligt udviklet i 2016 og har senest været afholdt i 2019. Uddannelsen består af 5 sammenhængende moduler, hvor deltagerne bl.a. arbejder med cases fra egne boligselskaber (varmecentral).

Uddannelsen er primært målrettet ledende medarbejdere i driften. Der vil være plads til op til 15 deltagere på uddannelsen pr. semester. Med to semestre i 2021 vil det således være muligt at uddanne 30 Energi- og ressourceambassadører i løbet af 2021. Såfremt der er flere

tilmeldte, end der er pladser, vil pladserne blive fordelt i henhold til boligorganisationernes størrelse og kundechefernes vurdering af behovet i de enkelte boligorganisationer.

Uddannelsens indhold:

Modul 1: Energi- og ressourceforståelse

- Hvad er energi, og hvordan kan vi udnytte den
- Hvad er en energi- og ressourceambassadør
- En kort gennemgang af de nye krav
- Bæredygtighed
- Ressourceforståelse

Modul 2: Varmecentralen

- Hvor er de "lavthængende frugter" i en varmecentral
- Pumper og reguleringsventiler
- Styring og regulering – CTS anlæg
- Rør og ventiler – isolering

Modul 3: Varme- og vandinstallationer i ejendommen

- Varmeanlæggets tilstand – lever det op til at kunne anvende den teknologi, som findes i dag, og som fremtidens varmeproducerende systemer kræver.
- Gamle og nedslidte vandinstallationer - hvordan kan vi fremtidssikre, at disse snarest bliver udskiftet.

Modul 4: Beboerpåvirkning

- Hvor kan du som energi- og ressourceambassadør medvirke til at få bestyrelser og beboere til at deltage aktivt i at spare på energien og ressourcerne.
- El-besparelser på fællesareal og i boligen
- Regnvandsopsamling – Affaldssortering

Modul 5: Fremtidens energiteknologi

- Solcelleanlæg
- Varmepumper
- Biomasse
- Hybridanlæg

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

Om ambassadørkonceptet

KAB ønsker med initiativet at sikre, at bæredygtighedsdagsordnen forankres bredt i driftsorganisationen. Deltagerne forpligter sig derfor på at dele den viden og de kompetencer, som de opnår gennem uddannelserne, med deres kollegaer både indenfor egen driftsenhed og på tværs mellem forskellige driftsenheder. I forbindelse med de enkelte moduler vil der blive udarbejdet en specifikation af de konkrete krav til videndeling.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for boligorganisationen.

Det videre forløb

Når organisationsbestyrelsen har godkendt indstillingen, vil relevante medarbejdere blive tilbudt de beskrevne uddannelsesforløb. Udvælgelsen af medarbejdere til kurserne vil ske af kundecheferne i samarbejde med driftschefer og ejendomsledere.

Kommunikation

Uddannelserne er beskrevet i KAB's kursuskatalog.

17. Udskydelse af digitale værktøjer til afdelingsmøder (B)

Tilbuddet om digitale værktøjer til at understøtte afdelingsmøder udskydes, da Assembly Voting, som KAB oprindeligt havde indgået en aftale med, har besluttet at ændre deres produkt og trække deres system med digitale værktøjer tilbage. Derfor er aftalen annulleret. KAB er fortsat i god dialog med Assembly Voting samt undersøger alternative systemer til digital understøttelse af afdelingsmøder.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Indledning

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om status på sagen 18. november 2020. Her blev bestyrelsen orienteret om udfordringen omkring gavldøre med for smal fribredde og om nogle gulvklinker, som revner ved skæringer.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Siden sidst er der afholdt Summemøde uden deltagelse af rådgivere for at have plads til en uformel drøftelse omkring krav og ønsker til dørtyper.

På summemøder blev det besluttet, at der iværksættes et pilotprojekt, der opgraderer gavldørene til nye, robuste ståldøre med en fribredde på 1,05 meter. Pilotprojektet gennemføres i Blok 16 og forventes færdig til besigtigelse og beslutning i uge 10.

Rådgiverteamet har for egen regning udskiftet nogle fliser på udvalgte steder for at kunne følge evt. udvikling i revnedannelserne. Det er aftalt, at det holdes under observation, og at det igen vurderes i forbindelse med afslutning af 1-års garantiperioden, om der er projekt-, udførelses- eller bygningsforhold, som er udslagsgivende for de konstaterede revner.

