

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 16. marts 2017
Udsendt den 3. april 2017

**Organisationsbestyrelsesmøde
torsdag den 16. marts 2017 kl. 18.00
i Laden, Mariehøj 204, Nivå**

- Til stede:** Henrik Harsberg, Linda Storgaard, Bettina Pagh, Finn Zøllner, Helge From, Klaus Donnerborg
- Afbud:** John Resting, Helge From forlod mødet efter punkt 9
- KAB:** Kundechef Annette Birkov, driftschef Søren Martinussen

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Indholdsfortegnelse

1. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 3. november 2016	3
2. Referat og fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 21. november 2016	3
3. Referat af repræsentantskabsmødet den 30. november 2016	3
4. Revisionsprotokol.....	4
5. Bestyrelsens sammensætning.....	4
6. Repræsentantskabets sammensætning.....	4
7. Meddelelser fra formanden.....	5
Sager til beslutning.....	6
8. Afdelingsbudgetter for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018	6
9. First Agenda	7
10. Ændring af karenstid samt antal personer pr. rum ved boligbytte.....	8
11. Temadag – opfølgning på anbefalingerne i 360 graders analyserne.....	9
12. 5403, Niverødgård – status på tag.....	11
13. 5403, Niverødgård – status på genopretningsplan.....	12
14. Kundetilfredshedsmåling – resultatet fra Fredensborg Boligselskab	12
15. Kontanthjælpsloftet – status	13
16. Prækvalifikationsansøgning Nivå Nu – status.....	14
17. Bæredygtig drift.....	14
18. Selskabets økonomiske situation.....	15
19. Nyt fra ejendomskontoret	16
20. Nyt fra afdelingerne.....	16
21. Beboerklagenævnssager	17
22. Kommende møder.....	18
23. Eventuelt.....	18
24. Referat fra mødet – evt. fortrolighed	18
Bilag 1: Afdelingsbudgetter for 2017-2018	7
Bilag 2: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet	9
Bilag 3: Almen lejeloven § 69	9
Bilag 4: Skema med oplyste anbefalinger	10
Bilag 5: Skema med forslag til handlinger	10
Bilag 6: Input fra gruppearbejdet på temadagen	10
Bilag 7: Kundetilfredshedsmåling – resultat fra Fredensborg Boligselskab	13
Bilag 8: Oversigt over antal rykkere, ophævelsesskrivelser og udsættelser	13
Bilag 9: Statistik for beboerklagenævnssager 2014-2017	17

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

1. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 3. november 2016

Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 3. november 2016 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 22. november 2016.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

2. Referat og fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 21. november 2016

Referat og fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 21. november 2016 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 12. december 2016.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

3. Referat af repræsentantskabsmødet den 30. november 2016

Referat af repræsentantskabsmødet den 30. november 2016 er udsendt til repræsentantskabet den 14. december 2016.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

4. Revisionsprotokol

Der er ikke sket indføjelser i revisionsprotokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

5. Bestyrelsens sammensætning

			På valg
Formand	Henrik Harsberg	Niverød IV	2018
Næstformand	Linda Storgaard	Niverød III	2017
Medlem	John Resting	Niverød IV	2017
Medlem	Bettina Pagh	Niverød III	2017
Medlem	Klaus Donnerborg	Niverød IV	2018
Medlem	Finn Zøllner	Niverødgård	2018
Medlem	Helge From	Niverød III	2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Repræsentantskabets sammensætning

Repræsentantskabet har pr. den 31. oktober 2016 følgende sammensætning:

Medlem	Henrik Harsberg	Niverød IV
Medlem	Linda Storgaard	Niverød III
Medlem	John Resting	Niverød IV

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Medlem	Bettina Pagh	Niverød III
Medlem	Klaus Donnerborg	Niverød IV
Medlem	Finn Zøllner	Niverødgård
Medlem	Helge From	Niverød III
Medlem	Ellen Ladhøj	Niverød III
Medlem	Ole Olsen	Niverød III
Medlem	Lars Valbak	Niverød III
Medlem	Anni Salee	Niverød IV
Medlem	Lone Albret	Niverød IV
Medlem	Inge Falk-Petersen	Niverød IV
Medlem	Jette Birte Bruun Rosenbaum	Niverødgård

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

7. Meddelelser fra formanden

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der har været afholdt møde om kriminalitetsforebyggelse. Udviklingen i antal kriminelle handlinger er faldet markant for Kokkedal og Nivå.

