

Furesø Boligselskab
Møde den 7. april 2021
Udsendt den 19. april 2021

Organisationsbestyrelsesmøde den 7. april 2021, kl. 16.00 Mødet afholdes digitalt via Microsoft Teams

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

Afbud: -

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 budget 2021/2022 for Foreningen Farum Midtpunkt (A).....	4
5. Nordvænget II – godkendelse af byggeregnskab vedr. vinduer m.fl. (A)	4
6. Farum Midtpunkt – Godkendelse af byggeregnskab vedr. renovering af indre gangstrøg (A)	4
7. Udviklingsprojekt i Helsingør – Rasmus Knudsens Vej, Helsingør (A).....	6
8. Hammershøj – et projekt i Helsingør (A).....	7
Sager til orientering:.....	9
9. Meddelelser fra formanden (A).....	9
10. Nyt fra Byrådet (A)	9
11. Orientering fra udvalg m.v. (B).....	10
12. Afdeling 41-11 Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri – status (A).....	10
13. FORTROLIGT PUNKT (B).....	11
14. Opfølgning og status på byggemuligheder (B).....	11
15. Investeringsfonden (B).....	12
16. Orientering om driftssager (B).....	13
17. Orientering om beboerklagenævns sager (B).....	18
18. Møder 2021 (B).....	19
19. Eventuelt (B).....	20

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 7. april 2021

Udsendt den 19. april 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Bilag 4: Foreningen Farum Midtpunkts budget 2021/2022	4
Bilag 5: Byggeregnskab nye vinduer, terrassedøre og isolering af gavle	4
Bilag 6: Budgetopfølgning reovering gangstrøg - forslag byggeregnskab	5
Bilag 7: Udvikling af Boligområde i Helsingør indledende projektmateriale	6
Bilag 12: Referat af følgegruppemøde den 18. marts 2021.....	11
Bilag 14: Projekter.....	12
Bilag 16: Operates rapport.....	18
Bilag 17: Oversigt over beboerklagenævnssager i Furesø Boligselskab	18

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 7. april 2021
Udsendt den 19. april 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

1. Godkendelse af dagsorden (A)

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 24. februar 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 og underskrives, næste gang, der afholdes møde med fremmøde.

3. Revisionsprotokol (B)

I henhold til bestemmelserne i bekendtgørelse af lov om boligbyggeri fremlægges selskabets revisionsprotokol, idet det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager ovenstående til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til drøftelse og beslutning:

4. Godkendelse af budget 2021/2022 for Foreningen Farum Midtpunkt (A)

Budget for Foreningen Farum Midtpunkt 2021/2022 fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse som **bilag 4**.

Bilag 4: Foreningen Farum Midtpunkts budget 2021/2022

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender budgettet.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgettet.

5. Nordvænget II – godkendelse af byggeregnskab vedr. vinduer m.fl. (A)

Projektet som omhandler udskiftning af vinduer og terrassedøre samt isolering af gavle er færdigt og der foreligger et revisorgodkendt byggeregnskab, som udviser en samlet anskaffelsessum på 23.117.440 kr. Byggesagen finansieres med realkreditlån, egne midler og Egen trækingsret i Landsbyggefonden.

Bilag 5: Byggeregnskab nye vinduer, terrassedøre og isolering af gavle

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

6. Farum Midtpunkt – Godkendelse af byggeregnskab vedr. renovering af indre gangstrøg (A)

Bestyrelsen blev senest orienteret om byggesagen på organisationsbestyrelsesmødet den 24. februar 2021.

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 7. april 2021

Udsendt den 19. april 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Fremlæggelse af forslag til byggeregnskab og gennemførelse af evaluering blev gennemført den 16. februar 2021. Forslag til byggeregnskab og afsætninger blev gennemgået og godkendt af følgegruppen.

Byggeregnskabet udviser følgende hovedposter:

	Budget	Regnskab	Afvigelse
Entrepriseudgifter	129.086.920 kr.	123.292.106 kr.	-5.794.814 kr.
Omkostninger	15.159.500 kr.	16.161.703 kr.	1.002.203 kr.
Gebyrer	1.557.000 kr.	1.557.000 kr.	0 kr.
Samlet byggesum	145.803.420 kr.	141.010.809 kr.	-4.792.611 kr.

Reservationer: 14.888.896 kr.
Opgørelse af reservationer fremgår af vedlagte forslag til byggeregnskab

Finansiering:

	Budget	Regnskab
Realkreditlån	142.860.920 kr.	138.068.309 kr.
Henlæggelser fra langtids- budget	2.942.500 kr.	2.942.500 kr.
Samlet finansiering	145.803.420 kr.	141.010.809 kr.