Der blev gennemført afleveringsforretning af alle 3 entrepriser den 1. december 2020. Her blev også aftalt plan for afhjælpning af de få resterende mangler samt udførelse af enkelte udskudte arbejder.

Afleveringsdokumentation og D&V-planer er afleveret og godkendt.

Økonomiske konsekvenser

Renoveringen gennemføres inden for det godkendte budget.

Det videre forløb

Det forventes, at der kan aflægges forslag til byggeregnskab den 19. februar 2021, hvor også byggesagen vil blive evalueret.

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

Baggrund / tidligere behandlet

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret om sagen på bestyrelsesmødet den 18. november 2020, og vi vil hermed give en kort opdatering.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen:

- at bemyndige KAB til at indsende ansøgning til kommunen om ændret projektøkonomi og finansiering indenfor de ovenfor beskrevne rammer i det omfang kommunen kræver det
- at bemyndige KAB til at indgå betinget totalentreprisekontrakt med BM Byggeindustri på Furesø Boligselskabs vegne indenfor ovennævnte entrepriseøkonomi op til maks. 64,8 mio. kr. alternativt 65,8 mio. kr. inkl. moms alt efter placering af risiko, uforudsete udgifter og indeholdende de beskrevne projektændringer
- at godkende, at ovennævnte projektændringer ligger til grund for den kommende totalentrepriseaftale i det omfang Furesø Kommune kan godkende disse
- at godkende bevillingen på de 2,0 mio. kr. til fælleshuset/hangaren
- i øvrigt at tage ovennævnte forhold til efterretning

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående indstillinger og tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Der er afholdt møder med Furesø Kommune den 4. december 2020 og nu igen den 11. februar 2021. Møderne har haft til hensigt at afklare en række justerede arkitektoniske forudsætninger i projektet, som tidligere har blokeret for en samlet totalentreprisekontrakt med BM Byggeindustri.

Omsider ser det ud til, at der kan opnås enighed med kommunen om de nødvendige tiltag, som vi i hovedtræk har beskrevet nedenfor.

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021



Det ser ligeledes ud til, at vi kan få kommunens administrative opbakning til at udnytte det fulde maksimumbeløb, som det var gældende på Skema B tidspunktet tilbage i marts 2019. Da de tekniske/arkitektoniske justeringer kræver dispensationer fra gældende lokalplan, så skal de som minimum op i kommunens tekniske udvalg og muligvis også i Byrådet.

Det er endnu uvist, hvordan administrationen vil få godkendelse af den justerede anlægsøkonomi.

Tekniske/arkitektoniske justeringer:

- Ændringer i blokopdelingen og undlade de tidligere planlagte portgennemgange. Samtidig simplificeres opbygningen således, at blokkene så vidt muligt bliver ens udformet.
- Der ændres på tagprofilerne, så mange fordyrende elementer og detaljer i tagudformningen udgår.
- Kravet til overdækkede cykelparkeringer udgår
- Byggesagen behandles efter det bygningsreglement, hvorunder det oprindeligt har været ansøgt, altså BR18.
- Der planlægges parkeringspladser på mindre arealer tæt ved de enkelte boligblokke således, at parkering og udbakning på fællesvejen ikke kolliderer. Samtidig ændrer vejen klassifikation til et stilleområde med 30 km/t begrænsning. Det fjerner en del af de fordyrende krav til vejens udformning, og vil formentlig også give bedre parkeringsbetjening til boligerne. Antallet af p-pladser er dog stadig til diskussion.

Der ændres ikke ved det samlede antal bebyggede m², og boligfordelingen mellem større, mellem og små boliger er stort set også uændret.

På det seneste møde med den 11. februar 2021 gav kommunens administration klart udtryk for at ville arbejde hen imod at imødekomme ovenstående tiltag. Udestående forhold er primært antal af p-pladser og politiets godkendelse af vejens omklassificering til stillevej.

Anlægsøkonomi

Der pågår stadig forhandlinger med BM Byggeindustri, men der er ret klare tilkendegivelser på, at med ovennævnte tiltag indarbejdet i projektet, så er BM villig til at indgå en totalentreprisekontrakt på et beløb på knap 65 mio. kr. inkl. moms, hvilket i så fald vil være indenfor den til rådighed værende ramme.

Der pågår drøftelser med BM Byggeindustri om:

- placering af ansvar og dermed risiko for ekstrafundering og miljøhåndtering
- evt. at lade den relativt lave pulje til uforudsete udgifter på ca. 1 mio. kr. indgå som en slags incitamentspulje. Forstået på den måde, at et evt. overskud på denne kan tilfalde BM Byggeindustri, såfremt en række parametre i sagen falder heldigt ud.

