

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

Organisationsbestyrelsesmøde den 13. september 2017, kl. 16.00 i KAB, Studiestræde 38, Mødelokale 2, 1552 København V

Tilstede: *Thomas Jensen, Anette Ågård Nielsen, Allan Vinje, Anne Harrysson, Annelise Refshauge, Erik Moesby Nordstrøm, Palle Rye og Boye Korndal*

Afbud: *Finn Larsen, Bettina Jarl Darlslund, Dea Maria Petersen, Rolf Andersson, Michael Quist, John Ehrbahn, Niels Bjerre Degn og Dorthe Hald*

Fra KAB: *Kurt Rytter, Jens Løth, Camilla Norup Andersen og Anne Brønnum*

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat (A).....	3
2. Revisionsprotokol (B).....	3
Sager til drøftelse og beslutning:.....	3
3. Mødeafvikling i organisationsbestyrelsen (A).....	3
4. Ændring af afregningsform for el i Farum Midtpunkt (A).....	4
5. Nye tablets til organisationsbestyrelsen (A).....	4
6. Individuel modernisering af køkkener i Nordvænget II – Ny pulje (A).....	5
7. Bestyrelsens opgaver og ansvar (A).....	5
8. Medlem af et udvalg (A).....	6
9. Udlejningstal 2014-2016 (A).....	7
10. Skovvang II – Allerød - nyt demensplejecenter – Orientering om den videre proces (A).....	9
11. Brug af vedligeholdelseskonto ved B-ordning.....	11
12. KAB's sommerophold 2018 (A).....	11
Sager til orientering:.....	13
13. Meddelelser fra formanden (A).....	13
14. Nyt fra Byrådet (A).....	13
15. Maling af p-arealer i Blok 46 - Afgørelse (B).....	14
16. Dom i Landsretten – Faldskade i Farum Midtpunkt (B).....	14
17. Opførelse af bofællesskab i Jonstrup og små familieboliger – status (B).....	14
18. Målsætningsprogram Furesø Boligselskab – status (B).....	15
19. Ny digital platform i KAB (B).....	15
20. Forsikringsforhold (B).....	16

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

21. Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri af 50 boliger (20 små boliger og 30 familieboliger) (B).....	17
22. Investeringsfonden (B).....	18
23. Orientering om driftssager (B).....	19
24. Orientering om beboerklagenævnsager (B).....	21
25. Eventuelt (A).....	22
Bilag 7: Rammer for organisationsbestyrelsens arbejde	5
Bilag 9: Migration mellem selskaberne 2016.....	9
Bilag 9.1 Migration mellem selskaberne 2012-2016	9
Bilag 9.2: Fraflytningssager familieboliger	9
Bilag 18: Forslag til layout af målsætningsprogrammet	15
Bilag 24: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2014-2017.....	21



1. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 7. juni 2017 er fremsendt til organisationsbestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke indkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet, der efterfølgende underskrives af formanden.

Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

2. 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:

3. Mødeafvikling i organisationsbestyrelsen (A)

Det har gennem en længere periode vist sig erfaringsmæssigt, at organisationsbestyrelsens dagsordener indeholder mange punkter til drøftelse og orientering. På trods af at der afholdes mange møder i boligorganisationen, opleves det ofte, at der ikke er tid nok til en grundlæggende debat om væsentlige forhold. I et forsøg på at prioritere debatten på møderne foreslår formandskabet derfor, at dagsordenens enkelte punkter administrativt opdeles i A og B punkter, hvor det "kun" er A punkterne, der de facto drøftes på møderne, mens B punkterne anses for belyst alene ved deres fremstilling i dagsordenens tekst. Såfremt organisationsbestyrelsen beslutter at følge formandskabets anbefaling, vil fremtidige dagsordener få et fast punkt "godkendelse af dagsorden". Her vil den samlede bestyrelse få anledning til at god-

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

kende eller ændre fordelingen af A og B punkter. Som oplæg til drøftelse af punktet vil denne dagsordens punkter blive mærket A og B med henblik på at anskueliggøre metoden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående og træffer beslutning i sagen.

Forslaget blev vedtaget.

4. Ændring af afregningsform for el i Farum Midtpunkt (A)

Farum Midtpunkt har godkendt, at afdelingen ændrer afregningssystemet for så vidt angår el. Ændringen betyder, at der opsættes bimålere i alle lejemål, som afregnes til Farum Midtpunkt, der teknisk set bliver leverandør til beboerne. Tidligere var kundeforholdet direkte mellem beboeren og el-leverandøren. Samlet set giver det en stor besparelse for beboerne, da man slipper for at betale målerleje, samt at Farum Midtpunkt kan indkøbe el til gunstigere priser, end den enkelte forbruger kan. Da beslutningen er en ændring af kontrakten i lejerforholdet, skal organisationsbestyrelsen godkende beslutningen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender ovenstående.

Thomas Jensen orienterede om, at den aktuelle sag er stillet i bero, da Radius netop har udskiftet alle målere i Farum Midtpunkt, men det kan blive aktuelt i forbindelse med etablering af solcellestøm.