Ved godkendelsen af byggesagen og huslejestigningen blev det besluttet og godkendt:

- at henlæggelserne nedsættes med 5 mio. kr. årligt samt.
- at der yderligere indregnes en driftsbesparelse på 0,5 mio. kr. årligt.
- at huslejen stiger med 1,6 %, svarende til 14,20 kr./m²/år.

Ovenstående huslejestigning er varslet sammen med det ordinære driftsbudget med virkning fra 1. juli 2021.

Bilag 6: Budgetopfølgning reovering gangstrøg - forslag byggeregnskab

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

7. Udviklingsprojekt i Helsingør – Rasmus Knudsens Vej, Helsingør (A)

Organisationsbestyrelsen er tidligere orienteret om en udviklingsmulighed i Helsingør, placeret natursmukt nær Helsingør Golfbane. KAB har på vegne af Furesø Boligselskab arbejdet videre på projektet, og næste step er afgivelse af et formelt tilbud ifm. et forventet udbud i maj 2021.

Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til indstillingen om afholdelse af udgifter til tilbudsafgivelse jf. nedenstående.

Bilag 7: Udvikling af Boligområde i Helsingør indledende projektmateriale

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender et budget til dækning af omkostninger ifm. afgivelse af tilbud på projektet på samlet 50.000 kr. inkl. moms. Omkostningen dækker estimeret timeforbrug i KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse på 35 timer.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.

Sagsfremstilling

KAB har på vegne af Furesø Boligselskab arbejdet på udviklingsprojektet i Helsingør beliggende med Helsingør Golfbane som nabo og tæt på både by og strand. Projektet omfatter et samlet projekt, der består af henholdsvis en kommunalt ejet grund og en grund, der i dag huser U Nord (Helsingør tekniske skole). De to grunde forventes udbudt i et samlet udbud faciliteret af Helsingør Kommune i løbet af maj 2021. Der vil i projektet være krav om en teamdannelse af henholdsvis en privat og en almen aktør. Vi danner i konkurrencen team med investeringsvirksomheden NIAM, der er en solid og erfaren ejendomsinvestor.

Det samlede projekt forventes at omfatte i alt ca. 35.000 m² byggeret, hvoraf de ca. 7.900 m² forventes at være almene byggeretter, svarende til ca. 90 familieboliger.

Status på projektet er, at der indgås en såkaldt Finders Fee aftale med den arkitekt og erhvervsmægler, der har fundet projektet til os. Aftalen rummer honorar for selve projektets tilblivelse, teamdannelse og udarbejdelse af materiale frem til og med afgivelse af tilbud. Herefter overtages projektet af en "normal" samarbejdsform eller alternativt KAB's byggepartnerskab. Finders Fee honoraret udgør 250 kr./m² (inkl. moms) byggeret, der eventuelt opnås, såfremt Furesø Boligselskab sammen med NIAM vinder det kommende udbud. Finders Fee honoraret er et såkaldt no-cure-no-pay honorar og er betinget af endeligt tilsagn til byggeri i

Furesø Boligselskab

Møde den 7. april 2021

Udsendt den 19. april 2021

form af et Skema B-tilsagn. Finders Fee honoraret indarbejdes derfor også i den samlede anskaffelsessum på de kommende boliger.

Økonomiske konsekvenser

På nuværende tidspunkt arbejdes der som ovenfor beskrevet frem mod afgivelse af tilbud på grunden i maj 2021. De forventede udgifter indtil afgivelse af tilbuddet estimeres til 50.000 kr. beregnet på baggrund af 35 timer projektudviklingsbistand leveret af Center for Byggeri og Byomdannelse.

Såfremt Furesø Boligselskab vinder udbuddet sammen med NIAM, vil der følge en ny indstilling om risikovilligt udlæg til dækning af arbejder frem mod indsendelse af Skema-A ansøgning.

Tidsplan

Forventet tidsplan:

Afgivelse af tilbud	Maj 2021
Tildeling	Juni 2021
Fremsendelse af Skema A-ansøgning	Oktober 2021
Fremsendelse af Skema B-ansøgning	Juni 2022
Byggestart	September 2022

Det videre forløb

Som ovenfor angivet i tidsplanen.

Såfremt udbuddet vindes, skal der træffes beslutning om organisering af projektet samt eventuel placering af opgaven i KAB's byggepartnerskab.

