

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Organisationsbestyrelsesmøde den 23. februar 2022, kl. 16.00 i KAB, Mødeværelset, Enghavevej 81, 2450 København SV

- Til stede:** *Thomas Jensen, Anette Ågård Nielsen, Erik Moesby Nordstrøm, Allan Vinje, Henrik Haugaard Pedersen, Annelise Refshauge, Hans Laustsen, Palle Rye og Taus Christiansen*
- Afbud:** *Sabine Dedlow Steffensen*
- Fra KAB:** *Rolf Andersson, Bettina Jarl Darlslund, Anne Brønnum, Dorthe Hald 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. Byggeskader på altanener i Plejecenter Skovvang (A)	4
5. Godkendelse af revideret byggeregnskab fra renovering af indre gangstrøg (A)	5
6. Almene medbygge boliger – et nyt forsøgskoncept (A)	6
7. FORTROLIGT PUNKT (A)	8
8. Valg til Forenet Kredit 2022 (A)	8
9. Mind Your Own Business (A)	8
10. Markedsføringsstrategi i Furesø Boligselskab (A)	10
11. 0-tolerancepolitik folder - Godkendelse af forside (A)	10
12. Hjertestarter i Kajerødhus (A)	11
Sager til orientering:	12
13. Meddelelser fra formanden (A)	12
14. Nyt fra Byrådet (A)	12
15. Orientering fra udvalg m.v. (B)	12
16. Furesø Boligselskabs Målsætningsprogram (B)	13
17. Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri – status (B)	13
18. FORTROLIGT PUNKT (B)	14
19. Investeringsfonden (B)	14

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

20. Orientering om driftssager (B)	15
21. Orientering om beboerklagenævns sager (B)	20
22. Møder i 2022 (B)	20
23. Eventuelt (B)	21
Bilag 4: Byggeskadefondens anerkendelse af byggeskaderne	4
Bilag 5a: Reviderede regnskab vedr. indre gangstrøg	6
Bilag 5: Medbyg Idéoplæg KAB	7
Bilag 10: Forside 0-tolerance folder	10
Bilag 11: Tilbud på hjertestarter inkl. skab	11
Bilag 15: Opsummering fra møde i Målsætningsudvalget den 2. februar 2022	13
Bilag 20: Oversigt over beboerklagenævns sager i Furesø Boligselskab	20

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



! FURESØ BOLIGSELSKAB !

1. Godkendelse af dagsorden (A)

*Kurt Rytter foreslog et nyt punkt 5 (inkl. **bilag 5a**, Reviderede byggeregnskab): Godkendelse af revideret byggeregnskab vedrørende indre gangstrøg. Organisationsbestyrelsen godkendte dette.*

2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 12. januar 2022 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 af formanden.

3. Revisionsprotokol (A)

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.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



! FURESØ BOLIGSELSKAB !

Sager til drøftelse og beslutning:

4. Byggeskader på altaner i Plejecenter Skovvang (A)

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til byggeskadesagen og finansiering af byggeskadeudbedring på altaner i Plejecenter Skovvang r (Etape 1).

Bilag 4: Byggeskadefondens anerkendelse af byggeskaderne

Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter:

- at byggeskaderne på altanerne udbedres af Byggeskadefonden.
- at Ejerforeningen i Furesø Boligselskab finansierer byggeskadefondens budgetoplæg på ca. 3.0 mio. kr. + KAB-omkostninger.

Bettina Jarl Darlslund oplyste, at boligorganisationen har udgifter på ca. 600.000 kr. til egenbetaling i sagen samt KAB-honorar.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.

Problemstilling

I afdeling Plejecenter Skovvang er de bærende konstruktion på alle altaner og pergolaer udført i uimprægneret malet træværk. Alle de bærende trækonstruktioner og pergolaerne er kraftigt påvirket af råd og svamp. De bærende konstruktioner er så svækkede, at der er opstillet midlertidige understøtninger af alle altaner. Byggeskadefonden har givet deres tilsagn til forsikringsdækning, dog med en selvrisiko på 5 % og fradrag for opbrugt levetid. Der henstår således en samlet underfinansieret udgift på ca. 3.0 mio. kr. + KAB-honorar.

