

EDC Erhverv Poul Erik Bech
Bremerholmen 29
1069 København K

25. februar 2015

Fredensborg Boligselskab
Tilbud på grundkøb af Niverødgården 2, 2990 Nivå

Fredensborg Boligselskab
v/KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 00
F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk
www.kab-bolig.dk

CVR. nr. 56 81 59 10

I henhold til Fredensborg Kommunes udbud, dateret 7. januar 2015, har Fredensborg Boligselskab v/KAB hermed fornøjelsen af at afgive tilbud på køb af ejendommen kaldet "Niverødgården 2" matrikel 1 vo Niverød By, Karlebo, med et samlet grundareal på 6.863 m².

Beboerservice

Man-ons 10.00-14.30
Torsdag 10.00-18.00
Fredag 10.00-12.00

Inden for rammerne af udbudskravene og med en maksimal udnyttelse af grunden på 2.384 m² tilbyder Fredensborg Boligselskab v/KAB en samlet pris på

Kontaktoplysninger
Jesper Birn Lindeberg
Projektleder

T 38 38 18 33
M 23 29 96 06

7.152.000 kr.

jbl@kab-bolig.dk

Det er Fredensborg Boligselskabs ønske at etablere 22 almene familieboliger på det udbudte grundstykke. I den eksisterende bygning er det ønsket at etablere 4 boliger som bofællesskab for seniorer, mens boligselskabet ønsker at opføre 18 almene familieboliger som rækkehuse.

Fordi Fredensborg Boligselskab ikke må købe jord uden at have en sikkerhed for at kunne realisere et byggeri, er tilbuddet således betinget af, at der opnås kommunalt skema B-tilsagn, herunder godkendt lokalplan for det samlede projekt på grunden.

Da Fredensborg Boligselskab ikke må stille garanti for en kommende almen boligafdeling er tilbuddet således betinget af dette forhold.

Som det fremgår af udbudsmaterialet, accepter Fredensborg Kommune, at grundkøbet er betinget af grundkøbers nærmere undersøgelser af evt. forurening og funderingsforhold på grunden. Fredensborg Boligselskabs tilbud er derfor betinget af disse undersøgelser, hvor den endelige frist for accept vil være ved det kommunale skema B-tilsagn.

Tilbudsgiver er opmærksom på hovedhusets generelle stand, men kender ikke øvrige skjulte fejl og mangler, som ikke fremgår af bilagsmaterialet.

Fredensborg Boligselskabs tilbud er således betinget af disse forhold frem til det kommunale skema B-tilsagn.

Som grundlag for tilbuddet vedlægges

1. Underskrevet tilbudsblanket dateret 25. februar 2015.
2. Tilhørende dokumentation for underskriver, sygesikringsbevis samt kørekort.

Med venlig hilsen


Jesper Birn Lindebæg
Projektleder, KAB


Annette Birkov
Kundechef, KAB



TILBUDSBLANKET

(NIVERØDGÅRDEN 2, 2990 NIVÅ)

Undertegnede

Tilbudsgiver : Fredensborg Boligselskab v/KAB
CVR/CPR : 56815910
Adresse : Vester Voldgade 17
Postnr./by : 1552 København V
Telefon : 38 38 18 33
E-mail : jbl@kab-bolig.dk

tilbyder herved at overtage ejendommen:

Matr.nr.: 1 vo Niverød By, Karlebo

Beliggende: Niverødgården 2, 2990 Nivå

Tilbudsgiver er særligt bekendt med, at ejendommen udbydes til salg efter reglerne for offentligt udbud jf. Bekendtgørelse nr. 799 af 24.06. 2011, Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme. Bekendtgørelsen er vedlagt som bilag nr. 2 til udbudsmaterialet.

Tilbudsgiver erklærer, at tilbuddet afgives på de i udbudsmaterialet "Udbudsvilkår og Ejendomsdata" anførte vilkår udarbejdet af EDC Erhverv Poul Erik Bech med tilhørende bilag samt eventuelle udfærdigede tillæg og / eller ændringer.

Tilbudsgiver erklærer endvidere, at tilbudsgiver nøje har gennemgået udbudsmaterialet med tilhørende bilag samt eventuelle udfærdigede tillæg og / eller ændringer med nødvendig bistand fra egne rådgivere herunder advokat, revisor og byggesagkyndig.



Tilbuddet er bindende for tilbudsgiver indtil udbudsgivers afgørelse i sagen foreligger, dog bortfalder tilbuddet, såfremt udbudsgiver ikke har meddelt accept / afslag senest den 1. juli 2015.