Organisationsbestyrelsen godkendte principielt den ændrede afregningsform af el for Farum Midtpunkt, når/hvis det bliver aktuelt.

5. Nye tablets til organisationsbestyrelsen (A)

I forlængelse af sidste organisationsbestyrelsesmøde kan det oplyses, at udskiftning af iPads inkl. tastatur (i alt 11 stk.) koster med KAB rabat på 50 % af den "normale" iPad i alt 56.199,00 kr. ekskl. moms.

Den foreslåede model er Apple iPad Pro 10,5" 64 GB Wi-Fi + Cellular (mobildata) i space grey og Smart Keyboard til 10,5" iPad Pro.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter, hvorvidt der anskaffes nye iPads til organisationsbestyrelsen og træffer beslutning i sagen.

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der anskaffes iPads jævnfør ovenstående. De gamle iPads er fuldt afskrevne og skal derfor ikke returneres.

6. Individuel modernisering af køkkener i Nordvænget II – Ny pulje (A)

På afdelingsmødet i Nordvænget II den 12. marts 2015 blev det vedtaget at oprette en ny pulje til individuel modernisering af køkkener mod en huslejestigning.

Puljen på 3.200.000 kr. er nu opbrugt, men der kommer stadig forespørgsler på nye køkkener især fra ny indflyttere.

Derfor ansøges om en ny pulje på 2.100.000 kr., som vil svare til ca. 30 nye køkkener.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender:

- at beboerne forsat har muligheden for individuel modernisering af køkkener
- at der kan optages lån svarende til ovenstående beløb til finansiering af moderniseringerne
- de heraf afledte lejestigninger

Sagen skal efterfølgende have Furesø Kommunens godkendelse, før beboerne kan gå i gang med de individuelle moderniseringer.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.

7. Bestyrelsens opgaver og ansvar (A)

Dette punkt til almindelig orientering og debat, da der er sket udskiftninger i organisationsbestyrelsen siden emnet blev behandlet sidst. De centrale områder for bestyrelsesmedlemmerne er:

- Det enkelte medlems juridiske forpligtelser.
- Hvordan bringes sager op i organisationens regi.
- Hvem tegner boligorganisationen i forhold eksterne samarbejdspartnere.
- Hvem og hvordan kommunikeres der udenfor boligorganisationen.
- Tavshedspligt.

Bilag 7: Rammer for organisationsbestyrelsens arbejde

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående og fastlægger nogle overordnede rammer for samarbejdet i organisationsbestyrelsen.

Der var en supplerende orientering til punktet fra Kurt Rytter, som organisationsbestyrelsen tog til efterretning, herunder at de enkelte medlemmer af bestyrelsen har tavshedspligt, ikke selvstændigt kan tegne boligorganisationen og varetager den samlede organisations interesser - ikke kun den afdeling man repræsenterer m.v.

8. Medlem af et udvalg (A)

Når man som bestyrelsesmedlem indtræder i et udvalg under Furesø Boligselskab bliver det sjældent drøftet, hvilke opgaver og forpligtelser, der følger med dette udvalgsarbejde. For at skabe fælles rammer i bestyrelsen om dette, foreslås det, at nedenstående rammer for udvalgsarbejde skal udfyldes:

Interne udvalg i organisationsbestyrelsen

Udvalgsmedlemmerne har ansvaret for at orientere den øvrige organisationsbestyrelse om status for udvalgets arbejde. I udgangspunktet sker dette ved, at der indmeldes et punkt på dagsordenen til orientering. Dette sker efter behov – dog mindst 1 gang årligt.

Medlem af eksterne foreninger/udvalg (fjernvarmen, vandværket etc.)

Udvalgsmedlemmerne varetager Furesø Boligselskabs interesser på vegne af samtlige afdelinger i fællesskabet. Der afrapporteres løbende til den øvrige organisationsbestyrelse. I udgangspunktet sker dette ved, at der indmeldes et punkt på dagsordenen til orientering. Dette sker efter behov – dog mindst 1 gang årligt.

Følgegrupper/byggeudvalg

Udvalgsmedlemmerne varetager Furesø Boligselskabs interesser i udvalgene inden for det mandat, der er givet. Beslutninger i byggeudvalgene, som har betydning økonomisk for den fremtidige drift eller brug af fællesskabets økonomiske midler, skal dog altid forelægges den samlede organisationsbestyrelse til beslutning. I sager, der kan håndteres indenfor den afsatte økonomi i projektet, besluttes i udgangspunktet i udvalgene. Orientering af organisationsbestyrelsen sker skriftligt overfor den samlede organisationsbestyrelse via KAB's byggeforretningsfører. Når der er en følgegruppe på renoveringssager, hvor afdelingsbestyrelsen er følgegruppe, orienteres den øvrige organisationsbestyrelse, hvis der opstår behov herfor. Det sker typisk mundtligt ved en repræsentant fra afdelingsbestyrelsens følgegruppe. Undtaget herfra er forhold, der lovmæssigt skal forelægges organisationsbestyrelsen til beslutning. Hvis denne situation opstår, sker dette i dialog med KAB, som sikrer, at forholdet bliver fremlagt overfor organisationsbestyrelsen.