Løsning – Plejecenter Skovvang – Udbedring af byggeskader på altaner

Byggeskadefonden har stillet løsningsforslag, om nedrivning af de nuværende altankonstruktioner og etablering af helt nye. De bærende konstruktioner ændres til stål og fiberbeton. Pergolaerne ændres til imprægneret hårdtræ.

Hele projekterings-, udbuds- og byggefasen varetages af Byggeskadefonden. Alt arbejde udføres fra terrænsiden og vil derfor ikke påvirke plejecenteret. Plejecenteret vil løbende blive orienteret om byggeskadeudbedringen.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Hvis organisationsbestyrelsen tager indstillingen til efterretning, vil KAB-administrationen underskrive Byggeskedefondens tilsagn om udbedring. Efterfølgende vil hele ovenstående proces blive iværksat.

Økonomi

Ejerforeningen i Furesø Boligselskab bliver, når byggeskadeudbedringen er afsluttet, opkrævet ejerforeningens udgiftsandel til byggeskadesudbedringen + KAB-omkostninger.

De foreløbige udgifter til Byggeskedefonden er ca. 3.0 mio. kr. + KAB-omkostninger.

- De ca. 3.0 mio. kr. indeholder udgiftsandel til projektering, udbud, byggeri og tilsyn.
- KAB-omkostninger indeholder KAB-honorar, forsikringer, byggelån, afholdte udgifter til midlertidige understøtninger af altaner og revision af byggeregnskab.

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen gå videre med byggeudbedringen, herunder tilbagemelding og videre dialog med Byggeskedefonden og Plejecenter Skovvang.

5. Godkendelse af revideret byggeregnskab fra renovering af indre gangstrøg (A)

Bestyrelsen godkendte den 7. april 2021 det fremlagte forslag til byggeregnskab for indre gangstrøg. Det godkendte regnskab indeholdt reducerede reservationer på 14,4 mio. kr. og et regnskabsresultat, som lå ca. 5 mio. kr. under det godkendte budget.

De afsluttende byggeopgaver, som forventedes dækket af daværende reservationer, viser sig imidlertid at være betydelig dyrere at gennemføre end forudsat i februar 2021. Siden februar 2021 er de gennemsnitlige byggeudgifter steget meget, og der er brug for at øge reservationerne, så de modsvarer de forventelige byggeudgifter til gennemførelse af de aftalte byggeopgaver.

Afsætninger til reservationer er derfor øget med 4.506.437 kr.

Der fremlægges derfor forslag til godkendelse af revideret byggeregnskab. Det reviderede byggeregnskab er revideret den 15. december 2021 og udviser et retvisende billede af anskaffelsessummen for byggesagen.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



! FURESØ BOLIGSELSKAB !

Det reviderede byggeregnskab udviser følgende hovedposter:

	Budget	Regnskab	Afvigelse
Entrepriseudgifter	129.086.920	128.495.422	-5.794.814
Omkostninger	15.159.500	17.161.966	1.002.203
Gebyrer	1.557.000	0	0
Samlet byggesum	145.803.420	145.657.388	-146.032

Reservationer: 18.939.083 kr.

Opgørelse af reservationer fremgår af vedlagte forslag til byggeregnskab, **bilag 5a**.

Finansiering:

	Budget	Regnskab
Realkreditlån	142.860.920	142.714.888
Henlæggelser	2.942.500	2.942.500
Samlet finansiering	145.803.420	145.657.388

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 godkendte huslejestigning er varsles sammen med det ordinære driftsbudget med virkning fra 1. juli 2021.

Bilag 5a: Reviderede regnskab vedr. indre gangstrøg

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender det reviderede byggeregnskab.

Organisationsbestyrelsen godkendte det reviderede byggeregnskab.

6. Almene medbygge boliger – et nyt forsøgskoncept (A)

AKB, København har fået mulighed for at opføre 17 rækkehuse på Stejlepladsen i Københavns Sydhavn. Bebyggelsen ligger tæt op ad en lille andelsboligforening, der udgøres af 20 selvbyggede hus (lidt a la Christiania, dog uden pushere). Vi skal derfor opføre

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

byggeri, hvor beboerne i udstrakt grad også kan påvirke deres boligs udseende for at sikre, at de 2 bebyggelser visuelt og kulturelt kan hænge sammen.

