

## Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 23. maj 2017  
Udsendt den 31. maj 2017

### **Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 23. maj 2017 kl. 18.00 i Laden, Mariehøj 204, Nivå**

**Til stede:** Henrik Harsberg, Linda Storgaard, Helge From, Klaus Donnerborg

**Afbud:** Finn Zøllner, John Resting, Bettina Pagh

**KAB:** Kundechef Annette Birkov, driftschef Børge Frisbæk  
Liv Elbirk deltog under punkt 7

#### **Indholdsfortegnelse**

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 16. marts 2017 .....	3
2. Referat af fortroligt organisationsbestyrelsesmøde den 16. marts 2017 .....	3
3. Revisionsprotokol.....	4
4. Bestyrelsens sammensætning.....	4
5. Repræsentantskabets sammensætning.....	4
6. Meddelelser fra formanden.....	5
Sager til beslutning.....	6
7. Ny hjemmeside .....	6
8. 5403 Niverødgård – status på genopretningsplan og opfyldning af gammel ajletank .....	7
9. Målsætningsprogram – evaluering og nye handleplaner.....	8
Sager til orientering.....	9
10. 5403, Niverødgård - status på tag .....	9
11. 5402, Niverød IV – Individuel køkkenmodernisering .....	10

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

12. Udbud af istandsættelse af fraflytningsboliger .....	11
13. Status på effektiviseringer – ny fælles driftsledelse .....	11
14. Rameaftale – fælles for boligorganisation med Fredensborg Kommune – status .....	12
15. Kontanthjælpsloft – status.....	13
16. Forsikringsstatistik fra Willis 2013-2016.....	13
17. Investeringsforeninger.....	14
18. 5400, Fredensborg Boligselskab - budgetopfølgning .....	15
19. Nyt fra ejendomskontoret .....	16
20. Nyt fra afdelingerne.....	16
21. Beboerklagenævns sager .....	17
22. Kommende møder.....	17
23. Eventuelt.....	17
24. Referat fra mødet – evt. fortrolighed .....	18
Bilag 1: Evaluering af målsætningsprogram for Fredensborg Boligselskab 2014-2018.....	8
Bilag 2: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2013-2016.....	14
Bilag 3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2013-2016.....	14
Bilag 4: Budgetopfølgning for den 1. juli 2016 til den 8. maj 2017 for 5400, Fredensborg Boligselskab.....	15
Bilag 5: Statistik for beboerklagenævns sager 2014-2017 .....	17

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

## 1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 16. marts 2017

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 16. marts 2017 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 3. april 2017.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

## 2. Referat af fortroligt organisationsbestyrelsesmøde den 16. marts 2017

Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 16. marts 2017 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 3. april 2017.

Finn Zøllner har indsendt følgende indsigelse:

Fortrolige referat, punkt 3, under Beslutning:

Jeg stemte primært imod, "fordi de forudsætninger, der lå til grund for de 2 afholdte Beboer-afstemninger på Niverødgård, ikke er overholdt i udarbejdelsen af den ny lejefordeling. Det er et spørgsmål om beboerne i Fredensborg Boligselskab fremadrettet kan have tillid til Organisationsbestyrelsen og KAB, hvis man ikke overholder de forudsætninger, som ligger til grund for beboerafstemninger".

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen forholder sig til indsigelsen og godkender referatet.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen afviser indsigelsen fra Finn Zøllner, da det udsendte referat afspejler det faktiske hændte på mødet.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte det fortrolige referat.*

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

## 3. 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.*

## 4. 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.*

## 5. 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
Medlem	Bettina Pagh	Niverød III
Medlem	Klaus Donnerborg	Niverød IV

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

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.*

## 6. Meddelelser fra formanden

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

- *John Olsen er ny formand for KAB, og han har stadig intentioner om at være dirigent på vores afdelingsmøder.*
- *Annette og Henrik har deltaget i et ekstraordinært afdelingsbestyrelsesmøde med gården:*
  - *De er utilfredse med organisationsbestyrelsens beslutning vedrørende godkendelse af ny legeberegning.*
  - *Finn Zøllner nævnte indledningsvist, at han har talt med sin advokat, som mente, at afdelingen havde en god sag.*
- *Ellen Ladhøj har i sidste uge bedt om udsættelse af temadagen til oktober 2017, da hun skal på udflugt med frivillige:*
  - *Henrik anbefalede, at bestyrelsen fastholdt dagen, da dagen blev fastsat i marts 2017, mange har sat dagen i kalenderen.*