På de anførte vilkår tilbyder undertegnede at erhverve ejendommen til:

Kontant tilbudssum, kr. : 7.152.000,00

Tilbudsgivers ønske/hensigt til ejendommens anvendelse er:

Anvendelse af eksisterende bygning til 4 almene familieboliger samt opførelse af 18 almene familieboliger

Sikkerhedsstillelse, deponering og frigivelse af den kontante købesum forfalder som anført i "Udbudsvilkår og ejendomsdata". Se betingelser i tilbudsbrev fra Fredensborg Boligselskab v/KAB

Dato: 25 / 02 2015 Fredensborg Boligselskab i forening med forretningsføreren


Formand Henrik Harsberg Næstformand Linda Storgaard Kundechef Annette Birkov
Tilbudsgiver / køber

Tilbudsgiver / køber skal ved underskrivelse af tilbud vedlægge legitimation jf. udbudsmaterialets § 7.4.

Tilbud og legitimation skal fremsendes til:

EDC Erhverv Poul Erik Bech, Bremerholm 29, 1069 København K.

som anbefalet post eller afleveres personligt mod kvittering, og skal være EDC Erhverv Poul Erik Bech i hænde senest:

Onsdag den 25. februar 2014 kl. 12.00

Senere indkomne tilbud, eller tilbud der ikke er udfærdiget på den særlige tilbudsblanket, eller på anden måde ikke overholder ovenstående retningslinjer, vil ikke komme i betragtning.



KØREKORT

DANMARK



1 Marsberg

2 Henri

[Redacted license details]

H. Marsberg

12

AM/B



Region
Hovedstaden

FREDENSBORG KOMMUNE
Tlf. 72 56 50 00

SUNDHEDSKORT

[Redacted patient information]

1

19.06.2013

Henni Marsberg
Marsberg, 360
Nivørød
2990 Nya

1813

Certifikat
nr. 9842



Personnr.
[Redacted]

KØREKORT DK

STORGAARD


LINDA

[REDACTED] **HØRSHOLM**

2990 NIVA

RIGSPOLITICHEFEN

[REDACTED]



L. Storgaard

Dette kørekort giver ret til at føre:

A	Motorcykel: 1-2 og 2-3 m/s og vogn	-----
B	Bil indt. 3.500 kg totalvægt og højst 8 sæder, foruden førers sæde	B
C	Lastb. over 3.500 kg totalvægt	-----
D	Personbil med over 8 siddepladser foruden førers sæde	-----
E	Færvebåde, sejl-, motorbåde m.v. B, C eller D, som ikke hører til disse kategorier	-----

Særlige bemærkninger

REGION Hovedstaden

FREDENSBORG KOMMUNE
Tlf. 72 56 60 00

[REDACTED]

[REDACTED]

Linda Storgaard

Margentens Kvarter 47

Niverød

2990 Nivå

SL 1

Gyldig fra
01.11.2014

1813
ARBEJDSKORT

SUNDHEDSKORT



KØREKORT

DK

BIRKOV

ANNETTE

ELSINGØR

2200 KØBENHAVN N

RIGSPOLITIEHEFEN



Annette Birkov

Denne kørekort giver ret til at føre:

A	Motocyclet 1. 500, 2. m/ sidevogn	
B	Bil med 3500 kg totalvægt & sidevogn foruden foruden elbiler	B
C	Lastbil over 3.500 kg totalvægt	
D	Personbil med over 8 sideseater foruden førers plads	
E	Påhængskøretøj i forbindelse med B, C eller D, som kræver tilladelse af Søe- og Skibsvesen	

Særlige bemærkninger



Furesø KOMMUNE
Tlf. 72 35 40 00

SUNDHEDSKORT

1

01.08.2013

1813

ANNETTE VALBØRN BIRKOV

SUNDHEDSKORT



Fredensborg Boligselskab

I forbindelse med ordinært organisationsbestyrelsesmøde den 27. november 2014 blev det besluttet, at organisationsbestyrelsen for Fredensborg Boligselskab har følgende sammensætning.

Formand: Henrik Harsberg
Næstformand: Linda Storgaard
Øvrige medlemmer: Bettina Pagh
Helge From
John Friedrichsen
John Resting
Sofie Kragsholt

Som forretningsfører for selskabet er ansat KAB, Vester Voldgade 17, 1552 København V.