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

Som medlem af et byggeudvalg i nybyggeri, fortsætter et udvalgsmedlem som bindeled mellem afdeling/afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelsen og varetager afdelingens interesser både internt og eksternt. Når/hvis der bliver valgt en afdelingsbestyrelse fortsætter organisationsbestyrelsesmedlemmet som kontaktperson for afdelingsbestyrelsen i forhold den øvrige organisationsbestyrelse.

Generelt om følgegrupper/byggeudvalg

I alle følgegrupper vedrørende nybyggeri og støttede helhedsplaner er formand og næstformand fødte medlemmer, mens øvrige medlemmer vælges af organisationsbestyrelsen. I udgangspunktet er formand og næstformand fritaget for rollen som kontaktperson (se ovenfor).

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående oplæg og træffer beslutning i sagen.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående rammer for deltagelse i følgegrupper og udvalg med den tilføjelse, at der bliver et nyt fast punkt "orientering fra udvalg m.v.". Følgegrupper består altid af mindst 3 medlemmer.

9. Udlejningstal 2014-2016 (A)

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

Udlejninger 2016 for Furesø Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2016 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt).

Kontrakter i alt		Familieboliger %		Ældreboliger %		Ungdom/Kollegier %		Erhverv %		Bilejemål %	
297	5.142	8,6	8,1	28	17,7	35	39,9	0	8,8	12	12,4

Anvisninger 2014-2016

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2014-2016 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste - Almindelig %		Venteliste - Oprykning %		Venteliste - Fleksibel %		Andet* %		Bytte %		Kommunal anvisning %	
2014	164	4.021	47,5	18,1	8,7	25,2	25,2	21,9	13,3	6	0,3	4,8	4,9	24
2015	237	3.855	47,3	20,4	9,0	29,2	32,9	18,1	4,0	7,3	0,4	4,1	6,4	21
2016	2	3.197	1,2	11,9	13,9	35,6	72,7	17,9	0,0	6	0,6	4,8	11,5	23,7

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

Migration mellem selskaberne 2016 og 2012-2016

I **bilag 9**, "Migration mellem selskaberne 2016" og **bilag 9.1**, "Migration mellem selskaberne 2012-2016" er oplyst flytning mellem Furesø Boligselskab og andre boligorganisationer via oprykningslisten i fællesventelisten.

Fleksibel udlejning af almene familieboliger 2011-2016

Fleksibel udlejning anvendes, hvor der er indgået aftaler mellem boligorganisationen og kommunen. Udlejningen efter de fleksible regler sker efter, at den pågældende bolig har været tilbudt til opnoterede på oprykningsventelisten.

Der er 1. oktober 2014 indgået aftale om anvisning og udlejning.

Indtil 30. september 2014 blev 60 % af de ledige boliger udlejet efter fleksibel udlejning. Fra 1. oktober 2014 udlejes 75 % efter de fleksible kriterier.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Udlejninger i alt	253	257	279	345	501	165
Fleksibel udlejning	99	124	129	87	165	120
Fleksibel udlejning %	39,1	48,2	46,2	25,2	32,9	72,7

Tilfredsstillende

Følgende kriterier er anvendt efter gammel aftale:

Kode	Kriterie – forkortet	2011	2012	2013	2014	2015
F1	Unge i kommunen i arb/udd flytte hjemmefra	3	3	2	2	0
F2	Seniorer over 55	5	0	2	6	1
FF3	Handicappede som ønsker mere egnet bolig	0	0		0	0
FF4	Skilsmisse/dødsfald	1	2	2	8	0
UB	Boligsøgende udenfor komm i arbejde	81	109	119	64	19
PL	Boligsøg i fast arbejde Farum/Birkerød/Allerød/Værløse	9	10	4	7	2

Følgende kriterier er anvendt efter ny aftale:

Kode	Kriterie – forkortet	2015	2016
FU 1	Boligsøgende fast arbejde	133	114
FU 2	Seniorer bosat i Furesø K over 55 år	8	6
FU 3	Bosiddende varige helbreds probs	1	0
FU 4	Skilsmisse/samlivsophør	1	0

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

Udsættelser 2014-2016

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 i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
2014	2.070	43.941	17	252	2	45
2015	2.081	44.205	9	166	2	32
2016	2.083	44.288	12	126	1	34

*(familie, ældre og ungdom)

Bilag 9: Migration mellem selskaberne 2016

Bilag 9.1 Migration mellem selskaberne 2012-2016

Bilag 9.2: Fraflytningssager familieboliger

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter punktet og overvejer, om der skal tages nye initiativer på baggrund heraf.

Organisationsbestyrelsen tog ovenstående orientering til efterretning og besluttede at videreføre de nuværende udlejningsaktiviteter i Farum Midtpunkt på uændrede vilkår. Der var samtidig enighed om, at de fleksible regler skal til diskussion i god tid inden næste forhandling med kommunen om fornyelse af aftalen. Thomas Jensen efterspurgte en oversigt og årsager til ophævelse af de enkelte lejemaal, som er fraflyttet af denne årsag.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med ovenstående bemærkninger.