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

- *Nivå NU:*
  - *Møde om beboerhuse og næste vedrørende digitale afdelingsmøder, hvilket jeg frarådede.*
- *Ejendomsskatter:*
  - *BL skriver at det endte godt med en tryghedsgaranti til de almene lejere.*
  - *Under de nuværende regler ville de i 2021 være steget til 2,5 mia. kr. i 2017-niveau.*
  - *Tryghedsgarantien vil medføre, at en række lejere vil opleve faldende ejendomsskatter i 2021, og for den almene sektor fra 2,5 mia. kr., til 1,9 mia. kr. i 2017-niveau*
  - *Skatteloft frem mod 2040 på en stigning på 600 mio. kr.*
  - *Selvom de samlede skatter holdes i ro, kan der være nogle, som oplever relativt kraftige stigninger i ejendomsvurderingerne for erhversejendomme, som vi hører under. Derfor er det udsendt til 2020 at beslutte, hvordan man skal undgå at nogle almene boligafdelinger vil opleve store årlige stigninger i takt med at skatterabatten udfases.*
  - *Samlet set må vi vente og se, da f.eks. Niverød IV stadig er omfattet af stigningsloftet på 7 % årligt, og træder rabatterne i kraft inden loftet er nået eller fra det nuværende niveau?*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Sager til beslutning

### 7. Ny hjemmeside

Selskabets nuværende hjemmeside er afhængig af frivillig arbejdskraft med hensyn til løbende opdateringer, og det har de seneste år været en udfordring.

Ifølge aftale med formanden præsenteres KAB's tilbud om en ny hjemmeside på mødet. En web-ansvarlig medarbejder fra kommunikationsafdelingen vil deltage under dette punkt.

KAB's tilbud er en standardhjemmeside til boligorganisationer og afdelinger. Prisen er 14.250 kr. for én hjemmeside.

Ydelsen omfatter:

- Opsætning og levering af sitet til kunden, der selv fylder indhold på og vælger moduler.
- To konsulenttimer til den tekniske etablering og dialog om farvevalg m.m.

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

Derudover:

- Yderligere seks konsulenttimer til f.eks. workshop/sparring eller undervisning og oplæring i systemet, til løbende driftssupport eller andet. Timerne placeres på et klippekort, og kunden beslutter selv hvordan timerne bruges.

Ønskes yderligere support, eksempelvis til at flytte dokumenter fra nuværende hjemmeside til ny hjemmeside, kan dette tilkøbes.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt selskabet skal have en ny hjemmeside.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede at købe startpakken, samt at det er KAB, der fortløbende vedligeholder hjemmesiden med hensyn til upload af referater, regnskaber m.v. Organisationsbestyrelsen bevilgede desuden klippekort på 10 timer for 9.000 kr.*

## 8. 5403 Niverødgård – status på genopretningsplan og opfyldning af gammel ajletank

### Status

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret på organisationsbestyrelsesmødet den 16. marts 2017.

Byggeprocessen forløber i store træk som den skal, der har dog været flere udfordringer med manglende varmt vand i forbindelse med nødvendig lukning for varmen.

Arbejderne på facaderne og etablering af haver er blevet forsinket nogle uger – blandt andet på grund af nattefrost helt frem til udgangen af april 2017.

Forsinkelsen på facaderne indhentes ved, at der arbejdes i to weekender – forsinkelsen med etablering af haver kan ikke indhentes. Det betyder, at udførelsestidsplanen forsinkes med to uger til 16. juni 2017, men dette holder sig stadig inden for udbudstidsplanen.

### Opfyldning af gammel ajletank

I forbindelse med etablering af omfangsdræn er entreprenøren stødt på en gammel ajletank.

Følgegruppen har drøftet muligheder for at fjerne tanken, kontra at fylde den op med sand. Opfyldning med sand koster 50.000 kr. plus moms. En udgift, som byggesagen ikke ser ud til at kunne indeholde inden for en maksimal merudgift på 2 % af anskaffelsessummen.

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

Følgegruppen indstiller til organisationsbestyrelsen at bevilge 50.000 kr. plus moms til opfyldning af gammel ajletank med sand.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender en bevilling på 50.000 kr. plus moms fra dispositionsfonden.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og godkendte en bevilling på 50.000 kr. plus moms fra dispositionsfonden til opfyldning af ajletank med sand.*

## **9. Målsætningsprogram – evaluering og nye handleplaner**

På temadagen den 21. januar 2017 blev gennemført en evaluering af selskabets målsætningsprogram. Evalueringen er vedlagt som bilag.

