

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

**Organisationsbestyrelsesmøde
onsdag den 6. september 2017 kl. 18.00
i Laden, Mariehøj 204, Nivå**

Til stede: Henrik Harsberg, Bettina Pagh, Finn Zøllner, Helge From,
Inge Falk-Petersen, John Resting

Afbud: Linda Storgaard

KAB: Kundechef Annette Birkov, driftschef Børge Frisbæk

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 23. maj 2017.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Bestyrelsens sammensætning.....	3
4. Repræsentantskabets sammensætning.....	4
5. Meddelelser fra formanden.....	4
Sager til beslutning.....	5
6. Temadag den 30. september 2017	5
7. Aftale om lån af materiel	6
8. Nivå Nu – strategi- og delaftaler	7
9. Styringsdialog	7
10. Sommerophold 2018	8
11. Bevilling af årligt tilskud til personalearrangementer	9
Sager til orientering.....	9
12. 5403, Niverødgård – genopretningsplan - status.....	9
13. 5403 Niverødgård – tagrenovering - status	10
14. Per Gyrum skolen – antal p-pladser i afdeling 5402, Niverød IV.....	11
15. Fredensborg Boligselskab indstillet til fagpris på Almene Boligdage	12
16. Ny digital platform i KAB.....	12
17. Forsikringsforhold.....	14
18. Udlejningstal 2016	15
19. Selskabets økonomiske situation.....	17
20. Nyt fra ejendomskontoret	18
21. Nyt fra afdelingerne.....	19
22. Beboerklagenævns sager	20
23. Kommende møder.....	21
24. Eventuelt.....	21
25. Referat fra mødet – evt. fortrolighed	21
Bilag 1: Udkast til spørgeskema til beboerne.....	5
Bilag 2: Strategisk samarbejdsaftale - eftersendes.....	7
Bilag 3: Delaftaler - eftersendes	7
Bilag 4: Tegning fra deklaration med rids af brugsret til p-pladser	11
Bilag 5: Migration mellem selskaberne 2012 -2016	17
Bilag 6: Statistik for beboerklagenævns sager 2014-2017	20

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 23. maj 2017

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 23. maj 2017 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 31. maj 2017.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

2. 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.

3. 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	Inge Falk-Petersen	Niverød IV	2018
Medlem	Finn Zøllner	Niverødgård	2018
Medlem	Helge From	Niverød III	2018

Klaus Donnerborg har den 10. august 2017 trukket sig fra alt bestyrelsesarbejde. I stedet er indtrådt suppleant Inge Falk-Petersen.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. 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	Inge Falk-Petersen	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	Vakant	Niverød IV
Medlem	Jette Birte Bruun Rosenbaum	Niverødgård

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Meddelelser fra formanden

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

3B har fremsat ønske om tre 2-rums boliger og en 3-rums bolig til permanent genhusning af familier fra Egedalsvænge. Organisationsbestyrelsen ønsker ikke at tildele boliger til permanent genhusning. Der kan tildeles en 3-rums bolig til midlertidig genhusning af en familie i maks et år.

Formanden er p.t. uden mobil.

Sager til beslutning

6. Temadag den 30. september 2017

Invitationerne til temadagen er udsendt. De to temaer der skal behandles er:

- Målsætningsprogrammets nye handleplaner herunder et spørgeskema til beboerne.
- Pas på huslejen – opfølgning på arbejdet med effektiviseringer.

Administrationen har udarbejdet et udkast til spørgeskema til beboerne. Udkastet indeholder flere spørgsmål end det anbefales at udsende. De mange spørgsmål er medtaget for at bestyrelsen på mødet kan drøfte en prioritering og afgrænsning af spørgsmål.

Afdelingsbestyrelsesformændene bedes på mødet give en orientering om, hvordan afdelingsbestyrelsen har arbejdet med forslag til effektiviseringer i deres respektive afdelinger.

Bilag 1: Udkast til spørgeskema til beboerne

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

- at drøfte udkast til spørgeskema og træffe beslutning om omfang og indhold
- at drøfte tilbagemeldingerne vedrørende arbejdet med effektiviseringer

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønskede, at udkast til spørgeskema i nuværende bruttoform behandles på temadagen.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

Niverød IV – afdelingsbestyrelsen har endnu ikke drøftet anbefalinger til effektivisering.

Niverød III – afdelingsbestyrelsen vil arbejde på ændret ordning for afhentning af haveaffald.

Niverødgård – afdelingsbestyrelsen har skruet 2° ned for fremløbstemperaturen på det varme vand.

7. Aftale om lån af materiel

Fredensborg Boligselskab – Flishugger
Frederiksborg Boligselskab – Trykluftssaks til beskæring

Denne aftale indgås mellem Fredensborg Boligselskab og Frederiksborg Boligselskab.

Aftalen skal forelægges begge selskabers organisationsbestyrelser, og godkendes af disse inden den træder i kraft.

Aftalen gælder alene for lån af materiel på følgende betingelser.

- Det selskab der låner materiel sørger selv for afhentning og tilbagelevering.
- I tilfælde af at materiellet i låneperioden går i stykker, er det det selskab, der har lånt materiellet der afholder reparationsudgiften.
- Lån af materiel, og periode aftales alene mellem selskabernes serviceledere, der også sørger for at aftale afhentnings- og leveringstidspunkt.
- Materiellet må kun udlånes til brug i et af selskabernes afdelinger.
- Ved misligholdelse kan servicelederne, efter aftale med driftschefen, opsige aftalen med dags varsel.