Egedalsvænge-undersøgelser af ventilationsanlægget der menes at være årsag til, at flere beboere er blevet syge, er nu afsluttet. Resultatet er ikke offentliggjort, men præsenteres for beboerne onsdag den 22. marts 2017.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Sager til beslutning

8. Afdelingsbudgetter for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018

Der afholdes ordinære afdelingsmøder i henhold til nedenstående plan. På møderne bliver budget for 2017-2018 behandlet.

Afdelingsmøde i 5401-3 Niverød III den 2. marts 2017

Afdelingsmøde i 5402-0 Niverød IV den 9. marts 2017

Afdelingsmøde i 5403-8 Niverødgård den 15. marts 2017

Budget for Mergeltoften og Bofællesskabet Byvejen forelægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Budgetterne udviser følgende:

5401-3 Niverød III

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 23.865.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 670.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 21,89 kr. pr. m² eller 2,98 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2017 udgør 757,32 kr. pr. m² årligt.

5402-0 Niverød IV

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 23.029.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 182.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 8,39 kr. pr. m² eller 0,86 %, hvorefter lejen pr. den 1. juli 2017 udgør 980,38 kr. pr. m² årligt.

5403-8 Niverødgård

Driftsbudgettet balancerer med 1.862.000 kr., der er indregnet lejeindtægt på 62.000 kr. fra ny bolig nr. 21, hvorfor lejen forbliver uforandret. Lejen pr. den 1. juli 2017 udgør derfor 988,05 kr. pr. m² årligt.

5406-0 Mergeltoften

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 5.021.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 62.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 13,47 kr. pr. m² eller 1,25 %, hvorefter lejen pr. den 1. juli 2017 udgør 1.346,89 kr. for ældreboliger I og en lejeforhøjelse på 2,75 kr. pr. m² eller 1,25 %, lejen pr. den 1. juli 2017 udgør 1.019,67 kr. pr. m² årligt for ældreboliger V.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

0922-9 Ejerforeningen Mergeltoften

Af budgettet fremgår en samlet indbetaling til fællesudgifterne på 130.000 kr., hvoraf Fredensborg Kommune indbetaler 43.000 kr. og Fredensborg Boligselskab, Ejerforeningen Mergeltoften indbetaler 87.000 kr.

5410-1 Bofællesskabet Byvejen

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 551.000 kr. den nuværende leje vil være uforandret, hvorefter lejen pr. den 1. juli 2017 fortsat udgør 1.486,90 kr. pr. m² årligt.

Bilag 1: Afdelingsbudgetter for 2017-2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsbudgetterne for 2017-2018.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter med bemærkning om afdeling Mergeltoften, der "kun" skal stige 0,89 % og ikke som anført 1,25 %.

9. First Agenda

Organisationsbestyrelsen besluttede den 21. november 2016, at udskyde behandlingen af nedenstående oplæg om First Agenda til organisationsbestyrelsesmødet den 16. marts 2017.

Flere boligorganisationer i KAB-fællesskabet har afprøvet det elektroniske møderedskab First Agenda med succes. Det er nu muligt for alle boligorganisationer frit at benytte dagsordensprogrammet, da KAB har købt en fælles licens til First Agenda.

Programmet First Agenda samler alt mødemateriale – både dagsordener og bilag. Det vil altid være det senest opdaterede materiale, der er tilgængeligt. Mødedeltagerne kan hente materialet, når det passer dem, og materialet er også tilgængeligt offline. Det er muligt at tage noter og skrive kommentarer og udveksle dem med andre mødedeltagere, hvis det ønskes.

Dagsordensprogrammet sikrer, at organisationsbestyrelsesmedlemmer har let adgang til mødematerialet og gør det enklere og hurtigere at modtage dagsordener og mødemateriale. Det fungerer på samme tid som arkiv for boligorganisationen. Programmet er meget brugervenligt, så det kan benyttes uden særlige it-kundskaber.