Henrik Harsberg


Linda Storgaard

Bettina Pagh

Helge From

John Friedrichsen

John Resting

Sofie Kragsholt

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. november 2014
Udsendt den 17. december 2014

Repræsentantskabsmøde torsdag den 27. november 2014, kl. 17.00 på Karlebo Kro, Karlebovej 10, Køkkedal

Repræsentantskabet:	Henrik Harsberg, Allan Meyer Petersen, Bettina Pagh, Ellen Ladhøj, Helge From, John Resting, Klaus Donnerborg, Linda Storgaard, Lone Albret, Ole Olsen og John Friedrichsen
Afbud:	Sofie Kragsholt
Observatør:	Flemming Kisum, Fredensborg Kommune
KAB:	Forretningsfører Annette Birkov, driftschef Søren Martinussen, økonomi- medarbejder Jørgen Aastrup, sekretær Edel Holm Hansen, byggedirektør Rolf Andersson deltog under punkt 1-5, kundefører Lone Skriver
Revisionen:	Der var afbud fra Pia Søndergaard, Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent.....	3
2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning	3
3. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2013/2014 med tilhørende revisionsprotokol samt forelæggelse af selskabets budget for 2015/2016	4

Referat

Frødensborg Boligselskab
Møde den 27. november 2014
Udsendt den 17. december 2014

4. Orientering om selskabets økonomiske situation	6
5. Orientering kort- og langsigtede planer for Niverødgård	8
6. Behandling af indkomne forslag	10
7. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.....	14
8. Valg af personlige suppleanter til organisationsbestyrelsen.....	15
9. Valg af delegerede til BL's 9. kreds	15
10. Valg af revisor	16
11. Eventuelt.....	16

Bilag 1: Organisationsbestyrelsens årsberetning 2013-2014 fremsendes pr. post efter organisationsbestyrelsesmødet mandag den 17. november 2014.....	3
Bilag 2: Årsregnskab for selskab og afdelinger for perioden 1. juli 2013 til 30. juni 2014	5
Bilag 3: Sider til revisionsprotokollen.....	5
Bilag 4: Selskabets budget for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016	5

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. november 2014
Udsendt den 17. december 2014

1. Valg af dirigent

Lone Skriver blev valgt som dirigent. Lone konstaterede, at mødet var lovligt varslet.

Den fortrolige dagsorden vil blive behandlet i forlængelse af punkt 5.

Der blev bedt om dokumentation for, at den fortrolige dagsorden var afleveret rettidigt. Lone Skriver fremviste dokumentation fra Bring, der enten havde afleveret dagsordenen personligt eller havde lagt den i postkassen. Dokumentationen blev taget til efterretning.

Der blev rejst spørgsmål til, hvordan Sofie Kragsholt var blevet valgt til formand samt som medlem til repræsentantskabet. Annette Birkov forklarede, at Sofie havde afleveret fuldmagt til afdelingsmødet i Niverødgård, hvori hun tilkendegav, at hun ønskede at stille op til valget som formand for afdelingsbestyrelsen. Efter afdelingsmødet har afdelingsbestyrelsen udpeget Sofie til repræsentantskabet.

2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning

Organisationsbestyrelsens årsberetning 2013-2014 er vedlagt denne dagsorden.

Bilag 1: Organisationsbestyrelsens årsberetning 2013-2014 fremsendes pr. post efter organisationsbestyrelsesmødet mandag den 17. november 2014.

Det indstilles,
at repræsentantskabet drøfter og efterfølgende godkender den af organisationsbestyrelsen udarbejdede årsberetning.

Henrik Harsberg gennemgik den udsendte årsberetning.

Han berørte kort processen vedrørende grundkøb (hovedhuset til Niverødgård).

Han orienterede om processen vedrørende ændring af vedtægterne.

Beretningen gav anledning til følgende spørgsmål/bemærkninger:

At ansøge om kapitaltilførsel til Niverødgård, som blandt andet indebærer ombygning af nogle boliger. Er det ikke repræsentantskabet, der skal godkende det? Annette Birkov svarede, at det ikke er tilfældet, det er organisationsbestyrelsen og afdelingsmødet, der har kompetencen til at godkende denne ansøgning.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 27. november 2014

Udsendt den 17. december 2014

Der blev spurgt til medarbejdertrivsel på ejendomskontoret, og der blev svaret, at der er fokus på eventuelle nødvendige tiltag. Der afholdes MUS (medarbejderudviklingssamtale) hvert år og hvert andet år den lovpligtige APV (arbejdspladsvurdering).

John Friedrichsen orienterede om sin tid som formand for Niverødgård, og at han nu er flyttet til Niverød IV. Han takkede for opbakning fra organisationsbestyrelsen.

Herefter blev organisationsbestyrelsens årsberetning godkendt.

3. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2013/2014 med tilhørende revisionsprotokol samt forelæggelse af selskabets budget for 2015/2016

Regnskaber for selskabet og samtlige afdelinger for perioden 1. juli 2013 til 30. juni 2014 er vedlagt som bilag.

Regnskaberne er behandlet af afdelingsmøderne i de tre boligafdelinger Niverød III, Niverød IV og Niverødgård. Afdelingsmødet i Niverødgård godkendte ikke regnskabet alene fordi resultatet var et underskud på 94.202 kr.