Det er en ret spændende udfordring, som giver os mulighed for at gå et skridt videre med AlmenBolig+ konceptet, der jo har elementer af selvbyg indvendigt. Her udvider vi det til også at betyde, at beboerne selv skal udvikle deres bolig færdig med f.eks. udestue, skur, vinterhave og lignende. Vi tror, der er beboere, der kan se sig selv i dette. Og det kan være med til at flytte vores traditionelle opfattelse af at bo til leje.

Det er naturligvis kompliceret både i forhold til udlejning, udførelse af medbygdelen og efterfølgende fraflytning og genudlejning. Men det er forhold, vi kan undersøge og finde operationelle løsninger på.

Vi har fået løfte om at få støtte til projektet fra Realdania, men de ønsker, at vi finder 2 andre lokationer yderligere til at opføre almene medbyggede boliger på. Vi har derfor brug for at finde frem til 2 mindre bebyggelser med ca. 10-12 boliger i hver for at få kritisk masse i forsøget.

I vedhæftede idéoplæg, **bilag 5**, har der været fokus på København, Roskilde, Ballerup og Albertslund, men vi er efterfølgende blevet opmærksomme på muligheder også her i Furesø. Måske på Bybækskolens areal, eller måske i Jonstrup.

Bilag 5: Medbyg Idéoplæg KAB

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender, at KAB indleder drøftelser med Furesø Kommune om at finde en grund til de almene medbyggede boliger, samt at bestyrelsen også stiller sig positiv overfor at indgå i drøftelser om medbyg projekter i andre tilstødende kommuner f.eks. Egedal eller Ballerup.

Rolf Andersson gennemgik hele projektideen og understregede, at det ikke er "i morgen" realiseringen er aktuel, men det er vigtigt at få KAB's mandat afdækket til den videre proces og dialog med Furesø Kommune, således at vi ved, at vi har et projekt, når vi har en grund eller vice versa.

Organisationsbestyrelsen godkendte med disse bemærkninger ovenstående.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



! FURESØ BOLIGSELSKAB !

7. FORTROLIGT PUNKT (A)

8. Valg til Forenet Kredit 2022 (A)

Forenet Kredit har udkrevet valg til repræsentantskabet i København og Nordsjælland den 17. marts 2022. Organisationsbestyrelsen skal i den forbindelse tage stilling til, om de ønsker at give KAB fuldmagt til at bruge Furesø Boligselskabs stemmer på at støtte de to nuværende repræsentanter Michael Demsitz fra den almene sektor, administrerende direktør i Boligkontoret Danmark og Thomas Holluf Nielsen, administrerende direktør i Domea.dk.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og tager beslutning om at give KAB fuldmagt til at bruge Furesø Boligselskabs stemmer på at støtte de to nuværende repræsentanter.

Siden dagsordenens udsendelse har KAB modtaget besked om, at der er foretaget nyvalg ved fredsvalg. Der er derfor ikke behov for at afgive fuldmagt i den aktuelle situation.

9. Mind Your Own Business (A)

Sagsfremstilling

Efter KAB-konferencen, hvor Mind Your Own Business (MYOB) blev præsenteret, har organisationsbestyrelsen henvendt sig til Sanne Kjær, om at de er interesserede i at få et forløb med Mind Your Own Business til Farum Midtpunkt.

Mind Your Own Business er en organisation, der tilbyder udviklingsprogrammer for drenge fra udsatte boligområder i alderen 13-17 år. Med iværksætterier som omdrejningspunkt samler programmerne det sociale potentiale i erhvervslivet og civilsamfundet i en fælles indsats, der skal styrke drengenes faglige kompetencer, sociale relationer samt deres tilknytning til uddannelsessystemet og arbejdsmarkedet.

I et MYOB Program får drengene ansvar for at etablere og drive egen mikrovirksomhed i samarbejde med en mentorvirksomhed og frivillige venturepiloter fra civilsamfundet. Drengene arbejder i trygge rammer sammen i et team helt fra produktudvikling til produktion, markedsføring og salg. Undervejs deler drengene sig ind i afdelinger som salg og kommunikation og varetager forskellige ansvarsområder. På baggrund af erfaringerne

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

herfra samt ekstern evaluering kan det konkluderes, at drengene får stort udbytte af MYOB Programmet.