First Agenda bruges på en iPad.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

iPads (iPad Pro 9,7" 32 GB 4G) kan købes gennem KAB til halv pris til udgangen af 2017. Prisen for en iPad i 2016 og 2017 er ca. 2.550 kr. ekskl. moms. Derudover koster den løbende drift årligt 600 kr. ekskl. moms for et datakort (årsabonnement og installation) og 1.400 kr. ekskl. moms for en tabletpakke (installation, introduktion til iPad ved det første møde samt support). KAB underviser også i generel brug af iPad ved KAB Aftenskole.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om fremtidigt mødemateriale til organisationsbestyrelsesmøder fremsendes med brug af First Agenda, og om der indkøbes iPads, datakort og tabletpakke til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at de ikke ville indkøbe iPads.

Indkaldelse til organisationsbestyrelsesmøderne udsendes fremover på mail.

10. Ændring af karenstid samt antal personer pr. rum ved boligbytte

I juni 2016 udsendte KAB et brev til alle beboere, der risikerer at blive ramt af regeringens kontanthjælpsloft. I brevet blev modtageren opfordret til at undersøge muligheden for enten at bytte bolig eller foretage delfremleje, hvis kontanthjælpsloftet medfører, at man ikke længere kan betale husleje.

KAB administrerer alle bytninger i afdelingen efter den karenstid, der er fastsat af boligorganisationen og efter reglen om, at der kun må være en person pr. rum.

Boligorganisationen har nu mulighed for at gøre det nemmere at bytte ved at lempe på de såkaldte karenstider. Karenstiderne er i loven fastsat til maksimalt tre år.

Boligorganisationerne kan også lempe på reglerne for antallet af personer pr. beboelsesrum, så det hæves fra en person pr. rum til to personer pr. beboelsesrum.

Sådanne lempelser vil gøre det nemmere at bytte sig til en billigere bolig.

Reglerne for bytteboliger reguleres af almenlejelovens § 69.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

På baggrund heraf foreslås det, at Fredensborg Boligselskab drøfter, om karenstiden skal nedsættes, og om kravet til antal personer pr. beboelsesrum hæves til maksimalt to personer pr. beboelsesrum.

Bilag 2: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet

Bilag 3: Almen lejeloven § 69

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter byttereglerne, fastsætter en ny karenstid i afdelinger og boligorganisation samt fastsætter et antal personer pr. rum ved bytning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen fastholder nuværende karenstid, samt at der kun må være en person pr. rum.

11. Temadag – opfølgning på anbefalingerne i 360 graders analyserne

Temadagen den 21. januar 2017 handlede om "Pas på huslejen" blandt andet med gruppearbejde om anbefalingerne i 360 graders analyserne, som er udarbejdet for afdelinger i selskabet.

Dagen handlede også om evaluering af målsætningsprogrammet og drøftelse af nye handleplaner. Dette emne vil blive fulgt op på organisationsbestyrelsesmødet den 17. maj 2017.

Efter temadagen har administrationen arbejdet videre med konkretisering af anbefalingerne herunder input fra gruppearbejdet. Endvidere er der regnet på de afgrænsede driftsudgifter for hver enkelt afdeling og som gennemsnit for selskabet sammenholdt med landsgennemsnittet.

Udgangspunktet for effektiviseringskravet er de afgrænsede driftsudgifter i 2014. De udgør i gennemsnit 472 kr. pr. m² i Fredensborg Boligselskab, mens landsgennemsnittet er på 424 kr. pr. m².

Effektiviseringskravet er på i alt 1,5 mia. kr. i hele den almene sektor i 2020. Det svarer til en gennemsnitlig besparelse på 8,2 %.

Hvis Fredensborg Boligselskab skal effektivisere svarende til gennemsnittet på 8,2 %, betyder det besparelser på gennemsnitlig 39 kr. pr. m².

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Selskabet har allerede gennemført besparelser på lønninger til medarbejdere, idet der i 2016 blev nedlagt en driftslederassistentstilling ved naturlig afgang. I 2015 blev den ugentlige arbejdstid for kontorassistenten nedsat fra 37 timer til 25 timer i forbindelse med genbesættelse af stillingen.

Endvidere har KAB bidraget med besparelser på administrationsbidraget svarende til 9,7 kr. pr. m² ved at holde administrationsbidraget i ro.

Forsikringsporteføljen var i udbud i 2016 og har medført en gennemsnitlig besparelse på 2,7 kr. pr. m².