Der blev ligeledes arbejdet med forslag til nye handlinger for at indfri flere målsætninger.

Hovedpunkterne for nye handlinger er:

Kommunikation:

- Undersøge beboernes tilfredshed med serviceniveau, samarbejde med ejendomskontoret og åbningstider. Gennemføres som spørgeskemaundersøgelse.
- Ny hjemmeside.

Økonomi:

- På baggrund af gennemførte 360° analyser træffer organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne beslutninger om, hvilke effektiviseringer, der skal gennemføres inden udgangen af 2020.
- Status efter regnskab 2017/18.

Beboerdemokrati:

- Der er ikke konkrete forslag til handlinger, men på temadagen blev konstateret, at deltagelsen i afdelingsmøder er svingende – til gengæld har der været succes med info-møder for beboerne (ny YouSee aftale).

Det skal drøftes på kommende temadag, hvordan den ønskede kultur fremmes.

Bilag 1: Evaluering af målsætningsprogram for Fredensborg Boligselskab 2014-2018



# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter om der skal udarbejdes yderligere forslag til handlinger, samt om emnet skal på temadagen den 30. september 2017.

## Beslutning

*De nye forslag til handlinger blev godkendt. Punktet sættes på dagsordenen på temadagen, hvor et spørgeskema til beboerne præsenteres. Udkast til spørgeskema udarbejdes af KAB, og behandles af organisationsbestyrelsen på mødet den 6. september 2017.*

## Sager til orientering

### 10. 5403, Niverødgård - status på tag

I midten af marts 2017 har der været møde mellem BSF (Byggeskadefonden), Phønix Tag og ejendomskontoret. Der var enighed om, at Phønix Tag skal udarbejde to priser, på henholdsvis hele tagbelægningen og pris på udskiftning af den tagbelægning, hvor der er konstateret fejl og skader, samt redegørelse for garanti på ny og gammel tagbelægning. Herefter vil BSF vurdere økonomien igen og dermed, hvad selskabet skal betale.

BSF har den 1. maj 2017 modtaget nye priser fra Phønix Tag. Nu afventes ny udmelding fra BSF.

BSF meddeler samtidigt, at arbejdet fortsat forventes udført i september 2017.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Siden udsendelse af dagsordenen har administrationen modtaget Byggeskadefondens nye afgørelse, som hviler på konkrete tilbud fra Phønix Tagmaterialer A/S.*

*Kort refereret er der to scenarier:*

- 1) Omlægning af tagflader, hvor der aktuelt er skader*
- 2) Omlægning af alle tagflader*

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

*Ad. 1 Boligorganisationens egenbetaling er 100.000 kr.*

*Ad. 2 Boligorganisationens egenbetaling er 480.000 kr.*

*Organisationsbestyrelsen har på møde den 16. marts 2016 bevilget 222.000 kr. til genopretning af tag.*

*Der mangler således en bevilling på 258.000 kr., såfremt bestyrelsen ønsker, at alle tagflader skal genoprettes.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte ekstra bevilling på 258.000 kr. fra dispositionsfonden, så alle tagflader genoprettes.*

## **11. 5402, Niverød IV – Individuel køkkenmodernisering**

Niverød IV har på afdelingsmødet den 9. marts 2017 besluttet at påbegynde en ny runde med individuel modernisering, hvor beboerne mod en særskilt huslejestigning får udskiftet køkkenet. Beslutningen er betinget af, at mindst 10 beboere tilmelder sig ordningen.

Udgiftsrammen er fastsat til maksimalt 100.000 kr. pr. køkkenmodernisering inklusiv omkostninger til låneoptagelse, stempeludgifter, administration mv.

Da køkkenmoderniseringerne finansieres ved optagelse af nyt 20-årigt realkreditlån i afdelingen, skal Fredensborg Boligselskab og Fredensborg Kommune godkende projektet. Fredensborg Kommune skal endvidere stille garanti for lånet.

Organisationsbestyrelsen har via mail godkendt projektet, og nu afventes kommunens godkendelse inden projektet kan sættes i gang.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning**

*Fredensborg Kommune har endnu ikke godkendt den indsendte ansøgning. Materiale udsendes til beboerne inden sommerferien med forbehold for kommunens godkendelse.*

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

## 12. Udbud af istandsættelse af fraflytningsboliger

Den 3. november 2016 blev organisationsbestyrelsen orienteret om selskabets deltagelse i et pilotprojekt med udbud af udgifter til istandsættelse af boliger ved fraflytning.