De lokale samarbejdspartnere har i kraft af deres fagprofessionelle arbejde et godt kendskab til drengene i deres lokalområder. De kender drengenes hverdag og ved, hvilke udfordringer de står over for, og hvilke ressourcer de besidder. Herudover er der en stor faglig ballast, et socialt engagement og et ønske om aktivt at skabe en positiv forskel i drengenes liv. De lokale samarbejdspartneres ekspertise og deltagelse er med til at fremme et udviklende forløb.

Der har efterfølgende været afholdt møde med direktøren for MYOB (Mind Your Own Business), som har erfaring med disse forløb, hvor der har været boligsociale helhedsplaner. De starter nye hold op hvert år (opstart lige efter sommerferien med en forberedelsesproces i foråret), og p.t. er der i år reserveret plads til 10-12 hold.

SSP og Lederen for indsatser af unge og voksne i Furesø kommune har deltaget på et møde, hvor de har vist interesse for projektet, og godt vil være behjælpelig med at rekruttere de drenge, der skal bruges, men har desværre ikke mulighed for at afsætte en resourceperson en gang om ugen i 8 måneder indenfor deres budget.

Hvis projektet skal gennemføres, skal Farum Midtpunkt stille et lokale til rådighed en gang om ugen i ca. 5 timer med internetforbindelse og evt. grupperum, og det vil kræve en fast pris på 40.000 kr. til MYOB, og der skal derudover også rekrutteres en medarbejder i perioden, som forventes at skulle bruge 5 timer om aftenen pr. uge. plus 5 timer derudover til forberedelse. Dette forventes at beløbe sig til ca. 80.000-100.000 kr.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående og tager beslutning om evt. at indgå en aftale med MYOB og godkender et budget på op til 150.000 kr.

Bettina Jarl Darlslund uddybede ovenstående. Der var en vis frustration over, at det ikke virker som om, at kommunen vil bidrage med de nødvendige ressourcer. Thomas Jensen foreslog, at Furesø Boligselskab eventuelt kontakter VAB med henblik på at få et samarbejde om sagen. Konklusionen blev, at sagen skal tages op politisk med kommunen – så må vi se om projektet kan få flyvehøjde i 2022.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



! FURESØ BOLIGSELSKAB !

10. Markedsføringsstrategi i Furesø Boligselskab (A)

Gennem mange år har Furesø Boligselskab haft en markedsføringsstrategi for at profilere Farum Midtpunkt med henblik på at tiltrække borgere udenfor Furesø Kommune til afdelingen. Et af de tiltag har været at købe reklameplads på bogmærker og plasticposer, som udleveres på bibliotekerne i flere kommuner i hovedstadsområdet. Plasticposerne er miljøvenlige og overholder alle krav til nedbrydelighed og genanvendelse af materialet.

Det er tid til at forny aftalen, såfremt dette markedsføringstiltag skal videreføres i 2022. Udgifterne hertil udgør 78.120 kr. ekskl. moms – 97.650 kr. inkl. moms. Poserne distribueres i følgende kommuner: Allerød Kommune, Halsnæs Kommune, Egedal Kommune og Helsingør Kommune.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående og træffer beslutning i sagen.

Der var enighed om, at der ikke længere ydes bidrag til plasticposer. Administrationen meddeler dette til leverandøren.

Der var derfor forslag til, at emnet om markedsføring drøftes på seminardagen.

11. 0-tolerancepolitik folder - Godkendelse af forside (A)

På organisationsbestyrelsesmødet den 12. januar 2022 fik organisationsbestyrelsen forelagt et prøvetryk af Furesø Boligselskabs 0-tolerancepolitik folder med henblik på godkendelse af den valgte papirkvalitet, inden folderen trykkes. Bestyrelsen godkendte papirkvaliteten på mødet.

Der var et ønske om, at forsiden blev suppleret med billeder af afdelingerne Skovhusene og Hammarshøj, inden folderen blev sendt til tryk. Den opdaterede forside er vedlagt som **bilag 10**.