Organisationsbestyrelsen skal på mødet drøfte, hvilke handlinger der skal sættes i værk for at finde yderligere effektiviseringer – herunder afklare snitfladerne mellem organisationsbestyrelserne og afdelingsbestyrelserne.

Til dette formål er udarbejdet et skema, hvor der med afsæt i anbefalingerne fra 360 graders analyserne og input fra temadagen, er oplystet forslag til handlinger. Skemaet er vedlagt som bilag.

Bilag 4: Skema med oplyste anbefalinger

Bilag 5: Skema med forslag til handlinger

Bilag 6: Input fra gruppearbejdet på temadagen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager til efterretning, at opfølgning på evaluering af målsætningsprogrammet og drøftelse af nye handleplaner finder sted på organisationsbestyrelsesmødet den 17. maj 2017
- drøfter og træffer beslutning om, hvilke handlinger der skal iværksættes for at opnå yderligere effektiviseringer – herunder snitflader mellem afdelinger og organisationsbestyrelse

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog til efterretning, at opfølgning på evaluering af målsætningsprogrammet sættes på dagsordenen på mødet den 17. maj 2017.

Organisationsbestyrelsen drøftede iværksættelse af en række handlinger for at opnå yderligere besparelser. Flere af disse handlinger skal behandles i afdelingerne. Handlingerne og snitfladerne er listet op i et skema, som udsendes sammen med referatet.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Sager til orientering

12. 5403, Niverødgård – status på tag

På seneste organisationsbestyrelsesmøde den 21. november 2016 blev der orienteret om, at byggeskadefonden behandlede de anmeldte byggeskader i tagkonstruktionen på Niverødgård.

Byggeskadefonden har den 1. december 2016 meddelt, at Byggeskadefonden anerkender de anmeldte skader omhandlende manglende inddækninger omkring ovenlysvinduer, rustne tagfodsprofiler, produktfejl i tagbeklædningen, manglende ventilation af tagkonstruktionen, samt fejl i udførelsen af tagbeklædningen med mange buler og folder. Afgørelsen gælder alle tagflader på ejendommen.

Når Byggeskadefonden træffer afgørelse om at dække en skade, er der som regel tale om 95 % dækning. Herudover foretages fradrag i dækningen, hvis en bygningsdel udskiftes til en ny. Fradraget beregnes efter forholdet mellem den opbrugte levetid og den normale levetid for bygningsdelen.

Byggeskadefonden er af den opfattelse, at normal levetid for de omhandlede bygningsdele er 25 år. Den faktiske opbrugte levetid indtil udbedringen er fastsat til 8 år. Der vil derfor blive foretaget fradrag for opbrugt levetid på 8/25 eller 32 %.

En del af de anmeldte skader skyldes produktfejl i tagbeklædningen fra Phønix Tag. Disse skader er omfattet af leverandørens produktgaranti og vil komme hele sagen til gode.

Byggeskadefonden skønner, at en samlet tagudbedring inkl. alle fejl og mangler kan ske for et beløb på ca. 1.500.000 kr. inkl. moms.

KAB har efterfølgende drøftet sagen med Byggeskadefonden og gjort indsigelse mod fondens levetidsbetragtninger. Sagen er endt med, at Byggeskadefonden fastholder deres beslutning.

KAB afventer et møde med Byggeskadefonden og Phønix Tag, hvor det gerne skulle afklares, hvor stor en andel produktgarantien andrager samt hvornår arbejdet kan igangsættes.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Beslutning

Der har været møde mellem BSF (Byggeskedefonden), Phønix Tag og ejendomskontoret samt besigtigelse på Niverødgård. Der var enighed om, at Phønix Tag skal udarbejde to priser. En for udskiftning af det hele og en for udskiftning af det, der er skade på nu, samt redegørelse for garantien for resten. Derefter vurderer BSF igen økonomien og dermed, hvad selskabet skal betale. Forventet udførelse august/september 2017.

13. 5403, Niverødgård – status på genopretningsplan

På ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 21. november 2016 blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at skema B-ansøgningen blev fremsendt til Fredensborg Kommune til behandling i økonomiudvalget og på byrådsmødet.

Skema B blev godkendt af Fredensborg Kommune den 21. november 2016.

Genopretningsplanen er nu under udførelse og følger tidsplanen.