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

- indgåelse af betinget totalentreprisekontrakt baseret på den forventede kommunale godkendelse af dispensationer, på godkendelsen af projektøkonomien i kommunen og på en forventet endelig byggetilladelse.

Nedenfor er anført den oprindeligt godkendt Skema B anlægssum fra marts 2019, sammenholdt med den korrigerede anlægssum ud fra fuld udnyttelse af maksimumbeløbet ligeledes pr. marts 2019.

	Skema B, marts 2019, oprindeligt	Skema B, marts 2019, korrigeret	Afvigelse
Grundudgifter	14,7 mio. kr.	14,8 mio. kr.	0,1 mio.
Håndværkerudgifter			
Entrepriseudgifter	62,5 mio. kr.	64,8 mio. kr.	2,3 mio.
Uforudsete	1,5 mio. kr.	1,0 mio. kr.	-0,5 mio.
Omkostninger	8,7 mio. kr.	8,8 mio. kr.	0,1 mio.
Gebyrer	1,4 mio. kr.	1,4 mio. kr.	---
I alt	88,8 mio. kr.	90,8 mio. kr.	2,0 mio.

Den eneste justering, der således sker, er, at der udnyttes det fulde maksimumbeløb, som var gældende på Skema B tidspunktet i marts 2019, som svarer til de 90,8 mio. kr.

Frem mod et byggeregnskab for sagen vil ligeledes påløbe indekseringsudgifter af entreprissummen i henhold til gældende bestemmelser om indeksering. Det kan godkendes udover Skema B rammen.

Finansieringsmæssige forudsætninger

Ovennævnte fulde udnyttelse af maksimumbeløbet vil kræve, at Furesø Kommune godkender:

- Den forhøjede grundkapital på ca. 0,2 mio. kr., som den ændrede ramme bevirker.
- En forhøjelse af lejeniveauet med ca. 20-25 kr./m²/år forårsaget af højere kapitaludgifter.
- En indeksering af de øvrige driftsudgifter.

Af Furesø Boligselskab vil det kræve en godkendelse af et tilskud på ca. 2,0 mio. kr. til finansiering af fælleshuset i hangaren. Denne udgift er forudsat taget ud af ovennævnte anlægsbudget.

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 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

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 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 seneste organisationsbestyrelsesmøde.

20. FORTROLIGT PUNKT (B)

21. Investeringsfonden (B)

Helt overordnet har 2020 været noget af en rutsjebane på det danske aktie- og obligationsmarked. I første halvår blev likviditeten drænet fra finansmarkederne. Investorerne solgte både aktier og realkreditobligationer for at skaffe kontanter. Andet halvår var væsentligt mere roligt på rentemarkederne end første, med generelt meget små bevægelser, men entydigt i retning af lavere renter og stigende aktier. De økonomiske nøgletal var i perioder i bedring, men mod årets slutning stod det klart, at en ny omgang af nedlukninger stod for døren i de fleste regioner i verden, og at det igen ville komme til at koste på væksten. Men alligevel dominerede risikoappetitten, da finansmarkederne valgte at fokusere på de positive nyheder omkring vacciner, hjælpepakker og Brexit.

I USA blev der valgt ny præsident, Joe Biden, der har en lang liste af diametralt modsatte politiske visioner herunder miljøvenlig politik fremfor klimafornegtelse og globalisering fremfor protektionisme.



Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

På det danske boligmarked blev 2020 et decideret boom med kraftigt stigende ejendomspriser og -omsætning til følge. Dette gav isoleret anledning til en stor nettoudstedelse – ikke mindst i det konverterbare segment, hvor historisk mange låntagere ligeledes valgte at skifte fra Flexlån til fastforrentet lån og dermed øgede nettoudbuddet af konverterbare obligationer.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2019	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2020	Værdiud- vikling hele 2020	Værdiud- vikling hele 2019
Danske Capital	76.453.417	119,60	121,47	1,56 %-point	1,98 %-point
SEB Invest	93.420.853	121,46	123,18	1,42 %-point	1,15 %-point
Nykredit Port.	90.881.300	124,55	125,84	1,04 %-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.

22. Orientering om driftssager (B)

Farum Midtpunkt

Beskyttelse af varmtvandsbeholdere:

Indhentning af tilbud på ny katodisk elektrolyse af varmtvandsbeholderne i Blok A, B og C er i gang, og et enkelt tilbud mht. el-arbejdet udestår.