Kommunikation

På nuværende tidspunkt vurderes der ikke behov for kommunikation om sagen.

8. Hammershøj – et projekt i Helsingør (A)

Boligorganisationen i KAB-Fællesskabet Frederiksborg Boligselskab har overvejelser om at afhænde en boligafdeling med 29 boliger heraf 2 familieboliger og 27 ældreboliger i Helsingør. Baggrunden for dette er dels, at boligorganisationen ønsker at koncentrere sine aktiviteter omkring Hillerød Kommune, dels at afdelingen ikke passer ind i boligorganisationens



portefølje. Afdelingen er i drift og fuldt udlejet, og den har været i Frederiksborg Boligselskabs siden 2009, hvor den af historiske årsager blev en del af daværende AKB Hillerød.

Furesø Boligselskab tidligere har udtrykt interesse for at udvide sine aktiviteter i Helsingør Kommune i forbindelse med nybyggeri, og derfor har Furesø Boligselskab mulighed for at styrke sin strategiske platform i kommunen ved at overtage denne ejendom.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående og træffer beslutning om, hvorvidt der skal arbejdes videre med at realisere dette projekt.

Kurt Rytter orienterede om, at Frederiksborg Boligselskab længe har haft overvejelser om at afhænde boligorganisationens afdeling til videreførelse i anden almen organisationsregi. Dette skyldes i al væsentlighed, at boligorganisationen ser sig som en lille boligorganisation, der gerne vil koncentrere sine aktiviteter i Hillerød Kommune.

Der var enighed i organisationsbestyrelsen om, at Furesø Boligselskab går ind i dette projekt, som fint matcher boligorganisationens strategiske målsætning om at etablere sig som almen operatør i hele Nordsjælland.

Skulle sagen blive aktuel sker erhvervelsen af ejendommen i henhold til almenboliglovens bestemmelser jf. § 27, stk. 7 (i uddrag nedenfor):

§ 27. Afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. dog stk. 2. ...

Stk. 2. Afhændelse af ejendomme, som omfatter almene boliger, skal tillige godkendes af boligministeren. Dette gælder dog ikke, når afhændelsen sker med henblik på fortsat anvendelse som almene boliger

Stk. 7. Ved afhændelse af en almen boligorganisations ejendom til en anden afdeling inden for samme boligorganisation, til en afdeling i en anden almen boligorganisation eller til en selvejende almen institution kan overdragelsessummen fastsættes til indestående belåning. Meddelte tilsagn om støtte overføres, og statsgarantier, kommunale og regionale garantier samt alle regarantier vedstås.

Der er således ikke tale om, at der skal betales en købesum, som skal udredes parterne imellem, men køberen (Furesø Boligselskab) erhverver ejendommen med alle de forpligtelser og tilsagn, der vedrører ejendommen.

Det er en almindelig almen ejendom, som ikke har andre hæftelser, end de hæftelser, der er almindeligt forekommende på almene ejendomme i drift.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 7. april 2021
Udsendt den 19. april 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Sager til orientering:

9. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Allan Vinje melder sig til KAB's digitaliseringsråd.

Der har været en henvendelse fra sundhedsmyndighederne om en smitteopsporingsindsats efter, at der er fundet en beboer med farlig Corona-variant i Farum Midtpunkt. Der har været et godt samarbejde med myndighederne i denne sag.

Der har været Styringsdialog i dag. Thomas Jensen gav et kort referat af mødet, der i det store og hele forløb i en god stemning. Emner som ældreboliger, fælles udlejningsaftale i kommunen og nybyggerier blev drøftet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. 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.

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

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

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet til referat.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Baggrund/tidligere behandlet

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret om sagen den 24. februar 2021. Her blev de overordnede tekniske, arkitektoniske og økonomiske rammer for sagen godkendt.

Mens sagen behandles i kommunen, beder vi nu om et risikovilligt udlæg til projektering for at søge at opretholde produktionen hen mod en byggestart i juni 2021.

Sagsfremstilling

I forlængelse af seneste godkendelse i organisationsbestyrelsen har følgegruppen for sagen afholdt møde den 18. marts 2021. Her blev projektet i detaljer gennemgået og godkendt. Ligeledes blev den foreliggende økonomi inklusive incitamentsordningen med BM Byggeindustri godkendt.

Vi drøftede den kommende kommunale godkendelse af dispensationer samt justeringer i den økonomisk ramme. Der oplyste kommunen, at disse forhold forventes godkendt med udgangen af april 2021.