10. Skovvang II – Allerød - nyt demensplejecenter – Orientering om den videre proces (A)

Sagsbeskrivelse

Forretningsføreraftaler:

Der er udarbejdet forretningsføreraftale med Allerød Kommune, som fortsat ligger til underskrift i kommunen.

Desuden er der udarbejdet forretningsføreraftale med Furesø Boligselskab, som ligger til underskrift i Furesø Boligselskab.

Grundkøbsaftale:

Udkast til grundkøbsaftale har været undervejs hos Kammeradvokaten for kommentarer og er ved at blive behandlet og godkendt af Allerød Kommune.

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

Bygherrerådgivning:

Der er fundet en bygherrerådgiver via miniudbud, og vinderen blev Dominia. De er nu gået i gang med planlægning af forløbet og starter op med følgegruppemøde og projektmøde med Allerød Kommune for igangsætning af lokalplanarbejdet.

Projektet blev udbudt til følgende 6 rådgivere:

- **Kuben Management**
- **Wissenberg A/S**
- **Holte Projekt A/S**
- **Dominia A/S**
- MOE A/S
- Rambøll Gruppen A/S

Af ovennævnte 6 rådgivere modtog KAB tilbud fra de 4, der er markeret med fed. Udbuddet blev vurderet med 50 % på pris og 50 % på projektorganisation og samarbejde samt CV'er på nøglemedarbejdere.

Dominia, som vandt udbuddet, entrerer med Cubo arkitekter, som vil varetage det praktiske omkring lokalplanarbejdet, hvor Dominia vil være det koordinerende og styrende led.

Prisen på bygherrerådgivning ligger på 1,8 mio. kr. for bygherrerådgivning igennem hele projektet. Til at finansiere projektet frem til godkendt Skema A vil der være behov for at anmode Furesø Boligselskab om udlæg på 750.000 kr. til at finansiere forventede rådgiverydelser frem til Skema A. Efter Skema A-godkendelse kan der optages projekteringskredit, som finansierer udgifterne på sagen derfra.

Tids- og procesplan

Foreløbigt udkast til detaljeret tidsplan blev drøftet med følgegruppen den 17. august 2017 og med Allerød Kommune den 28. august 2017. Ud fra kommentarer på disse møder vil tids- og procesplanen blive tilrettet for herefter at være styrende for projektet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender et udlæg på 750.000 kr. samt tager den øvrige orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte et udlæg på 750.000 kr. til sagen. Udlægget finansieres af den endelige byggesag, når der er godkendt Skema A.

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

11. Brug af vedligeholdelseskonto ved B-ordning

SAB har med succes forsøgt sig med en ny praksis for brug af vedligeholdelsesmidler i flyttesituationen. Formålet er at sikre vedligeholdelsen af lejemålene og samtidig passe på huslejen. En sidegevinst er, at boligerne fremstår pæne for nyindflytter. Den nye praksis bliver nu et tilbud til alle boligorganisationer med afdelinger med B-ordning.

Den nye praksis er, at der, efter vurdering fra driftschefen, kan trækkes på vedligeholdelseskontoen i op til 5 hverdage efter opsigelse af et lejemål. Derefter går den almindelige udlejningsprocedure i gang. Det er kun relevant for boliger med en høj saldo på vedligeholdelseskontoen, da der her kan være mistanke om manglende vedligeholdelse. SAB har besluttet, at der efter et evt. brug fortsat skal stå mindst tre års henlæggelser på kontoen til den nye lejer. Vedligeholdelseskontoen kan kun bruges til normalvedligehold og ikke til mislighold, det vil sige, at det kun er arbejder, der også ville kunne godkendes i boperioden, der kan falde ind under ordningen.

Alle boligorganisationer har mulighed for, at ovenstående bliver fast praksis for afdelinger med B-ordning. Det er dog en forudsætning, at det vælges for alle boligorganisationens afdelinger med B-ordning.

Ordningen kræver, at driftschefen er skarp på adskillelsen mellem almindeligt vedligehold og mislighold. Administrativt betyder indførelsen, at der går nogle dage fra et lejemål opsiges til det sendes i tilbud. Det er driftschefen, der er ansvarlig for at melde tilbage, hvis ordningen skal benyttes.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter:

- om alle boligorganisationens afdelinger med B-ordning fremover kan benytte 5 dage til brug af vedligeholdelseskontoen, og i givet fald
- at der minimum skal stå 3 års henlæggelser på vedligeholdelseskontoen.

Organisationen godkendte ovenstående procedure, samt at der på opfordring fra administrationen ligeledes følges op på alle indestående vedligeholdelseskonti for at sikre en løbende vedligeholdelse af boligerne - også selvom det ikke er en opsagt bolig under udflytning. Organisationsbestyrelsen godkendte ligeledes dette.