Ventilatorer og rensning af ventilationskanaler:

Der afventes ny tidsplan fra Ventilux på opstart i Paltholmterrasserne + opfølgning af de boliger i Birkhøjterrasserne, vi ikke kom ind i sidst.

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

PCB – Birkhøjterrasserne indeklimate målinger:

Som et led i PCB-renoveringen af Birkhøjterrasserne skal der 1 gang årligt tages stikprøvekontrol af indeklimaet i boligerne. Disse målinger skulle foretages i en 5-årig periode. Den sidste prøve blev taget i december måned 2020, og rapporten konkluderer, at de 637 målinger, der er foretaget i perioden viser, at der er 120 ng PCB / m³, (med en faldende tendens). Det skal i den forbindelse nævnes, at sundhedsstyrelsens nedre aktionsværdi er 300 ng PCB / m³.

Furesø Kommune har fået tilsendt rapporten, og der er den 27. januar 2021 modtaget følgende svar fra Furesø Kommune:

”Tak for de sidste kontrolmålinger for Birkhøjterrasserne. Resultaterne ser fine ud, og godt at der fortsat er en faldende tendens i resultaterne og at de alle ligger pænt under Sundhedsstyrelsens nedre aktionsværdi på 300 ng PCB/m³.

Kontrolprogrammet for renoveringen er gennemført, og Furesø Kommune anser hermed sagen for afsluttet.”

Udvendig elevator, Blok C mod Bytorvet:

El arbejde i skakt og tag startede i slutning af januar 2021, og forventes færdig i starten af februar 2021. Projekt følger p.t. tidsplan.

Kildesortering Blok 14, 15 og 16:

Projektet forløber stadig tilfredsstillende. Der er meget fokus på pilotprojektet, og ifølge Vestforbrænding er beboerne gode til at sortere affaldet. Vi afventer den endelige rapport fra Operate, og rapporten fremsendes herefter til TMU. Selve pilotprojektet forventes afsluttet i starten af februar 2021.

Dominia er sat i gang med at projektere kildesortering til udrulning i resten af Farum Midtpunkt. Der skal tages højde for, at der jf. regeringens klimaplan for 2021 skal sorteres i 10 fraktioner. Der skulle have været afholdt møde med Furesø Kommune, Vestforbrænding, Dominia og driften omkring processen for udrulningen, men mødet er skubbet grundet den aktuelle COVID-situation. Furesø Kommune har ikke fastlagt rammerne for, hvordan de ekstra fraktioner skal håndteres endnu. Dominia holder kontakt til Furesø Kommune, så den kommende udrulning tilpasses Furesø Kommunes og Vestforbrændings kildesorteringsplan.

Vestforbrænding og Furesø Kommune er meget hjælpsomme i forbindelse med pilotprojektet. Der har været mange udfordringer undervejs, ikke mindst grundet COVID-19, men med godt samarbejde er vi kommet godt i gang med at samle erfaringer, som kan benyttes til den store udrulning i resten af Farum Midtpunkt. BR, TMU og driften vil løbende komme med motiverende input til forbedring af kildesorteringen.

Farum Fjernvarme:

Vi er i dialog med Farum Fjernvarme pga. de svingende fremløbstemperaturer, som giver problemer med at styre varmen i Farum Midtpunkt. Vi er blevet tilknyttet et projekt, som

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

Farum Fjernvarme har bestilt ingeniørfirmaet DFP i Kolding til at udføre. Det har været meget svært at få denne dialog i gang, men vi håber, at det fortsætter.

BS3 – vedligeholdelse af døre og vinduer 2021:

Der varsles p.t. vedligeholdelsesarbejde for Bybækterrasserne Blok 21–26. Arbejdet udføres fra 1. marts 2021 til 16. april 2021, hvis COVID-19 og restriktioner tillader det.

Udskudt BS3 turnus for Palholmterrasserne 2020, Blok 11, 14, 15 og 16 er rykket så vedligeholdelsesarbejde udføres fra uge 36 til uge 39, 2021.

Fællesterrasser ved fællesrum – vedligehold af betonoverflader:

Der lægges ny overflademembran på 3 terrasser i Blok 33, 34 og 35. Arbejdet udføres fra 15. marts 2021 til den 27. april 2021.

Beton turnus 2021 – P-niveau Blok A, B og C:

Er p.t. i gang, og vil løbe frem til den 12. februar 2021.