Organisationsbestyrelsen vil på organisationsbestyrelsesmødet den 17. november 2014 behandle regnskaberne.

Ligeledes vedlægges revisionsprotokol udarbejdet af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab i forbindelse med revision af regnskaberne.

Regnskaberne udviser følgende:

5400-6 Fredensborg Boligselskab

Resultatopgørelsen balancerer med 7.346.745 kr., og slutter med et overskud på 136.441 kr., der overføres til selskabets arbejdskapital.

Status balancerer med 32.495.702 kr. og selskabets dispositionsfond udgør, inkl. renter, 300.316 kr., svarende til gennemsnitlig 488 kr. pr. lejemål (616 lejemål). Arbejdskapitalen udgør 499.267 kr.

Selskabets økonomi behandles i et særskilt punkt på dagsordenen.

5401-3 Niverød III

Resultatopgørelsen balancerer med 23.174.353 kr., og slutter med et underskud på 225.255 kr., der overføres til det samlede resultat.

Status balancerer med 259.621.654 kr.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. november 2014
Udsendt den 17. december 2014

5402-0 Niverød IV

Resultatopgørelsen balancerer med 24.083.603 kr., og slutter med et overskud på 1.132.430 kr., der overføres til det opsamlede resultat.

Status balancerer med 270.114.316 kr.

5403-8 Niverødgård

Resultatopgørelsen balancerer med 1.870.786 kr., og slutter med et underskud på 94.202 kr., der overføres til det opsamlede resultat.

Status balancerer med 39.271.668 kr.

5406-0 Mergeltoften I

Resultatopgørelsen balancerer med 4.823.856 kr., og slutter med et overskud på 75.967 kr., der afvikles på egenfinansiering 59.788 kr. og resten 16.179 kr. overføres til det opsamlede resultat.

Status balancerer med 72.047.009 kr.

5410-1 Bofællesskabet Byvejen

Resultatopgørelsen balancerer med 567.957 kr., og slutter med et overskud på 48.773 kr., der overføres til det opsamlede resultat.

Status balancerer med 8.515.392 kr.

Budgettet for 5400-6 Fredensborg Boligselskab

Driftsbudgettet for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016 balancerer med 6.035.000 kr. og slutter med en budgetreserve på 16.000 kr.

Bilag 2: Årsregnskab for selskab og afdelinger for perioden 1. juli 2013 til 30. juni 2014

Bilag 3: Sider til revisionsprotokollen

Bilag 4: Selskabets budget for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016

Det indstilles,

at repræsentantskabet godkender selskabets og afdelingernes årsregnskaber for 2013/2014 og tager revisionsprotokollen til efterretning. Endvidere godkender selskabets budget for 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

Henrik Harsberg gennemgik selskabets og afdelingernes regnskaber, samt selskabets budget for 2015/2016.

Regnskaberne gav anledning til følgende spørgsmål:

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. november 2014
Udsendt den 17. december 2014

Hvad har dispositionsfonden dækket i Niverødgård. Fonden har dækket udgifter til lejetab, givet tilskud til afvikling af underskud, til eksterne rådgivere og flere genopretningsarbejder.

Niverød IV har fået penge tilbage i for meget indbetalt ejendomsskat. Der blev spurgt til om det også er tilfældet for de øvrige afdelinger. Det blev oplyst, at der er indgået aftale med Rafn & Søn om gennemgang af alle afdelingers ejendomsvurderinger.

Der blev spurgt til de store tab ved fraflytning. Det blev oplyst, at organisationsbestyrelsen har generel stor fokus på dette forhold og har søgt Fredensborg Kommune og fået bevilget fritagelse for, at dispositionsfonden skal dække delvist for tab ved fraflyttede lejere.

Der blev spurgt til bankkonti og fuldmagtsforhold, og der blev svaret, at alle konti i Fredensborg Boligselskab er oprettet i henhold til godkendt instruks. Danske Bank har dog haft udfordringer med at sætte systemet op, hvorfor de nye konti aktuelt venter på at blive taget i brug.

På forespørgsel blev processen for debitorrykning gennemgået. KAB har meget fokus på dette og har skærpet proceduren.

Herefter blev alle regnskaber godkendt og revisionsprotokollen blev taget til efterretning med følgende mindretals udtalelse.

Ellen Ladhøj, Helge From og Ole Olsen kunne ikke godkende regnskabet for Niverødgård samt følgende orientering om:

- *Processen for debitorrykning*
- *Bankkonti og fuldmagtskontrol*
- *Der mangler orden på bankkonti, som ikke er registreret i boligorganisationens CVR-nr.*

Selskabets budget for 1. juli 2015 til 30. juni 2016 blev godkendt.