Bilag 10: Forside 0-tolerance folder

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning og godkender forsiden til 0-tolerancepolitik folderen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte forsiden til 0-tolerance folderen.

12. Hjertestarter i Kajerødhuse (A)

Organisationsbestyrelsen har på et tidligere møde den 23. november 2016 besluttet at indkøbe 6 hjertestartere inkl. leasingaftale til opsætning i afdelingerne i Furesø Boligselskab.

Kajerødhuse har et ønske om en hjertestarter til deres afdeling, og der er derfor indhentet tilbud på udvidelse af leasingaftalen med en hjertestarter. En hjertestarter med leasingaftale beløber sig til 8.618,75 kr. plus installation, som forventes at være 10.000-15.000 kr. Tilbuddet er vedlagt som **bilag 11**.

Hvis Skovhusene også skal have en hjertestarter, vil beløbet stige med samme beløb.

Bilag 11: Tilbud på hjertestarter inkl. skab

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter tilbuddet og godkender den ekstra hjertestarter til Kajerødhuse, og at Skovhusene kan få en hjertestarter opsat efterfølgende.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der anskaffes hjertestartere til både Kajerødhuse og Skovhusene jf. ovenstående. I forlængelse af denne beslutning skal det undersøges, om der forefindes en hjertestarter i Hammarshøj. Desuden blev det besluttet, at det administrativt er godkendt, at alle afdelinger – nuværende og fremtidige – får opsat hjertestartere.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



! FURESØ BOLIGSELSKAB !

Sager til orientering:

13. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der var en kort orientering om dagsordenen for det planlagte møde med borgmesteren.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Nyt fra Byrådet (A)

Sabine Dedlow Steffensen orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der var intet til referat.

15. 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.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



! FURESØ BOLIGSELSKAB !

16. Furesø Boligselskabs Målsætningsprogram (B)

Forud for Furesø Boligselskabs 1-dagsseminar lørdag den 19. marts 2022 har Målsætningsudvalget holdt et møde den 2. februar 2022 for at drøfte Furesø Boligselskabs Målsætningsprogram, der udløber i 2022.

På mødet gennemgik udvalget Målsætningsprogrammet med fokus på, hvilke projekter der er blevet realiseret i perioden 2017-2022. Organisationsbestyrelsen kan i **bilag 15** læse en opsummering af, hvad udvalget kom frem til på mødet.

Bilag 15: Opsummering fra møde i Målsætningsudvalget den 2. februar 2022

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri – status (B)

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret om sagen i oktober 2021.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggearbejderne forløber som planlagt. Der er nu lavet funderingsarbejder på 4 ud af 5 blokke, og den sidste er i gang. Selve boligmodulerne er monteret på 2 af blokkene, hvoraf den ene også er facadebeklædt. Arbejdet med denne beklædning pågår på den anden blok.

Der forventes opstilling af den 3. blok (ud af 5 blokke) i uge 9, hvor der også er planlagt følgegruppemøde.

Af projektmæssige udfordringer er der ganske få. Vi arbejder lige nu på at realisere en molok-løsning for affaldshåndtering, da denne løsning er langt at foretrække i stedet for containere på terræn. I den forbindelse pågår drøftelser med kommunen om et muligt an-

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

lægstilskud, idet det tidligere har været forudsat, at kommunen gav et tilskud i størrelsesordenen 100.000 kr., som lige nu er lidt usikkert. Men løsningen bør vælges, uanset tilskud eller ej, da de eventuelle ekstra 100.000 kr. kan indeholdes i budgettet på grund af forventede besparelser på omkostningssiden.

Vi ønsker en lidt mere indgående dialog med nabobebyggelsen omkring stiforløb m.v. Det er lidt tungt at få i gang, men ikke noget der forsinker vores projekt.

Da vi ikke er stødt på nævneværdige udfordringer i gravearbejderne, så der er en stærk forventning om, at den samlede økonomi på sagen hænger fint sammen.

Sagen kører som forventet.

Økonomiske konsekvenser

Sagens følgegruppen får forelagt en budgetopfølgning på det planlagte møde primo marts 2022, og denne forventes at overholde vores Skema B-budget uden afvigelser.