12. KAB's sommerophold 2018 (A)

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i sommeren 2017 havde i alt 200 deltagere. Heraf deltog 145 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2018

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Senioropholdet afholdes i år først i oktober på en seniorhøjskole i Nørre Nisum, men der er stor tilmelding med godt 55 ansøgere. KAB's familieophold i Helsingør Ferieby fik en flot evaluering af deltagerne og forventes gennemført igen i 2018. I Helsingør eller andetsteds.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.050 kr.
Tilskud fra organisationen	1.050 kr.
Egenbetaling	4.000 kr.

Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.700 kr.	2.700 kr.
Tilskud fra organisation	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.650 kr.	1.650 kr.
Egenbetaling med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond*	100 kr.	100 kr.

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp

Senioropholdet er en uges ophold på en handicapvenlig højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider m.v. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.050 kr. pr. plads i 2018, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne om deltagelse er indkommet.

I 2017 deltog 5 beboere fra Furesø Boligselskab, hvoraf 5 var med egenbetaling og ingen var med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Furesø Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at kunne tilbyde.

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der tilbydes 5 familiepladser og 5 seniorpladser. Formandskabet bemyndiges til at udvide antallet af pladser, hvis der opstår behov og mulighed herfor.

Sager til orientering:

13. Meddelelser fra formanden (A)

Formanden orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Thomas Jensen gav følgende orientering:

- *Medieomtale af Farum Midtpunkt vedrørende utryghed i boligområdet i TV Lorry.*
- *Strategiforum: Der afholdes løbende møder i udvalget, ligesom der er indført "Åben dør" i tidsrummet kl. 17.00 til 19.00, hvor borgere har mulighed for at få kommune og politi i tale.*
- *Farum Fjernvarme holder årsmøde den 19. september 2017, og repræsentantskabet i Farum Fjernvarme holder møde den 14. september 2017. Dagsorden kan ses på fjernvarmeselskabets hjemmeside. Økonomien i fjernvarmeselskabet er god.*
- *Michael Quist har meldt fra til organisationsbestyrelsens arbejde indtil videre. Foranlediget af dette spurgte Erik Moesby Nordstrøm, om der skulle findes en suppleant i Farum Midtpunkt for Michael Quist. Det blev bemærket, at Furesø Boligselskab ikke tillader suppleanter til organisationsbestyrelsen ifølge vedtægterne. Spørgsmålet om Michael Quists fravær indtil videre blev derfor henvist til Blokrådets diskussion. Det blev ligeledes oplyst, at John Ehrbahn i udgangspunktet ikke deltager i organisationsbestyrelsens møder. Når det sker, tilmelder han sig selv.*

14. Nyt fra Byrådet (A)

Niels Bjerre Degn orienterer om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet til referat.

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

15. Maling af p-arealer i Blok 46 - Afgørelse (B)

Sagen vedrørende maling af p-arealerne i Blok 46, som var blevet igangsat efter en husmødebeslutning, herunder kontrahering af håndværker til at udføre arbejdet i strid med de lov-mæssige tegningsregler samt i strid med gældende regler for husmødets kompetencer i Farum Midtpunkt, har nu fundet sin afgørelse i Blokrådet. Her er det blevet besluttet, at driften overtager sagen fuldt og helt og bringer forholdene tilbage til oprindelig stand. Arbejdet finansieres af husmødets konto og i det omfang, der ikke er dækning her for alle omkostninger i sagen, betales de af den almindelige drift. Malermesteren, som repræsenterer for husmødet lavede aftale med, vil ligeledes blive afregnet. Hermed er sagen afsluttet for alle parter i sagen.

Det er administrationens anbefaling, at BRFU/Blokrådet hurtigst muligt får udfærdiget skriftlige retningslinjer, der præciserer Husmødernes kompetence, så fremtidige sager undgås.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Dom i Landsretten – Faldskade i Farum Midtpunkt (B)

Furesø Boligselskab har modtaget besked fra Boligselskabets advokat, at Farum Midtpunkt v/Furesø Boligselskab er blevet frifundet i en erstatningssag, som Fagforbundet 3F havde rejst på vegne af et medlem, som var kommet til skade efter fald med cykel efter snefald. Dommen er principielt meget vigtig, da den fastslår, at rydningen af gangstrøg m.v. i forbindelse med vintervejrligsbekæmpelse overholder reglerne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Opførelse af bofællesskab i Jonstrup og små familieboliger – status (B)

Furesø Kommune har meddelt, at byggesagen blev tildelt DOMEA.DK, så det blev desværre ikke en byggesag for Furesø Boligselskab. De økonomiske udlæg i sagen afregnes af selskabets dispositionsfond.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Målsætningsprogram Furesø Boligselskab – status (B)

På organisationsbestyrelsesmødet den 7. juni 2017 blev udkast til Målsætningsprogram 2017-2022 fremlagt for organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen havde en tilføjelse til indledningen, som nu er sat ind. Administrationen har udarbejdet forslag til layout af målsætningsprogrammet i form af en A4-folder. Folderen er vedlagt som **bilag 18**.

Målsætningsprogrammet er nu klar til organisationsbestyrelsens endelige godkendelse på organisationsbestyrelsesmødet den 25. oktober 2017. Målsætningsprogrammet skal efterfølgende fremlægges og godkendes på repræsentantskabsmødet den 22. november 2017.