4. Orientering om selskabets økonomiske situation

Baggrund

Selskabets dispositionsfond har i perioden 2008–2013 haft en beholdning mellem 1,3 mio. kr. og 1,65 mio. kr.

Da selskabet har fået fritagelse for indbetaling af 1/3 ydelse af udamortiserede lån til dispositionsfonden, tilføres dispositionsfonden alene indbetalinger fra afdelingernes bidrag, hvilket i 2014 udgør 335.104 kr.

Selskabet har siden afdeling 5403, Niverødgård gik i drift i 2009 bidraget med i alt

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 27. november 2014

Udsendt den 17. december 2014

1.139.194 kr. fra dispositionsfonden, heraf ca. halvdelen til dækning af tab ved lejeledighed.

Jævnfør ny Bekendtgørelse om drift af almene boliger, der trådte i kraft den 1. april 2013, har dispositionsfonden skulle dække tab, ved fraflyttede lejere, der overstiger 313 kr. pr. lejemål pr. år.

Denne bestemmelse har haft store konsekvenser for dispositionsfonden i Fredensborg Boligselskab, idet der netop de seneste to år er sket en voldsom stigning i tab ved fraflyttede lejere i tre af selskabets afdelinger.

I regnskabsåret 2013/2014 har dispositionsfonden dækket tab ved fraflytning i afdelingerne på i alt 1.105.032 kr.

Afdelingerne har pr. den 30. juni 2014 i alt 1.178.204 kr. i udestående tab ved fraflytning, som aktuelt er til inkasso. Det betyder, at afdelingerne også i indeværende regnskabsår må forventes store afskrivninger på tab fra fraflyttede lejere.

Arbejdskapitalen:

Arbejdskapitalen voksede i perioden 2008-2011 fra 1,16 mio. kr. til 2,1 mio. kr.

Afdelingerne har i alle årene på nær 2012/2013 indbetalt godt 90.000 kr. årligt til arbejdskapitalen. I indeværende års budget indbetales 97.000 kr.

Øvrige indbetalinger til arbejdskapitalen stammer fra overskud på selskabets årsregnskab.

Fra 2011 til 2012 bevilgede organisationsbestyrelsen ½ mio. kr. til henholdsvis afdeling 5401, Niverød III og afdeling 5402, Niverød IV som tilskud til udskiftning af forbrugsmålere. Endvidere blev bevilget 588.889 kr. som medfinansiering til det boligsociale projekt Nivå-Nu.

Handlinger

Administrationen har udarbejdet et notat, der omfatter tiltag til konsolidering af selskabet. Notatet behandles af organisationsbestyrelsen den 17. november 2014.

I notatet fokuseres på følgende områder:

- analyse af øvrige muligheder for styrkelse af dispositionsfonden
- analyse af de seneste års stigning i afdelingernes tab ved fraflyttere
- oplæg til øget indskud i afdeling 5401, Niverød III og afdeling 5402, Niverød IV.

Et konkret forslag om at søge Fredensborg Kommune om fritagelse for, at dispositionsfonden dækker tab ved fraflyttede lejere, der overstiger 316 kr. pr. lejemål pr. år, blev vedtaget af organisationsbestyrelsen den 15. september 2014, og en ansøgning blev sendt umiddelbart efter. Fredensborg Kommune har den 28. oktober 2014 meddelt, at ansøgningen er imødekommet.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. november 2014
Udsendt den 17. december 2014

Selskabet har fået fritagelse for indeværende regnskabsår samt de kommende fire regnskabsår.

Det indstilles,
at repræsentantskabet tager orienteringen om selskabets økonomiske situation til efterretning.

Annette Birkov gennemgik selskabets økonomiske situation samt tiltag til styrkelse af dispositionsfonden, hvorefter repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

5. Orientering kort- og langsigtede planer for Niverødgård

Kortsigtet plan

Niverødgård har siden ibrugtagningen i 2009 været i ubalance. Der er vanskeligheder med at genudleje boligerne, der hyppigt fraflyttes.

Organisationsbestyrelsen har derfor besluttet at arbejde hen imod, at der foretages en række forbedrende ombygningsarbejder i de eksisterende boliger i Niverødgård. Dette med henblik på at gøre boligerne og bebyggelsen mere attraktiv, så det bliver nemmere at fastholde de nuværende beboere og sikre, at boligerne kan genudlejes.

Ombygningsarbejderne er tiltænkt finansieret som almindeligt 30-årigt realkreditlån, men efterfinansieret ved hjælp af huslejestøtte og/eller kapitaltilførsel fra Landsbyggefonden. Der er udarbejdet et projektforslag, som er godkendt af organisationsbestyrelsen og fremsendt til Landsbyggefonden. Projektet gennemføres kun, såfremt der bevilges støtte fra Landsbyggefonden.