Der har været enkelte projektjusteringer, efter konstatering af bærende søjler i gipsvæggen på 1. sal. Endvidere udføres en ekstra pumpebrønd.

Entreprenøren havde beklageligvis ikke fra starten af en fastlagt procedure for lukning af varmen. Det kom beboerne til at mærke mere end én gang. Der er nu en aftalt procedure.

Projektet forventes afsluttet som planlagt i juni 2017.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Kundetilfredshedsmåling – resultatet fra Fredensborg Boligselskab

KAB har besluttet, at gennemføre en årlig digital tilfredshedsmåling blandt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet i årene 2015 til og med 2018.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Tilfredshedsmålingen blev gennemført første gang i 4. kvartal 2015.

KAB vil benytte resultaterne af kundetilfredshedsmålingen til at udvikle og forbedre kerne-
driften og dermed betjeningen af KAB-fællesskabets boligorganisationer.

Den enkelte boligorganisations resultat og det samlede resultat for KAB-fællesskabet vil blive forelagt organisationsbestyrelsen til orientering og drøftelse.

Bilag 7: Kundetilfredshedsmåling – resultat fra Fredensborg Boligselskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter resultatet af kundetilfredshedsmålingen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede resultatet af kundetilfredshedsmålingen for 2016.

15. Kontanthjælpsloftet – status

Kontanthjælpsloftet trådte i kraft den 1. oktober 2016 og Fredensborg Boligselskab drøftede med bekymring, hvor hårdt det mon ville ramme beboerne i selskabets afdelinger.

Administrationen har måned for måned holdt øje med antallet af beboere i restance og antal udsættelser.

For hele KAB-fællesskabet ses i januar og februar 2017 en lille stigning i antal rykkere og udsættelser, men det vurderes på ingen måde alarmerende.

Tilsvarende ses i Fredensborg Boligselskab.

Bilag 8: Oversigt over antal rykkere, ophævelsesskrivelser og udsættelser

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

16. Prækvalifikationsansøgning Nivå Nu – status

Landsbyggefonden har godkendt prækvalifikationsansøgningen, hvilket betyder, at arbejdet med at beskrive de konkrete indsatser for perioden 2018-2021 nu er i gang. Nivå Nu er blevet prækvalificeret til et lidt mindre beløb, end det ansøgte, men det forventes at de eksisterende hovedindsatser kan fortsættes i den nye helhedsplan.

Den videre proces er, at administrationen – primært Vibo – i samarbejde med Fredensborg Kommune og Landsbyggefonden udarbejder udkast til den endelige helhedsplan.

Udkast forventes klar til behandling på organisationsbestyrelsesmøde den 6. september 2017.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Bæredygtig drift

KAB's målsætningsprogram for 2015-2018 har fokus på bæredygtighed. Bæredygtighed med fornuft er overskriften.

KAB arbejder for at udbrede kendskabet til og anvendelsen af bæredygtige løsninger indenfor byggeri og drift.

KAB har derfor udviklet et bæredygtighedsværktøj til alle, der gerne vil arbejde mere målrettet med bæredygtighed. Værktøjet kan bruges til at måle, hvor bæredygtig en afdeling er, og være inspiration til en enkel måde at arbejde med bæredygtighed i afdelingerne på.

Til organisationsbestyrelsens orientering omdeles kataloget "Bæredygtig drift" på mødet. Kataloget findes alene i papirudgave, og til brug for arbejdet i boligafdelingerne kan materialet rekvireres i KAB.

Afdelingsbestyrelserne og driften vil blive nærmere orienteret om det nye værktøj.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Selskabets økonomiske situation

Som forventet blev kalenderåret 2016 betydeligt bedre for KAB's investeringsforeninger end 2015 var, idet der for hele året var en gennemsnitlig værdistigning på over 4 %-point. Dette må siges at være en del bedre end forventet.

Det kan næppe forventes, at indeværende år bliver helt ligeså godt. Men som det fremgår af nedenstående tabel, så har de tre foreninger også fået en rimelig start på 2017, idet der indtil videre har været en gennemsnitlig værdistigning på 0,74 %-point. Et forsigtigt bud på det samlede afkast 2017 er p.t. ca. +1,5 %-point for hele kalenderåret.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 27. feb 2017	Værdi- udvikling hidtil 2017	Værdi- udvikling hele 2016
Danske Capital	5.770.900	114,46	115,04	+0,58 %-point	+3,60 %-point
SEB	5.629.800	114,84	115,65	+0,81 %-point	+3,81 %-point
Nykredit Port.	5.561.000	117,96	118,79	+0,83 %-point	+4,68 %-point

Der skal gøres opmærksom på, at der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative - og indskud i investeringsforeningerne skal derfor ses som en langsigtet investering.