Bilag 18: Forslag til layout af målsætningsprogrammet

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Ny digital platform i KAB (B)

Mandag den 27. november 2017 går KAB-fællesskabet i luften med en ny digital platform. Med den nye digitale platform skaber KAB fundamentet for en hurtigere og billigere løsning af kerneopgaver og en bedre service for kunderne.

Den digitale platform er baseret på standardsystemer. Det betyder, at det bliver nemmere at tage nye systemer i brug og dermed tilbyde nye services hurtigere. Det gør desuden, at KAB er mindre afhængige af enkeltpersoners viden og kompetencer og dermed mindre sårbare.

Beboervalgte, beboere og boligsøgende vil få adgang til en ny selvbetjening. Her vil man kunne det samme som i dag plus noget mere. F.eks. vil boligsøgende fremover kunne modtage og besvare boligtilbud digitalt, og beboere vil gennem selvbetjeningen – og i 2018 en beboer-app – kunne indberette opgaver til ejendomskontoret. Brugeroplevelsen vil også være forbedret i forhold til det nuværende.

En større del af kommunikationen med KAB og ejendomskontorerne vil også kunne foregå digitalt. Beboervalgte, beboere og boligsøgende bliver mindre afhængige af åbningstider, breve, telefoner og mails. Til de kunder, der ikke er stærke i digitale løsninger, vil KAB fortsat levere god personlig service.

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

I forbindelse med overgangen er alle standardbreve blevet gennemskrevet med fokus på at gøre dem let forståelige, og layoutet er forbedret væsentligt. Der har for nogle selskaber og afdelinger været behov for at tilpasse logoet til det nye systems formater.

Alle medarbejdere vil før overgangen få en grundig oplæring i de nye systemer, og der er et omfattende katalog af videoguides. Men der vil altid være udfordringer med at tage nye systemer i brug. Derfor kan der også være steder, hvor teknik og rutiner vil drille i starten. Der er etableret procedurer, der vil hjælpe med at sikre den bedst mulige overgang til den nye platform og en hurtig fejlretning.

Beboervalgte vil i tiden op til den 27. november 2017 få tilsendt information og videoguides til den nye selvbetjening, og de vil kunne tilmelde sig kurser i KAB, hvis de ønsker yderligere instruktion.

KAB-administrationen holder lukket for personlig og telefonisk henvendelse torsdag den 23., fredag den 24. og mandag den 27. november 2017 frem til kl. 12.00. Den almindelige ejendomsdrift vil køre i perioden, og ejendomskontorerne vil kunne kontakte administrationen.

Der kan forventes en implementeringsfase frem til udgangen af december 2017, hvor nogle opgaver vil tage lidt længere tid. Derefter forventer vi at være oppe på fuld drift.

I vil løbende blive orienteret.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Forsikringsforhold (B)

I løbet af sommeren 2016 blev der afholdt udbud på alle forsikringer, da Topdanmark havde varslet en prisstigning på godt 8 %. Pr. den 1. oktober 2016 overgik alle bygningsforsikringer i KAB-fællesskabet derfor til Gjensidige, med en besparelse på mellem 5 og 15 % afhængig af selvrisiko og selskabernes skadesbillede.

Der har i KAB-fællesskabet været et skadesforløb, med en række dyre skader bl.a. vandskader pga. rørskader (ikke skybrudsskader). Derudover er gennemsnitsskaden i KAB-fællesskabet højere end gennemsnittet af hele porteføljen hos Gjensidige. Gjensidige har på denne baggrund varslet en ekstraordinær stigning på 3 % plus indeksstigningen. Den samlede prisstigning er varslet til ikrafttrædelse pr. den 1. oktober 2017 og udgør i alt 4,43 %.

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

KAB har sammen med Willis haft drøftelser med Gjensidige omkring denne ekstraordinære stigning på 3 %, der kommer meget tidligt efter udbuddet. Gjensidige henviser til skadesbilledet og fastholder derfor deres varsel, hvorfor det ikke har været muligt at ændre på Gjensidiges varsel. KAB har overfor Gjensidige udtrykt stor utilfredshed med deres tiltag og anmodet om tættere samarbejde og forebyggelse for at begrænse skadesomfanget.

I KAB-fællesskabet har der været stor fokus på forebyggelse af skybrudsskader og tiltag i driften, der kan forhindre dette. Initiativet har båret frugt. Der er derfor brug for yderligere initiativer for at forebygge det generelle skadesomfang.

Der vil i den kommende tid, udover forebyggelse af vandskader, være ekstra fokus på erhvervslejemål, og forebyggelse af brandskader i disse. KAB har i efteråret 2016 udarbejdet retningslinjer for ind- og fraflyttersyn i erhvervslejemålene, så eventuelle ulovlige installationer opdages. KAB er i samarbejde med Gjensidige og Willis ved at udarbejde en tjekliste over forhold, man skal være opmærksomme på for at forebygge brand i erhvervslejemålene. Tjeklisten sammen med en kampagne, hvor der sættes fokus på risikoen, vil kunne reducere skadesomfanget.