Langsigtet plan

Fredensborg Kommune ejer hovedhuset og de store havearealer omkring Niverødgård. Kommunen har for nogle år siden nedlagt fritidshjemmet Molevitten og sat bygningerne til salg i 2013, uden at det har været muligt at opnå et salg.

Administrationen har efter aftale med organisationsbestyrelsen udarbejdet et idéoplæg til køb af hovedhuset med henblik på indretning af et senior bofællesskab bestående af fire boliger.

I idéoplægget indgår opførelse af ca. 15 rækkehuse på ca. 110 m² på det omfattende haveanlæg. Disse boliger kan opføres efter AlmenBolig+ konceptet, som betyder relativ lav husleje, idet beboerne forpligter sig til at bidrage til drift og vedligeholdelse af afdelingen. Endvidere en meget lille varmeudgift, da boligerne opføres i energiklasse 2020.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 27. november 2014

Udsendt den 17. december 2014

KAB har medvirket til opførelse af 11. AlmenBolig+ afdelinger, og erfaringerne herfra giver høje forventninger om, at disse boliger vil være meget attraktive for børnefamilier.

Rækkehusene og indretning af stuehuset til seniorboliger foreslås opført som en samlet boligafdeling med en klausul om, at den efter et års tilfredsstillende drift lægges sammen med den eksisterende Niverødgård boligafdeling.

Med gennemførelse af den kort- og langsigtede plan forventes det, at Niverødgård vil blive en sund, smuk og attraktiv boligafdeling.

Aktuelt pågår forhandlinger med Fredensborg Kommune om køb af hovedhuset. Falder disse forhandlinger positivt ud, vil der blive udarbejdet et beslutningsoplæg vedrørende købet, som først behandles i organisationsbestyrelsen og dernæst i repræsentantskabet.

Det indstilles,

at repræsentantskabet tager orienteringen og den kort- og langsigtede plan for Niverødgård til efterretning.

Annette Birkov gennemgik den kortsigtede plan for Niverødgård og svarede på spørgsmål til planen.

Rolf Andersson orienterede om den langsigtede plan, herunder at Fredensborg Kommune på møde den 24. november 2014 har besluttet, at hovedhuset skal sælges i udbud.

Der blev spurgt interesseret ind til indretning af hovedhuset til seniorbofællesskab samt til opførelse af AlmenBolig+ boliger.

Rolf svarede på spørgsmål og bekræftede, at det vil kræve en ny lokalplan for området.

Repræsentantskabet tog orienteringen om den kort- og langsigtede plan til efterretning.

Repræsentantskabet godkendte, at beslutning om eventuel køb af hovedhuset blev udskudt til, at organisationsbestyrelsen på baggrund af udbudsmateriale fra Fredensborg Kommune udarbejder et nyt oplæg til behandling på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 27. november 2014

Udsendt den 17. december 2014

6. Behandling af indkomne forslag

a) Forslag til ændring af vedtægternes § 10 i Fredensborg Boligselskab

Rød tekst er lig ny tekst

Overstreget, rød tekst er lig tekst der slettes

Organisationsbestyrelsen

§ 10.

Gældende tekst

Organisationsbestyrelsen består af syv medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger, ud over formanden, fire medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Forslag til ny tekst

Organisationsbestyrelsen består af syv medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger, ud over formanden, seks medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer.

Gældende tekst

Det tilstræbes, at alle afdelinger er repræsenteret i bestyrelsen. Den afdeling, hvori formanden er bosiddende, bør ikke have større repræsentation end de øvrige afdelinger.

Forslag til ny tekst

Hver afdeling har ret til mindst et medlem i organisationsbestyrelsen. Den afdeling hvori formanden er bosiddende, ~~bør ikke have større repræsentation end de øvrige afdelinger.~~ bør ikke have flertal i bestyrelsen.

~~Herudover udpeges to medlemmer af Fredensborg Kommune.~~

Gældende tekst

Samtidig med valg og udpegning af medlemmer til bestyrelsen, vælges/udpeges fire personlige suppleanter. Der vælges/udpeges ikke suppleant for formanden.

Forslag til ny tekst

Samtidig med valg ~~og udpegning~~ af medlemmer til bestyrelsen vælges/udpeges seks personlige suppleanter. Der vælges/udpeges ~~ikke~~ suppleant for formanden.

Ingen ændringer i stk. 2 og 3

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 27. november 2014

Udsendt den 17. december 2014

Stk. 2.

Organisationsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer. Mindst halvdelen af bestyrelsens medlemmer skal være beboere i boligorganisationen. Formanden og næstformanden skal begge være beboere i boligorganisationen.