Det kan oplyses, at der vil være generalforsamling i Kapitalforeningen KAB/Lejerbo den 5. april 2017. Invitationer er endnu ikke udsendt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Nyt fra ejendomskontoret

Ejendomskontoret har indkøbt en lille Volkswagen varevogn til brug for servicemedarbejdere, som udfører forefaldende vedligeholdelsesarbejde i boligerne.

Udskiftningen af den trehjulede Ape Car skyldes nedslidning med dyre udgifter til vedligehold i vente.

Udgift til køb af ny servicevogn bliver afholdt indenfor budgetrammen for kørende materiel.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Nyt fra afdelingerne

Niverød III - reovering af skure

Renovering og malebehandling af skurene i Niverød III sker i turnus hvert femte år. Således blev alle skurene i den nordlige ende af kvarterene reoveret i 2012.

Renovering og malerbehandling af alle skurene i Æblets Kvarter og Kastanjens Kvarter har været i udbud blandt fire malermestre, og der blev afholdt licitation torsdag den 23. februar 2017, hvor fire malermestre havde afgivet tilbud.

Mariannes Malerservice havde afgivet laveste pris på 481.000 kr. inkl. moms. Øvrige tre tilbud var næsten ens og mindst 115.000 kr. dyrere.

Udførelse af opgaven vil ske april/maj 2017 i forbindelse med reovering af skurenes tagbeklædning.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

Niverød IV – renovering af asfalterede arealer

På det seneste organisationsbestyrelsesmøde, den 21. november 2016, blev byggeregnskabet for stier og pladser godkendt. I regnskabet indgår et afsat beløb på 913.000 kr. til istandsættelse af udvalgte parkeringsarealer.

I forbindelse med udførelse af stiprojektet i 2015 blev der aftalt priser på en lang række ekstrarbejder med F.J. Poulsens Anlægsgartneri A/S, men udførelsen blev sat på standby, indtil der forelå en endelig afklaring af saldo på byggekontoen.

Ejendomskontoret har kortlagt hvilke parkeringsarealer, som er mest medtaget, og det er aftalt med F.J. Poulsens Anlægsgartneri A/S, at der i henhold til tilbud udføres asfaltarbejde for hele restbeløbet. Herved bliver alt asfalt i Niverød IV udskiftet, bortset fra parkeringsarealerne ud for Mariehøj 101-104 og 208-211, som er mindst medtaget af slid.

Udførelse vil finde sted i maj 2017.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Beboerklagenævnsager

Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævnsager i Fredensborg Boligselskab i perioden 2014-2017.

Bilag 9: Statistik for beboerklagenævnsager 2014-2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 16. marts 2017

Udsendt den 3. april 2017

22. Kommende møder

Møder i 2017

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 17. maj 2017 kl. 18.00 i Laden

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 6. september 2017 kl. 18.00 i Laden

Repræsentantskabsmøde torsdag den 30. november 2017 kl. 17.00 på Karlebo Kro

Organisationsbestyrelsesmødet den 16. november 2017 er desværre lagt samme dag, hvor KAB afholder repræsentantskabsmøde. Der skal derfor findes en ny dato til afholdelse af dette møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen finder en ny dato til mødet i november 2017 samt tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Finn Zøllner deltager ikke i organisationsbestyrelsesmødet den 17. maj 2017.

Organisationsbestyrelsesmødet i november afholdes den 15. november 2017 kl. 18.00 i Laden.

Temadag afholdes den 30. september 2017 på Karlebo Kro.

23. Eventuelt

Intet til eventuelt.

24. Referat fra mødet – evt. fortrolighed

På organisationsbestyrelsesmøderne vil der kunne blive behandlet forhold, der er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vurderer, om mødet har indeholdt drøftelser, der ønskes refereret fortroligt.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 16. marts 2017
Udsendt den 3. april 2017

Intet til fortrolighed.