Udskiftning af MgO-plader, Birkhøjterrasserne Blok 43- 41:

Arbejdet er meldt færdigt. Der er foretaget mangelgennemgang den 20. januar 2021. Afventer p.t. en afleveringsdato.

Beskyttelse af varmtvandsbeholder:

Der afventes tilbud på ny katodisk beskyttelse af varmtvandsbeholderne i Blok 12 og 13, hvilket giver en ordentlig beskyttelse.

Vandrør:

Der udskiftet vandrør på gangstrøget i Blok 45, og vi er nu gået videre til Blok 44.

Radiatorprojekt Blok 33:

Der er ved at blive fastsat en tidsplan for udskiftningen af alle radiatorer i Blok 33, som kommer til at forgå hen over sommeren 2021.

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. Der er lavet aftale med lejeren om en ny besigtigelse for måling af fugtighed i loftelementerne.

Lejlighed 125 vandskade Blok 12:

Rækværket er demonteret mod altan på niveau 3. Det var monteret med betonskruer, men det skulle være monteret med maskinskruer. Umiddelbart var der intet at se på pap renden, hvorfor HRH Tømrer er startet med rækværket. Tætner dette ikke, tages der fat i Icopal.

Furesø Boligselskab

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 1. marts 2021

Ventilationsrens i plejeboligerne:

Afventer tidsplan fra Ventilux.

Plejhjemmet er p.t. fuldstændig lukket pga. COVID-19, så vi kan kun arbejde udenfor i denne afdeling.

Plejecenter Skovvang/demenscenter

Funktionstest:

40 dages test blev sat i gang lige før jul, men der er konstateret mange småfejl. Dominia er blevet bedt om at stoppe testen, indtil fejlene er blevet rettet. Haroon Javad er på sagen.

Byggeskadefonden kommer snart.

Kajerødhuse

Vandskader:

Udbedring efter vandskader (afløb fra badeværelser) kører efter den tidsplan, som BM sendte den 1. januar 2021. Det kører planmæssigt og forventes afsluttet ultimo februar 2021. Vi forventer, at alle udbedringsudgifter afholdes af BM og deres underentreprenør.

Der er foretaget gennemgang af de punkter, der vedrører el-arbejde (fra mangelisten).

De ventilationsproblemer, der har været, er udbedret løbende, men der er mange problemer med Genvex-anlægene. Byggeskadefonden besigtiger udvalgte boliger den 1. marts. 2021

Fælles for vængerne

Renovering af fælleshuset:

Fælleshuset er blevet sat i stand med maling og gulvslibning. Hårde hvidevare, inventar og service er ligeledes blevet udskiftet.

Ny servicemedarbejder Benjamin Mühlendorph er startet den 1. februar 2021.

Nordvænget I

Garager:

Kontrakt udfærdiget og arbejdet påbegyndes 15. marts 2021, efter lidt forsinkelser grundet materialelevering.

Varmecentral:

Der er konstateret vandindtrængning til varmecentralen gennem betondækket ved skorstenen. Det gamle nedkastningshul er blevet støbt til, og betondækket er blevet repareret. Der er lagt en svejsemembran oven på betondækket, og ny asfalt er lagt for at forhindre, at regnvandet bryder i gennem.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 24. februar 2021
Udsendt den 1. marts 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Gavl Gammelgårdsvej 34:

Fugt gennem trængning til kælder. Der er lavet ny sokkel på gavlen for at forhindre, at fugt kan trænge igennem kældervæggen. Der er derudover lavet indvendig pudsreparation på kældervæggen.

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænget II

Den gamle Ribes hæk er fjernet, og der er i stedet plantet ny Laurbærkirsebær buske/hæk på Gammelgårdsvej ved Blok B og C mod vejen.

Der pågår almindelige vedligeholdelsesopgaver

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.

23. Orientering om beboerklagenævnsager (B)

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

Bilag 23: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Møder 2021 (B)

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

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 – *aflyst*
Sportsvænget – tirsdag den 2. marts 2021 – *aflyst*
Farum Midtpunkt – torsdag den 4. marts 2021 – *aflyst*
Nordvænget II – tirsdag den 9. marts 2021 – *aflyst*
Kajerødhuse – onsdag den 10. marts 2021 – *aflyst*
Plejecenter Skovvang og Skovvang II – torsdag 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

1-dags seminar:

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

Studietur 2021:

20. september 2021-24. september 2021 - *ny*

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 24. februar 2021
Udsendt den 1. marts 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Eventuelt (B)

Intet til referat.