Ud over dette initiativ besigtiger Gjensidige flere afdelinger for at vurdere det generelle risikobillede og særligt i forhold til brand. De første besigtigelser har været meget positive, og der har været stor tilfredshed med det, Gjensidige observerer.

Der vil blive foretaget yderligere gennemgange, og Gjensidige vil komme med input til tiltag, der kan forebygge, og sammen med KAB og Willis vil der blive udviklet nye sikringskoncepter til beboelsejendomme.

Det er KAB's håb, at de initiativer, der bliver sat i gang, kan reducere skadesomfanget og dermed fastholde priserne på bygningsforsikringerne fremover.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Skovhusene Flyvestation Værløse – nybyggeri af 50 boliger (20 små boliger og 30 familieboliger) (B)

Der pågår stadigvæk dialog med Freja Ejendomme, som er grundsælger, om købsaftalen. Prisen pr. etagemeter er stadigvæk for høj i forhold til de forskellige grundejerforeninger, der pålægges i den efterfølgende drift. Der kan med andre ord godt bygges indenfor rammebeløbet i byggeperioden, men de efterfølgende driftsudgifter/udgifter til grundejerforeningerne er meget høje. For at kunne få et normalt lejeniveau efter byggeperioden er den eneste mulighed, at vi reducerer grundprisen, derfor pågår der stadig forhandlinger med Freja.

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

Det er alles ønske, at der kommer en løsning inden for kort tid, da kommunen ønsker at modtage Skema A hurtigst muligt, da Skema A skal være indberettet inden årets udgang for at kunne modtage støtte fra Staten i forhold til flygtningeboligerne. Der pågår ligeledes dialog med Furesø Kommunes tekniske afdeling og de udvalgte arkitekter. Vi bygger efter rammeaftale 5, hvor Vandkunsten er arkitekter og BM er entreprenør.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Investeringsfonden (B)

De danske realkreditobligationer har været præget af en del udsving gennem det meste af 2. kvartal, men har alt i alt klaret sig positivt gennem kvartalet. Der er stadig et begrænset opadgående pres på den danske krone, hvor Nationalbanken i Danmark intervererede i februar og marts 2017, men holdt sig gennem hele 2. kvartal på sidelinjen. En sejr til Macron ved det franske præsidentvalg betød ro på den politiske front i hvert fald i en periode frem til, at et muligt valg i Italien begynder at spøge.

Afkastet i 2. kvartal kan i høj grad tilskrives en positiv udvikling på danske realkreditobligationer, som har trukket spændet til statsobligationer ind på de laveste niveauer i tre år.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 31. juli 2017	Værdiudvikling hidtil 2017	Værdiudvikling hele 2016
Danske Capital	65.560.617	114,46	115,31	+0,74 %-point	+3,25 %-point
SEB Invest	74.406.200	114,84	116,19	+1,17 %-point	+3,43 %-point
Nykredit Port.	66.772.600	117,96	119,30	+1,13 %-point	+4,13 %-point

Man skal dog naturligvis altid holde sig for øje, at der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative - og indskud i investeringsforeningerne skal derfor ses som en langsigtet investering.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

23. Orientering om driftssager (B)

Farum Midtpunkt

Miljøsagen:

Driften er blevet gjort bekendt med, at der ikke er indhentet de fornødne tilladelser til etablering af skildpadder, samt at hastighedsbegrænsningerne på stamvejen ikke er godkendt. Dette er en projekteringsfejl fra rådgivers side. Der har været afholdt møde med Rambøll, projektleder samt driften, og der er afsendt et notat til kommunen om forslag til afholdelse af et møde om en fremtidig løsning. Der er anmodet om at lade de eksisterende hastighedsdæmpere ligge, indtil ny løsning foreligger.

Målersagen:

Der skiftes i øjeblikket målere ud til fjernaflæste målere af Radius, hvilket ændrer projektet økonomisk i forhold til den godkendte BR- sag. I den godkendte blokrådssag er målerne en del af økonomien og ved at opsætte dem nu, ændrer økonomien sig derfor væsentligt med en længere tilbagebetalingstid. Derudover afventes der i øjeblikket en ny bekendtgørelse, som muligvis betyder, at projektet med virtuel afregning ikke vil blive godkendt. Der er afholdt møde med projektleder.

Miljøsagen:

Der er udskiftet belægning på basketball-banen samt indkøbt nye planter og økonomien ligger i miljøsagen.

Skadeservice:

I forbindelse med effektiv drift projektet er der lavet en fælles aftale med SSG A/S omhandlende alle afdelinger i Furesø Boligselskab samt plejecentre og kommende byggerier for en bedre pris end det beløb, der betales p.t.

Gavlvinduer:

Udskiftning af gavlvinduer i Vestblokkene pågår og forventes færdigt i august 2017.

Lavtage:

Der er udført gødskning af samtlige lavtage inkl. Plejecenteret.

Højtage BS3:

Der er udført årlig kontrol, og rapporten afventes fra entreprenøren.