Der har nu været afholdt udbud med deltagelse af fem entreprenører. Ydelserne omfatter malerarbejde, gulvarbejde og rengøring.

Billigste bud er afgivet af SANIVA Facility, hvorfor der indgås aftale med dem.

Der er foretaget et forsigtigt estimat på besparelspotentialet der viser, at besparelserne forventes at ligge mellem 9 og 34 %.

Afdelingernes samlede udgifter til istandsættelse ved fraflytning udgjorde i 2015-16 i alt 457.164 kr.

Aftalen træder i kraft den 1. juni 2017 og gælder i første omgang et år med mulighed for forlængelse i tre gange 12 måneder.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 13. Status på effektiviseringer – ny fælles driftsledelse

Organisationsbestyrelsen besluttede på møde den 16. marts 2017 at indgå en aftale med Frederiksborg Boligselskab om fælles driftsledelse.

Selskabet sparer ved denne løsning 532.000 kr. årligt, og har dermed taget et væsentligt skridt i retning af opfyldelse af effektiviseringskravet.

Aftalen trådte i kraft den 1. maj 2017.

Mange af de øvrige forslag til handlinger/aktiviteter skal drøftes i afdelingsbestyrelserne med bistand fra serviceleder og driftschef. Den nye organisering af driftsledelse skal dog først have tid til implementering.

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

Det er administrationens vurdering, at selskabet er godt på vej i målopfyldelse af effektiviseringskravet, men da det på nuværende tidspunkt ikke er klart, hvordan ministeriet vil indeksere besparelserne, er det ikke muligt at præcisere det.

KAB er godt i gang med at udvikle et værktøj, der skal kunne følge udviklingen af de afgrænsede udgifter på afdelingsniveau og selskabsniveau. Når dette værktøj er klar, og ministeriet har meldt ud vedrørende indeksering, vil det være muligt at få overblik over afdelingernes og selskabets samlede effektiviseringer.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Punktet sættes på dagsordenen på temadagen den 30. september 2017.*

## **14. Rammeaftale – fælles for boligorganisation med Fredensborg Kommune – status**

Siden sommeren 2015 er der forhandlet med Fredensborg Kommune. I første omgang om en rammeaftale vedrørende boliger til flygtninge, efterfølgende blev forhandlingerne udvidet til at omhandle udlejning generelt.

Forhandlingerne foregår i regi af BL, hvor kredskonsulenten er ankermand/kvinde på bolig-siden sammen med tre udpegede fra administrationerne; Tina Kastberg fra VIBO, Solvejg von Barm fra 3B og Finn Larsen fra KAB.

I efteråret 2016 lå der et udkast til en rammeaftale for perioden 2016-2018 om boliger til flygtninge, hvoraf det blandt andet fremgik, at såfremt den rammeaftale skulle forlænges, skulle det ske i en samlet rammeaftale om udlejning, anvisning, nybyggeri og byudvikling.

Med baggrund i faldende behov for boliger til flygtninge, meldte Fredensborg Kommune efterfølgende ud, at de ønskede at begynde forhandlinger om en samlet rammeaftale allerede efter nytår 2017.

Disse forhandlinger er indledt. Aktuelt planlægges der at et udkast til en samlet rammeaftale kan drøftes med boligorganisationerne i kommunen i efteråret 2017, med henblik på fremlæggelse for byrådet primo 2018.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **15. Kontanthjælpsloft – status**

Virkningen af kontanthjælpsloftet følges på forskellig vis af KAB – blandt andet ved registreringer af beboernes evne til at betale husleje.

De første måneder af 2017 viser en stigning i antallet af rykkerskrivelser og fogedrekvisitioner set i forhold til de seneste tre år.

Antallet af udsættelser har de seneste år været støt faldende, men antallet af udsættelser de første tre måneder af 2017 er tilbage på niveauet fra 2015.

Administrationen ser ikke udviklingen som alarmerende, men som et forhold, der fortsat nøje skal følges.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **16. Forsikringsstatistik fra Willis 2013-2016**

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der forestår kontakten til forsikringsselskabet.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se statistikken over boligorganisationens forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som bilag.

Antallet af skader i Fredensborg Boligselskab er i 2016 steget med to, men fastholder et lavt antal skader sammenlignet med årene 2013 og 2014.

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

Erstatningsudbetalingen til Fredensborg Boligselskab er steget markant i 2016, hvilket skyldes én brandskade i Niverød III – ser man bort fra denne, er erstatningsudbetalingen faldet.