Vi arbejder på et 1. gangs udlejningsbudget, som forventes klart i marts 2022.

Tidsplan

Der arbejdes efter den vedtagne tidsplan fra byggeriets opstart. Det betyder, at vi stadig sigter på en afleveringsdato i september 2022, og en forventet 1. gangs udlejning fra 1. november 2022. Det giver tid til en grundig gennemgang og mangelf afhjælpning i september/oktober 2022 inden indflytning.

18. FORTROLIGT PUNKT (B)

19. Investeringsfonden (B)

2021 har været et hårdt år for investorerne i dansk realkredit, hvilket dermed også gælder KAB-fællesskabet, som skal følge ”bekendtgørelse om drift af almene boliger”, som sætter rammerne for, at det kun er muligt at investere i danske obligationer. Det gennemsnitlige afkast for 2021, for de boligorganisationer med regnskabsafslutning pr. 31. december 2021, er negativt med 2,30 %. Det er især de konverterbare obligationer, der har været under pres, da disse er mere afhængig af de ’lange’ renter end for eksempel rentetilpassningsobligationerne, der er afhængig af de korte renter. Igennem årene er der leveret flotte afkast, og gennemsnittet herfor har siden 2009 været 2,75 % om året.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Hvis man skal finde en positiv nyhed i udviklingen på det danske realkreditobligationsmarked i 2021, så er det, at det forventede fremtidige afkast er steget. Dette hænger naturligvis sammen med, at vi stadig kan låne penge til finansiering af obligationsporteføljerne på ualmindeligt attraktive vilkår. I 2022 vil finansmarkederne blive fastholdt i det dilemmafyldte krydsfelt mellem vækst og inflation, som ved de gældende niveauer har udviklet sig til en kompleks problemstilling.

I nedenstående ses afkastudviklingen for kalenderåret 2021, hvis der ikke er foretaget investeringer i løbet af kalenderåret. Afkastet vil derfor afvige, da der foretages aktiv likviditetsstyring gennem køb og salg i afdelinger under Kapitalforeningen KAB/Lejerbo Invest.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Kursværdier

	Kursværdi	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2020	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2021	Udvikling hele 2021	Udvikling hele 2020
Danske Capital	104.065.01	121,47	118,58	-2,38 %-point	1,56 %-point
SEB Invest	119.739.50 2	123,18	119,07	-3,34 %-point	1,42 %-point
Nykredit Port.	118.517.59 6	125,84	124,33	-1,20 %-point	1,04 %-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.

20. Orientering om driftssager (B)

Farum Midtpunkt

Sjov sommer:

Der vil igen sammen med Furesø Kommune afholdes Sjov sommer. Arrangementet afholdes over 6 uger, og udgifter til trænere afholdes af Furesø Boligselskab indenfor det afsatte rammebeløb (50.000 kr.). Arrangementet budgetteres med et loft på 38.000 – 39.000 kr.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Farum Fjernvarme:

Der er en god dialog med Farum Fjernvarme. Varmeværket og driften er jævnlige i dialog, og i den forbindelse oplyser varmekædet, at der er problemer med varmepumpen. Dette medfører en ustabil fjernvarme temperatur, hvilket påvirker vores pumper, som bliver mere belastet.

Kildesortering:

Kildesorteringsprojektet er godkendt på Blokrådsmødet den 3. februar 2022. Dominia og Vestforbrænding mødes i uge 6, og der forberedes udbud på affaldscontainer og entreprenørarbejde.

Betonturnus:

Arbejdet er udført. Diverse ad hoc opgaver udføres frem til nyt budget år. Ifølge tidsplanen beton 2022, skal Blok 31-36 gennemgås (altaner og p-kældre), 3. kvartal 2022. Varslinger og tidsplan er p.t. ikke fastsat

Radiatorprojekt Blok 33:

Der arbejdes stadigvæk på finjustering af projektet, men forsøget har vist en øget temperatur i lejemålene (målt via fugt- og temperaturmålerne, der er opsat i tilfældigt udvalgte lejemål i Blok 33 + andre lejemål i FM). Der er forsat lavt vand flow i blokken.