Svanepunktet

Syns- og skønssag:

Rapporten forventes ifølge Henrik Carlsen leveret i oktober 2017.

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

Skovvang

Der er udført algerens på samtlige terrasser.

Der er i øjeblikket dialog med plejepersonalet angående planlægning af rensning og lakering af gulve i servicearealerne.

Vængerne

Generelt:

Alle 3 afdelingsbestyrelser vil blive indkaldt til et nyt møde vedrørende ombygning af antenneanlæggene, hvor Brian Kaarsberg fra KAB vil redegøre for økonomien i de forskellige muligheder, der er for ombygning af antenneanlæggene.

Nordvænget I

Renovering af elinstallationer i Nordvænget I:

Nordvænget I har afsat 2,7 mio. kr. til renovering af elinstallationer i boligerne og i fællesarealerne. Men da projekteringen gik i gang, blev det hurtigt klart, at de afsatte midler ikke var tilstrækkelige, og at ønskerne til projektet blev flere.

Omfang

El-tavler, belysning og elmålere i kældere og opgangene udskiftes til nyt. Herudover udskiftes belysning på facaderne. Samtlige elinstallationer i boligerne udskiftes med nye kabler og kontakter. I boligerne udvides installationer, således at kravene til nutidsbolig opfyldes. Der etableres strøm til opvaskemaskine, vaskemaskine og komfur.

Økonomi

Beboermødet godkendte følgende budget:

Entrepriseudgifter	4.900.000 kr.
Administrative omkostninger	918.625 kr.
Gebyrer	59.000 kr.
Samlet anskaffelsessum	5.877.625 kr.

Finasiering 30-årigt lån	5.877.625 kr.
Lejepåvirkning pr. år 5,25 %	308.575 kr.
Besparelser på henlæggelser	308.575 kr.
Samlet lejestigning	0 %

Kommunal godkendelse af låneoptagelse

Furesø Kommune har godkendt afdelingens låneoptagelse.

Referat



| FURESØ BOLIGSELSKAB |

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017

Renovering af legepladsen:

Legepladsen stod færdigrenoveret i starten af juli 2017.

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder

Nordvænget II

Isolering af gavle og udskiftning af vinduer og altandøre:

Første følgegruppemøde er aftalt til den 3. oktober 2017. Martin Boserup er udpeget som projektleder fra KAB.

Renovering af legepladsen:

Legepladsen stod færdigrenoveret i midten af juni måned.

Derudover pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder

Sportsvænget

Der pågår almindelige ren- og vedligeholdelsesarbejder.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Orientering om beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2014-2017.

En sag af principiel karakter vedr. Blokrådets kompetence til at træffe beslutninger, herunder udsættelse af beslutningsforlag blev indbragt af en beboer for Beboerklagenævnet i februar 2017. Nævnet har nu afgjort sagen, som finder, at Blokrådets kompetencer er indenfor almenboliglovens rammer, samt at reglerne er overholdt i denne sag. Derfor er klagen afvist.

Bilag 24: Oversigt over beboerklagenævnsager i Furesø Boligselskab for perioden 2014-2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Eventuelt (A)

Planlagte møder

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

Organisationsbestyrelsesmøde - Onsdag den 25.10.2017, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde - Onsdag den 22.11.2017, kl. 16.00 i Farum

Repræsentantskabsmøde - Onsdag den 22.11.2017, kl. 18.30 i Farum

Afdelingsmøder:

Nordvænget II (regnskab) - Onsdag den 18.10.2017, kl. 19.00

Forslag til datoer for afholdelse af afdelingsmøder i 2018 samt organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde i 2018:

Organisationsbestyrelsesmøder og repræsentantskabsmøde:

Organisationsbestyrelsesmøde - Onsdag den 10.01.2018, kl. 16.00 i KAB
Budgetmøde
Organisationsbestyrelsesmøde - Onsdag den 21.02.2018, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde - Onsdag den 18.04.2018, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde - Onsdag den 13.06.2018, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde - Onsdag den 12.09.2018, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde - Onsdag den 24.10.2018, kl. 16.00 i KAB
Organisationsbestyrelsesmøde - Onsdag den 21.11.2018, kl. 16.00 i Farum
Repræsentantskabsmøde - Onsdag den 21.11.2018, kl. 18.30 i Farum

Afdelingsmøder:

Nordvænget I - Onsdag den 28.02.2018, kl. 19.00
Nordvænget II - Onsdag den 07.03.2018, kl. 19.00
Sportsvænget - Onsdag den 14.03.2018, kl. 19.00
Plejecenter Skovvang - Onsdag den 04.04.2018, kl. 14.00
Nordvænget II (regnskab) - Onsdag den 17.10.2018, kl. 19.00

Ejerforeningsmøder:

Ejerforeningen Skovvang - Tirsdag den 17.04.2018, kl. 15.00 i Farum
Ejerforeningen Farum Midtpunkt - Onsdag den 18.04.2018, kl. 16.00 i KAB

Referat

Furesø Boligselskab

Møde den 13. september 2017

Udsendt den 21. september 2017



Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de foreslåede datoerne eller kommer med alternative forslag til datoer.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.