For at opretholde en vis fremdrift i projekteringen, hen imod en forventet byggestart i juni 2021, lægger vi op til, at BM Byggeindustri lader deres rådgivere projektere videre på sagen i april 2021 på trods af den manglende kommunale godkendelse. Før denne godkendelse er på plads, er grundlaget for sagen jo ikke endelig.

Denne projekteringsudgift deles imellem Furesø Boligselskab og BM Byggeindustri, hvoraf bygherrens andel udgør 400.000 kr. ekskl. moms, svarende til 500.000 kr. inkl. moms. Beløbet

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 7. april 2021

Udsendt den 19. april 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

er en del af den samlede sag og kommer kun bygherren til skade, såfremt sagen ikke kan realiseres.

Følgegruppen har godkendt, at der forekommer et sådant risikovilligt udlæg, uden at beløbsstørrelsen var kendt på tidspunktet for følgegruppemødets afholdelse.

Vi skal her bede om organisationsbestyrelsens godkendelse af et sådant udlæg.

Økonomiske konsekvenser

Umiddelbart er der ingen økonomiske konsekvenser ved at påtage sig dette udlæg. Det er alene såfremt hele sagen må opgives, at det samlede udlæg for sagen skal tillægges yderligere 500.000 kr. inkl. moms.

Tidsplan

Vi henviser til orienteringen fra seneste organisationsbestyrelses-møde.

Bilag 12: Referat af følgegruppemøde den 18. marts 2021

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at:

- godkende et risikovilligt udlæg på op til 500.000 kr. inkl. moms for projekteringsudgifter i april 2021 indtil forventet kommunal godkendelse ultimo april. Beløbet er en del af den samlede anskaffelsessum, og indfinansieres således i sagen såfremt den gennemføres.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående og tog orienteringen til efterretning.

13. FORTROLIGT PUNKT (B)

14. Opfølgning og status på byggemuligheder (B)

På baggrund af Furesø Boligselskabs målsætningsprogram, hvor et af kriterierne er, at boligselskabet løbende skal være i dialog med kommuner, administration og andre aktører, der

Furesø Boligselskab

Møde den 7. april 2021

Udsendt den 19. april 2021

ønsker samarbejde omkring udvidelsen af boliger i eksisterende og nybyggeri, blev det aftalt på organisationsbestyrelsesmøde den 24. februar 2021, at Dorthe Hald til næste møde den 7. april 2021 udarbejder en liste over de byggemuligheder, som boligselskabet de seneste 4 år, har været involveret i, samt hvad status er på de enkelte projekter er: Undervejs, gennemført, på standby eller lukket. Listen er vedlagt **som bilag 14**.

Bilag 14: Projekter

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. 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. Anden 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, Jr., der har en lang liste af diametralt modsatrettede politiske visioner herunder miljøvenlig politik fremfor klimaforståelse og globalisering fremfor protektionisme.

Efter årsskiftet har februar måned været en ekstraordinær måned for danske obligationer. Gennem februar er de lange renter imidlertid steget hurtigt og kraftigt bl.a. som følge af de aftagende smittekurver, den massive finanspolitiske understøttelse og højere nominelle vækstforventninger.

De stigende renter har betydet faldende kurser, som på den korte bane har været hård for porteføljerne.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 1. juli. 2020	Indre værdi (Kurs) 4. marts 2021	Værdiud- vikling 2020-21	Værdiudvik- ling 2019-20
Danske Capital	79.763.517	119,84	119,99	0,13 %-point	-0,26 %-point
SEB Invest	92.607.753	121,78	121,14	-0,52 %-point	-0,34 %-point
Nykredit Port.	90.085.900	124,35	124,83	0,38 %-point	-0,75 %-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.

16. Orientering om driftssager (B)

Farum Midtpunkt

Beskyttelse af varmtvandsbeholdere:

Arbejdet er bestilt, og der blev holdt opstarts møde mandag den 22. marts 2021.

Ventilatorer og rensning af ventilationskanaler:

Der afventes stadig ny tidsplan fra Ventilux på opstart i Paltholmterrasserne plus opfølgning på de boliger i Birkhøj, vi ikke kom ind i sidst.

Udvendig elevator, Blok C mod Bytorvet:

Dominia mangler stadig en tidsplan fra Otis vedr. montering af ny elevator.

Ifølge byggemødereferat er det besluttet kun at hæve taget på den ny elevatorskakt.