Stk. 3.

Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

- 1) Borgmesteren i den tilsynsførende kommune.
- 2) Formanden for det udvalg hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
- 3) Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Gældende tekst

Stk. 4.

Hvert andet år afgår formanden. Af organisationsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte eller udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg genvudpegning kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende. For eventuelt kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer finder reglerne i lov om kommunernes styrelse anvendelse.

Forslag til ny tekst

Stk. 4.

Hvert andet år afgår formanden. Af organisationsbestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte eller udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg genvudpegning kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af repræsentantskabet, den, der har valgt eller udpeget den pågældende. For eventuelt kommunalbestyrelsesudpegede medlemmer finder reglerne i lov om kommunernes styrelse anvendelse.

Gældende tekst

Stk. 5.

Afgår et organisationsbestyrelsesmedlem valgt af repræsentantskabet, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt eller udpeget af andre, indtræder den pågældendes suppleant. Findes ingen suppleant, retter bestyrelsen henvendelse til den, der har valgt eller udpeget det pågældende bestyrelsesmedlem, med henblik på valg eller udpegning af et nyt bestyrelsesmedlem og suppleant.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. november 2014
Udsendt den 17. december 2014

Forslag til ny tekst

Stk. 5.

Afgår et organisationsbestyrelsesmedlem valgt af repræsentantskabet, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes der ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter. ~~Afgår et bestyrelsesmedlem valgt eller udpeget af andre, indtræder den pågældendes suppleant. Findes ingen suppleant, retter bestyrelsen henvendelse til den, der har valgt eller udpeget det pågældende bestyrelsesmedlem, med henblik på valg eller udpegnings af et nyt bestyrelsesmedlem og suppleant.~~

Ingen ændringer til stk. 6 og 7

Stk. 6.

Suppleanter indkaldes, når et bestyrelsesmedlem udtræder eller ved sygdom eller fravær fra afdelingen i mere end tre måneder.

Stk. 7.

Ved en forretningsorden træffer organisationsbestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

Det indstilles,

at repræsentantskabet godkender ændring af § 10 i selskabets vedtægter.

Ellen Ladhøj stillede ændringsforslag til første afsnit i §10:

Organisationsbestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden.

Repræsentantskabet vælger formanden.

Repræsentantskabet vælger 8 medlemmer til bestyrelsen fra de tre afdelinger, nemlig Niverød III, Niverød IV og Niverødgården.

Således at den største afdeling Niverød III får 4 bestyrelsesmedlemmer.

Den næststørste afdeling Niverød IV får 3 bestyrelsesmedlemmer.

Den mindste afdeling Niverødgården får 1 bestyrelsesmedlem.

Samtidig vælges personlig suppleant for formand og de 8 bestyrelsesmedlemmer.

Ændringsforslaget blev trukket.

Ellen Ladhøj stillede ændringsforslag til stk. 2:

Organisationsbestyrelsen skal bestå af et ulige antal medlemmer.

Alle medlemmer af organisationsbestyrelsen skal være beboere i Fredensborg Boligselskab.

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. november 2014
Udsendt den 17. december 2014

Alle forslag til ændring af vedtægterne, som blev stillet af organisationsbestyrelsen og som fremgår af dagsordenen, blev vedtaget.

b) Vedrørende Nivå NU

Generel drøftelse af - Hvad får vi ud af at være med i Nivå NU?

I henhold til beretningen fra 26. november 2013 side 8 - bevilger (har kompetencen) Organisationsbestyrelsen penge til Nivå NU.

Jeg stiller forslag om, at denne kompetence går fra organisationsbestyrelsen til repræsentantskabet jfr. § 4 stk. 7 i vedtægterne.

Organisationsbestyrelsen har bevilget 588.889 kr. jfr. referatet - jeg vil gerne anmode om, at der fremlægges et detaljeret regnskab for hvad pengene er brugt til på repræsentantskabets møde den 27. november 2014.

Indsendt af:

Forslagsstiller : Ellen Ladhøj, medlem af bestyrelsen i Niverød III
Den 6.11.2014.

Det indstilles,

at repræsentantskabet behandler spørgsmål og forslag vedrørende NivåNu

Annette Birkov informerede om, at der endnu ikke er et udarbejdet regnskab for NivåNu, da regnskabet følger kalenderåret.

Annette gennemgik i stedet budgettet med de dertil hørende aktiviteter.

Ellen Ladhøj trak sit forslag om at flytte kompetencen fra organisationsbestyrelsen til repræsentantskabet med hensyn til bevilling af penge til NivåNu.

c) Vedrørende køb af hovedhuset til Niverødgård

Forslag om at Fredensborg Boligselskab ikke køber grunden og Niverødgården 2, 2990 Nivå, med fredet hovedbygning og grund.