I tråd med verden:

Der er etableret en ny dør og nyt vinduesparti for at skabe lys i lokalet. Der opsættes et lille køkken med 2 kogeplader samt et lille køleskab. Projektet forventer at starte op den 1. marts 2022, og Martha fra ITMV er inviteret med til blokrådsmødet den 5. april 2022.

El-ladestandere Blok 14 og 32:

Der er den 2. februar 2022 indgået aftale med Clever om etablering af 8 ladestandere med i alt 16 udtag. Der bliver samtidig etableret 230 V udtag til belysning. Farum Midtpunkt står selv for belysningen, som vælges i samarbejde med TMU. Clever forventer, at det tager op til 7 uger fra kontraktunderskrivelse til entreprenørerne igangsætter arbejdet.

Corten facader – undersøgelse af løse corten plader:

Samtlige corten plader er nu eftergået, og der afventes p.t. en rapport fra Dominia.

Røglemme:

Forsøg med ekstra isolering er startet op i blok 44 ved nr. 438. P.t. mangler driften at modtage en pris på projektet fra Dominia.

Udvendig elevator, Blok C mod Bytorvet:

Inspektionsdør i nederste niveau mangler at blive monteret.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



! FURESØ BOLIGSELSKAB !

BS3 – vedligeholdelse af døre og vinduer 2021

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 bliver lavet en tilbagegang efter endt turnus, så fugebånd udskiftes.

Utætte tage:

Der er konstateret utæt høj-tag ved 77F samt på lav-tage ved 101A, 283D, 285A, 286A/D. Er anmeldt til Icopal.

DBI:

I samarbejde med KAB og DBI er der startet et samarbejde (pilotprojekt) i forbindelse med de nye BR18 regler inden for brandområdet, som blandt andet indeholder en øget egenkontrol. Alle afdelinger vil blive gennemgået, og der vil ske en digitalisering, som skal bruges til det årlige brandeftersyn.

Beholderum Blok A, B og C:

Beholderummenet trænger til at blive renoveret. Der udskiftes bl.a. ventiler, rør, enkelte cirkulationspumper (energibesparende). Arbejdet vil medføre, at der vil være kortvarige afbrydelser af koldt og varmt vand. Beboerne og erhvervslejemål varsles.

Svanepunktet Plejeboliger

Blok 13:

Lejlighed 49 ST Z har igen vand ned fra loftet, når det regner kraftigt. Der arbejdes på sagen.

Derudover er der udført almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver

Demensplejecenter Skovvang

Solafskærmning:

Som tidligere oplyst faldt nogle solafskærmninger ned. Årsagen til dette er konstruktionen samt selve fastgørelse af solafskærmningerne. Der er fundet en løsning på de små solafskærmninger, og de er alle udbedret. Der udestår at finde en løsning på de store solafskærmninger ind mod sansehaverne, hvor det er aftalt, at der forsøges med en solafskærmning udført i aluminium, leveret indfarvet i samme farve som vinduespartierne.

Vaskeri:

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

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

CTS:

Der har mellem jul og nytår været et nedbrud på CTS-systemet, hvilket krævede, at den ene kontroller er blevet skiftet, og programmet er lagt ind igen (en større omgang og udgift).

Plejecenter Skovvang

CTS:

Der er bestilt en større gennemgang af CTS-anlægget, da der er mange programmeringsfejl fra Nordomatics side. O&J CTS tager sig af dette.

ABA:

Det er konstateret, at brandventilationen ikke lukkede efter brand/røgudvikling juleaften, og personalet havde problemer med at få den lukket. Der er bestilt en løsning, som gør det let for personalet at lukke brandventilationen, og systemet bliver testet, så det ikke gentager sig.

Kajerødhuse

El-ladestandere:

Der er et ønske fra afdeling om at etablere ladestandere med i alt 4 udtag. Der er drøftet en løsning med afdelingen, og driften afsøger mulige udbydere, herunder den løsning med Capow som KAB har et samarbejde med.

Grusstier:

Grusstier luges, og der lægges nyt grus på.