”Det er besluttet ikke at hæve taget på den eksisterende skakt. Der støbes opkant, så taget får samme højde.”

- Støbning af kant om tårn pågår. Herefter tagpapdækning
- Baldakiner opkant, tagpapdækning pågår efter påske

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 7. april 2021

Udsendt den 19. april 2021

- Støbning af rampe afsluttet. Membran efter påske
- Mangler afventer leveringstidspunkt for elevator. Ibrugtagning forventelig i løbet af maj 2021
- Dørkontrol aftalt med Smartlåse

Kildesortering Blok 14, 15 og 16:

Operate har afleveret deres rapport. Den er gennemgået med TMU. Rapporten er et godt materiale, som kan benyttes som "værktøjskasse", når kildesorteringen skal udrulles i hele Farum Midtpunkt.

Der har i forbindelse med den samlede udrulning af kildesortering været afholdt møde med Vestforbrænding, Furesø Kommune, Dominia, BR-sekretariatet og driften. Det oprindelige oplæg med at sortere i 7 fraktioner og så håndtere de sidste 3 fraktioner på genbrugspladsen er ændret, grundet ny beslutning fra Vestforbrændings side om at sortere i 10 fraktioner i nærområdet. Det vil praktisk betyde, at den kommende udrulning skal indeholde yderligere 3 fraktioner (tekstiler, madkartoner og kemi).

På mødet blev det yderligere tydeliggjort, at håndtering/sortering af storskrald skal prioriteres, hvilket vil betyde, at Farum Midtpunkt snarest skal i gang med at vurdere, hvordan storskrald kildesorteres. Operates rapport er vedlagt **som bilag 16**.

Farum Fjernvarme:

Det er aftalt med Farum Fjernvarme, at Farum Midtpunkt har fået sat sit afkølingskrav ned fra 30 grader til 27 grader pr. 1. januar 2021. De lover endvidere en fremløbstemperatur på 82 grader, som de dog ikke overholder, mens de indkører varmepumpen i Allerød.

BS3 – vedligeholdelse af døre og vinduer 2021:

P.t. er arbejdet i gang, men det har vist sig, at der er en del udtjent Illmod fugebånd omkring vinduer og døre i A- og D-boliger. P.t. observeret i Blok 21 og 22. Der vil blive lavet en tilbagegang efter endt turnus, så fugebånd udskiftes.

Grundet turnus i Bybækterrasserne ændres tidsplan og varslinger til denne turnes, så eventuelle udtjente fugebånd skiftes i turnusarbejde fra uge 36 til og med uge 40.

Fællesterrasser ved fællesrum – vedligehold af betonoverflader:

Ny membran på fællesterrasser Blok 33, 34 og 35 kræver temperaturer over 5 grader, Så tidsplan kan blive forlænget, hvis det er for koldt.

Ventilatorer og rensning af ventilationskanaler:

Varsling er udsendt til Paltholmterrasserne, og det bliver udført i maj 2021.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 7. april 2021

Udsendt den 19. april 2021

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

Blok A

Der er hugget færdigt i selve p-kælderen. Der mangler udstøbning. Udvendige flader mangler hugning og udstøbning.

Blok B

Hugget færdigt i selve p-kælderen. Her mangler udstøbning. Udvendige flader hugget mangler udstøbning.

Blok C

Hugget færdigt i selve p-kælderen og støbt til. Ved stamvej mangler loft mod vest at blive svummet.

Udvendige flader hugget mangler udstøbning.

De 4 broer fra Blok A, B og C til terrassehuse er i gang, men mangler p.t. udstøbning.

Udskiftning af MGO-plader, Birkhøjterrasserne Blok 43–41:

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

Beskyttelse af varmtvandsbeholder:

Arbejdet på katodisk beskyttelse af varmtvandsbeholderne i Blok 12 og 13 er bestilt, og opstartsmøde er afholdt mandag den 22. marts 2021.

Vandrør:

Blok 44 + 42 er nu udført, og arbejdet er p.t. i gang i Blok 33, som afsluttes den 31. marts 2021.

Radiatorprojekt blok 33:

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

Rensning af render og tilskæring af beplantning på lav-tage:

Det bliver udført af Icopal (388 tage) og driften (70 tage fra liftvogn).

Drift renser de 70 lavtage fra liftvogn i april 2021, hvis vi kan undgå frostvejr.

Icopal starter op april/maj 2021.

Modernisering af katodisk beskyttelse:

Driften mangler p.t. tidsplan fra HRH El til sidste etape i Palholmterrasserne.