Indsendt af:

Forslagsstiller : Ellen Ladhøj, medlem af bestyrelsen i Niverød III
Den 12.11.2014.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. november 2014
Udsendt den 17. december 2014

Det indstilles,
at repræsentantskabet behandler forslag om køb af hovedhuset med tilhørende grund.

Ellen Ladhøj trak sit forslag, da emnet var behandlet under punkt 5, hvor det blev besluttet at repræsentantskabet på et nyt møde tager stilling til eventuelt køb af hovedhuset til Niverødgård.

7. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

På repræsentantskabsmødet den 26. november 2013 valgte repræsentantskabet John Resting og Linda Storgaard til organisationsbestyrelsen for en toårig periode.

Fredensborg Kommune har i forbindelse med konstitueringen efter kommunalvalget, besluttet ikke at udpege medlemmer til almene boligselskabers bestyrelse, som det hidtil har været skik.

Organisationsbestyrelsen har pr. den 1. januar 2014 følgende sammensætning:

			På valg
Formand	Henrik Harsberg	Niverød IV	2014
Næstformand	Linda Storgaard	Niverød III	2015
Medlem	John Resting	Niverød IV	2015
Medlem	Bettina Pagh	Niverød III	2014
Medlem	John Friedrichsen	Niverødgård	2014

Det er således Henrik Harsberg, Bettina Pagh og John Friedrichsen, der er på valg på dette repræsentantskabsmøde.

Det indstilles,
afhængigt af beslutning under punkt 6 a – ændring af vedtægterne:

- at repræsentantskabet foretager valg af formand og to medlemmer til organisationsbestyrelsen for en to-årig periode eller
- at repræsentantskabet foretager valg af formand og fire medlemmer til organisationsbestyrelsen for en to-årig periode

På baggrund af de ændrede vedtægter skulle vælges en formand og fire medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Henrik Harsberg blev genvalgt som formand uden modkandidater.

Sofie Kragholt blev valgt som medlem af organisationsbestyrelsen for Niverødgård.

Til de sidste tre pladser stillede følgende op: Helge From, John Friederichsen, Bettina Pagh og Ellen Ladhøj.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. november 2014
Udsendt den 17. december 2014

John, Helge og Bettina blev valgt med følgende stemmer:

John 11, Helge 10, Bettina 8 og Ellen 4.

John og Helge blev valgt for to år og Bettina for et år.

Dirigenten udgjorde stemmeudvalg sammen med Jørgen Aastrup og Linda Storgaard.

8. Valg af personlige suppleanter til organisationsbestyrelsen

På repræsentantskabsmødet den 26. november 2013 blev følgende valgt:

For John Resting	suppleant Flemming Jersild Knudsen
For Linda Storgaard	suppleant Helge From
For Bettina Pagh	suppleant Ellen Ladhøj
For John Friedrichsen	suppleant Inge Falk-Petersen

Det indstilles,

afhængigt af beslutning under punkt 6 a – ændring af vedtægterne:

- at repræsentantskabet foretager valg af fire personlige suppleanter for en et-årig periode eller
- at repræsentantskabet foretager valg af seks personlige suppleanter for en et-årig periode.

Følgende blev valgt:

<i>For Helge From</i>	<i>suppleant Ellen Ladhøj</i>
<i>For John Resting</i>	<i>suppleant Lone Albret</i>
<i>For Linda Storgaard</i>	<i>suppleant Ole Olsen</i>
<i>For Bettina Pagh</i>	<i>suppleant udpeges på det næst afdelingsbestyrelsemøde i Niverod III</i>
<i>For John Friedrichsen</i>	<i>suppleant Klaus Donerborg</i>
<i>For Sofie Kragsholt</i>	<i>suppleant Mari (Rose) Petersen</i>

9. Valg af delegerede til BL's 9. kreds

I henhold til BL's vedtægter kan Fredensborg Boligselskab udpege fire delegerede til BL's kredsmøder, hvoraf halvdelen skal vælges af selskabets organisationsbestyrelse.

De resterende to delegerede skal udpeges af repræsentantskabet.

På repræsentantskabsmødet den 26. november 2013 blev Helge From og Ellen Ladhøj valgt som repræsentanter til BL's kredsmøder.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. november 2014
Udsendt den 17. december 2014

Det indstilles,
at repræsentantskabet vælger to delegerede til BL's kredsmøder.

Helge From og Ellen Ladhøj blev genvalgt.

10. Valg af revisor

På repræsentantskabsmødet den 26. november 2013 valgte repræsentantskabet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor.

Det indstilles,
at repræsentantskabet genvælger Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

11. Eventuelt



Lone Skriver
dirigent