Samlet for hele KAB fællesskabet er antallet af skader faldet med 13 % - erstatningsudbetalingerne er desværre ikke faldet tilsvarende, når man ser over hele perioden.

Bilag 2: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2013-2016

Bilag 3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2013-2016

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 17. Investeringsforeninger

2016 blev betydeligt bedre for KAB's investeringsforeninger end 2015 var, idet der for hele året oplevet en gennemsnitlig værdistigning for de tre foreninger på 3,60 %-point. Dette må siges at være en del bedre end forventet.

Det kan ikke 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 0,58 %-point.

Et forsigtigt bud på det samlede afkast 2017 er fortsat ca. +1,5 %-point for hele kalenderåret.

### Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 24. april 2017	Værdiudvikling hidtil 2017	Værdiudvikling hele 2016
Danske Capital	5.770.900	114,46	114,83	+0,37 %-point	+3,25 %-point
SEB Invest	5.629.800	114,84	115,53	+0,69 %-point	+3,43 %-point
Nykredit Port.	5.561.000	117,96	118,65	+0,69 %-point	+4,13 %-point

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

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

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **18. 5400, Fredensborg Boligselskab - budgetopfølgning**

Der vedlægges en budgetopfølgning for perioden den 1. juli 2016 til den 8. maj 2017.

De fleste poster følger budget eller er under budget. Der er en forventet besparelse på udgifter til revision på ca. 15.000 kr. Udgiften til revision for 2015/16 og 2016/17 er dog endnu ikke bogført. Der er merudgifter til køb af Boligsociale nøgletal samt 360° analyser i alt 46.145 kr. Personaleudgifter på konto 511 bliver omposteret til afdelingerne, hvor de retmæssigt hører til.

Den likvide saldo på dispositionsfonden er: 1.700.100 kr.

Den likvide saldo på arbejdskapitalen er: 701.000 kr.

Bilag 4: Budgetopfølgning for den 1. juli 2016 til den 8. maj 2017 for 5400, Fredensborg Boligselskab

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Selskabets dispensation, at dispositionsfonden ikke skal dække en del af tab ved fraflyttede lejere, gælder til og med 2018-2019.*

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

## 19. Nyt fra ejendomskontoret

Den nye fælles driftsledelse er trådt i kraft den 1. maj 2017. Det betyder, at Børge Frisbæk er ny driftschef for Fredensborg Boligselskab. Børge har ansvaret for driften og ledelsen af ejendomskontoret. Tom Føhns, serviceleder har ledelsen af servicemedarbejderne og er daglig ansvarlig for driften.

I perioden den 24. april til den 2. juni 2017 er Kim Catharina Grarup Gehrcke i arbejdsprøvningsperiode på ejendomskontoret.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Arbejdsprøvningsperioden for Kim er udvidet til den 29. juli 2017.*

## 20. Nyt fra afdelingerne

### Niverød III - renovering af skure

Renovering af skure i Æblets Kvarter og Kastanjens Kvarter pågår. Arbejdet omfatter malerarbejde og behandling af alle skure, samt renovering af tagbeklædning, sternlister og andet træværk. Der forventes aflevering på arbejdet ultimo maj 2017, hvor der vil være fejl- og mangelgenmængning med entreprenørerne på projektet.

### Niverød IV – renovering af asfalterede arealer

Vejbrøndene på parkeringsarealerne og i kørevejene er blevet renoveret med nye inddækninger, og ifølge aftale med F. J. Poulsens Anlægsgartneri A/S skulle renovering af asfaltbelægningen påbegyndes i starten af maj 2017. Arbejdet er imidlertid blevet udsat et par uger på grund af nattefrost og meget kolde overflader.

Renoveringen omfatter alle asfalterede parkeringsarealer og veje i afdelingen bortset fra arealerne ud for Mariehøj 101-104 og 208-211.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

## **Beslutning**

*Det er aktuelt uafklaret hvilke og hvor mange p-pladser, der tilhører Per Gyrum Skolen og Niverødgården. KAB undersøger.*

## **21. Beboerklagenævns sager**

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

Bilag 5: Statistik for beboerklagenævns sager 2014-2017

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **22. Kommende møder**

Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 6. september 2017 kl. 18.00 i Laden
Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 15. november 2017 kl. 18.00 i Laden
Repræsentantskabsmøde	torsdag den 30. november 2017 kl. 17.00 på Karlebo Kro

Temadag	lørdag den 30. september 2017 på Karlebo Kro
---------	--

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **23. Eventuelt**

*Intet til dette punkt.*

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 23. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

## **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.

*Intet til dette punkt.*