Har fået tilsagn, om at el-arbejdet er færdigt senest 30. juni 2021.

Cowi: Driftsmålinger i Blok 11–16 rykkes til nyt budget år.

Furesø Boligselskab

Møde den 7. april 2021

Udsendt den 19. april 2021

Generelt:

I forbindelse med rottesagen og i samarbejde med kommunen, har vi fået leveret 10 uglekasser, som er sat op i træerne på Birkhøjmarken.

Hundetoilet i Bybæk er fjernet pga. rotter, og der plantes Hancock i stedet.

De fleste medarbejdere er vaccinerede mod hepatitis A, grundet affaldshåndtering.

Der foretages snarest forårsbeskæring og -beplantning.

Svanepunktet

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

Der er stadigvæk meget fugt i loftet, ny måling bliver lavet i april 2021.

Plejecentret – sydende:

Saltudtræk på indersiden af vinduet i opholdsrummet. Henrik Carlsen er på sagen.

Hovedvandedning:

I byggesagen er der desværre nedstøbt en ventil i betongulvet i varmecentralen til hovedvandedningen, som betyder, at vandværket ikke kan afspærre hovedvandedningen.

For at løse problemet er det planlagt at etablere en "sløjfe" imellem Blok 12/13, så hovedvandedningen igen kan afspærres.

Sløjfen skal etableres i jorden (stamvejen i Paltholmterrasserne), så for ikke at skulle grave en stor del af vejen op, blev der valgt en løsning, hvor rør "skydes" under jorden. Det blev udført torsdag den 18. marts 2021, men af en eller anden årsag ramte boret ind i en hel del kabler ved Blok 13. Der opstod en akut situation grundet manglende strøm m.m. til Svanepunktet. Det lykkedes sent på aftenen at få etableret strøm til de kritiske områder. Den samlede sag styres af Dominia, og skaden er anmeldt til forsikringsselskabet.

Plejecenter Skovvang

Funktionstest:

Testen er stoppet, og der er sendt mange fejlmeddelelser til Nordomatic A/S, men de udestår stadig. BYG har rykket STB Byg, som rykker Nordomatic A/S.

Byggeskadefonden kommer tirsdag den 23. marts 2021.

Vi går snarest i gang med at plante 700 lavendelbuske på bakker og indgang.

Derudover genplantes af bøgehæk efter byggesagen.

Furesø Boligselskab

Møde den 7. april 2021

Udsendt den 19. april 2021

Kajerødhuse

Genvex anlæg:

Vi har haft en del problemer med, at Genvex-anlægget fryser til. Vi er i samråd med rådgiver i gang med at finde en løsning.

Byggeskedefonden har været forbi og har besigtiget byggeriet udefra, men ikke boligerne. Boligerne bliver besigtiget den 22. april 2021.

Der er fjernet jordbær og vedbend på den lille grønne plads til ny legeplads.

Nordvænget I

Kældertrappe - Gammelgårdvej 44:

Bunden ved kældertrappe er udskiftet, da den gamle beton var frostsprængt. Afløbet er udskiftet i forbindelse med betonarbejder.

Vaskeriet:

Administrationssystem i vaskeriet er udskiftet med det nye Miele Vision II system, der opfylder krav til den nye Persondataforordning (GDPR).

Garager:

Der er ikke udfærdiget kontrakt, da vi valgte ikke at gå videre med projektet, som først var udbudt. Der er udsendt ny licitation, og her afventes resultatet.

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 igennem.

Gavl - Gammelgårdsvej 34:

Fugt gennemtrængning 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

Jorden, hvor de gamle Ribes buske har stået, klargøres, og der sås græs, der hvor der ikke er plantet ny hæk.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 7. april 2021
Udsendt den 19. april 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesopgaver.

Sportsvænget

Vaskeriet:

Administrationssystem i vaskeriet er udskiftet med det nye Miele Vision II system, der opfylder krav til den nye Persondataforordning (GDPR).

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Nordvænget II's Vuggestue

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Bilag 16: Operates rapport

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Orientering om beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2015-2020, som **bilag 17**.

Bilag 17: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 7. april 2021
Udsendt den 19. april 2021



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

18. Møder 2021 (B)

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

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 - *aflyst*
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

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 7. april 2021

Udsendt den 19. april 2021



19. Eventuelt (B)

Erik Moesby Nordstrøm oplyste, at BL's 2. Kreds skal have ny formand. Der vil derfor blive afholdt ekstraordinært valg til posten.