Indkørsler til afdelingen:

I forbindelse med afdelingens ibrugtagning er det konstateret, at der i brostenen foran indkørsler er markeret parkering. Det er til gene for beboerne, da de ikke kan køre ind og benytte afdelingens parkeringspladser på grundet parkerede biler i indkørslen. Der arbejdes på en funktionel løsning.

Derudover er der udført almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver

Vængerne generelt

Hjemmeside Vængerne:

Hjemmeside for Vængerne er færdig og har været i test og kommentering fra bestyrelserne. Det forventes, at hjemmesiden går i luften inden for kort tid. Herefter overgår den til ejendomskontoret i Vængerne. Der skal dog være den fornødne oplæring af personalet. Her kan klippekort i KAB benyttes. Maiken står naturligvis til rådighed for bistand.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



Nordvænget I

Planter:

Udskiftning af planter i bede langs Gammelgårdsvej.

Kloak:

Reparation af kloak ved Gammelgårdsvej 44.

Derudover er der pågået almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

Nordvænget II

Kloak:

Reparation af kloak ved Ryttergårdsvej 50 og ved materielgården.

Brand i lejemål:

På grund af en brand i et lejemål på Ryttergårdsvej 62, har vi en igangværende forsikringssag kørende. Der er ca. 13 lejemål, der er berørt i større eller mindre omfang. 3 lejemål er bl.a. genhuset i Farum Midtpunkt.

Derudover pågår der almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

Sportsvænget

Sokkelreparation:

Sokkel reparationer udført ved Blok 10A-10B og Blok 10C-10D.

Derudover pågår der alm. drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

Nordvænget II's Vuggestue

Derudover pågår der almindelige drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der var en debat om misligholdt bolig i Farum Midtpunkt, hvor kommunen har ansvaret for såvel beboer som lejemålet. Sagen har været drøftet i BRFU, hvor man er meget utilfreds med kommunens ageren i denne sag.

Bettina Jarl Darlslund gav udtryk for, at det er en almindelig driftssag, som håndteres via ejendomskontoret, hvilket også er sket, og det kan oplyses til referat, at Furesø Kommune har beklaget sagsforløbet og meddelt, at kommunen naturligvis står for udbedringen af skaderne i lejemålet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Orientering om beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2017-2022, som **bilag 20**.

Bilag 20: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Møder i 2022 (B)

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 30. marts 2022, kl. 16.00 i KAB - **ny dato**

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 1. juni 2022, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – torsdag den 8. september 2022, kl. 16.00 i KAB

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 12. oktober 2022, kl. 16.00 i KAB

Referat

Furesø Boligselskab
Møde den 23. februar 2022
Udsendt den 7. marts 2022



! FURESØ BOLIGSELSKAB !

Organisationsbestyrelsesmøde – onsdag den 23. november 2022, kl. 16.00 i Farum
Repræsentantskabsmøde – onsdag den 23. november 2022, kl. 18.30 i Farum

Afdelingsmøder:

Nordvænget I – torsdag den 24. februar 2022
Sportsvænget – tirsdag den 1. marts 2022
Nordvænget II – onsdag den 2. marts 2022
Farum Midtpunkt – torsdag den 3. marts 2022
Svanepunktet Plejeboliger – tirsdag den 8. marts 2022
Kajerødhuse – onsdag 9. marts 2022
Hammarshøj – tirsdag den 15. marts 2022
Plejecenter Skovvang – tirsdag den 5. april 2022
Nordvænget II (regnskab) – torsdag den 6. oktober 2022

Generalforsamling:

Ejerforeningen Skovvang – onsdag den 30. marts 2022, kl. 15.00 i KAB (ny dato)
Foreningen Farum Midtpunkt – onsdag den 23. november 2022, kl. 15.00 i Farum

1-dags seminar:

Lørdag den 19. marts 2022 i fælleshuset Ryttergårdvej 46 kl. 9.00 – 15.00

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Eventuelt (B)

Palle Rye bad om ordet og takkede på vegne af det samlede personale Kurt Rytter for hans indsats gennem mange år i Farum Midtpunkt. En af medarbejderne har lavet en unik skulptur i træ, hvor der både er lys og lidt til ganen som en del af gaven. Kurt Rytter takkede for de pæne ord og gaven, og bad Palle Rye om at bringe den tilbage til personalet.