I tilfælde af at servicelederne ikke er til stede i forbindelse med ferie eller andet fravær, træder driftslederassistenten ind som aftalepartner.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende aftalen om lån af materiel.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte aftale om lån af materiel.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 6. september 2017

Udsendt den 13. september 2017

8. Nivå Nu – strategi- og delaftaler

De endelige dokumenter, der danner grundlaget for den nye periode med boligsociale indsatser, er nu klar til godkendelse.

Der er tale om en strategisk samarbejdsaftale mellem Boligforeningen VIBO, Fredensborg Boligselskab og Fredensborg Kommune. Samt delaftaler for hvert af de fire indsatsområder.

Aftalerne eftersendes senest den 30. august 2017.

Bilag 2: Strategisk samarbejdsaftale - eftersendes

Bilag 3: Delaftaler - eftersendes

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelserne at godkende strategisk samarbejdsaftale og delaftaler for en fortsat boligsocial indsats, Nivå NU for perioden 2018-2021.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte strategisk samarbejdsaftale og delaftaler for en fortsat boligsocial indsats, Nivå NU for perioden 2018-2021.

9. Styringsdialog

Det årlige styringsdialogmøde med Fredensborg Kommune afholdes den 24. oktober 2017.

Bestyrelsen bedes drøfte om der er særlige emner, som formandskabet skal sætte på dagsordenen til styringsdialogmødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter mulige emner til styringsdialogmødet.

Beslutning

Ingen særlige emner.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

10. Sommerophold 2018

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 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.	2.900 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 mv. 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 én beboer fra Fredensborg Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets feriefond. Der var bevilget 10 pladser.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Fredensborg 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.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne i Fredensborg Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt at der bevilges fem familiepladser samt fem seniorpladser, hvor tilskud fordobles til seniorer, der kun har folkepension som indkomst.

11. Bevilling af årligt tilskud til personalearrangementer

Igennem flere år har det været kutyme, at driftschefen søger organisationsbestyrelsen om bevilling af tilskud til medarbejdernes julefrokost.

Da denne ansøgning ofte kommer med som "lommeuld" på organisationsbestyrelsesmøderne, indstilles det hermed, at organisationsbestyrelsen bevilger et beløb på 15.000 kr. i indeværende år samt godkender at der årligt afsættes et beløb på 15.000 kr. i budgettet til afholdelse af personalearrangementer, gældende fra budget 2018-2019.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender bevilling af et årligt beløb på 15.000 kr. til afholdelse af personalearrangementer.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at bevilge et årligt beløb på 15.000 kr. til afholdelse af personalearrangementer.

Sager til orientering

12. 5403, Niverødgård – genopretningsplan - status

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret på organisationsbestyrelsesmødet den 17. maj 2017.

Byggesagen er afleveret den 26. juni 2017. Der er fortsat en række konstaterede mangler som ikke er udført af entreprenøren.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

Byggesagens rådgiver har nu oplyst entreprenøren, at alt arbejde skal være færdigt senest den 29. august 2017 ellers vil bygherren færdiggøre arbejdet på entreprenørens regning.

På gårdfacaden er der desværre konstateret striber/misfarvninger, da det viser sig at eksisterende gangbrosbrædder smitter af. Det er derfor besluttet at udskifte disse brædder, så den nye facade ikke fremstår med striber.

De nye gangbrosbrædder blev bestilt inden sommerferien, men desværre er den modtagne bestilling ikke i de korrekte bræddelængder, og derfor er der nu foretaget en ny bestilling.

Derfor er det aftalt, at entreprenøren nu udskifter brædderne med krydsfinerplader, således at hele gårdfacaden kan laves færdig. Når de nye brædder kommer, vil de blive monteret. Det skal koordineres med tagprojektet som forventes at starte primo september 2017.

Forventet afslutning på gårdsiden er ultimo september 2017, bortset fra de nye gangbrosbrædder.

Der udarbejdes nu byggeregnskab som snarest vil blive forelagt følgegruppen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

På mødet blev orienteret om seneste status:

- *Depotrum til nr. 21 etableres*
- *To arbejder, som entreprenøren trods gentagne deadlines ikke har udført, blev på følgegruppemøde aftalt udført af anden entreprenør.*
- *Udkast til byggeregnskab er godkendt af følgegruppen, der er en overskridelse på i alt 856.865 kr., hvoraf 500.000 kr. vedrører afdelingens egenbetaling af taggenopretningen.*
- *Overskridelsen har ikke konsekvens for huslejen, da ydelsesprocenten er lavere end i budget.*

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. 5403 Niverødgård – tagrenovering - status

På seneste organisationsbestyrelsesmøde den 23. maj 2017 besluttede bestyrelsen at bevilge yderligere 258.000 kr. i egenbetaling således at alle tagflader på Niverødgård genoprettes. Egenbetalingen var herefter i alt 480.000 kr.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

Efter mødet har administrationen været i dialog med Landsbyggefonden, som har godkendt at den ustøttede ramme i genopretningsplanen øges med 500.000 kr. Det betyder at selskabets egenbetaling til genopretning af taget medtages i eksisterende genopretningsplan.

Der har været opstartsmøde med Byggeskadefonden og Phønix Tag. Arbejdet, som forventes at tage 7-8 uger, ønskes iværksat hurtigst muligt, så det kan afsluttes inden vinteren.

En tidsplan har afventet tidsplan for færdiggørelse af arbejderne på gangbro og facader på gårdsiden.

Det forventes, at der på mødet kan orienteres om en tidsplan for genopretning af tagene.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Tidsplan for genopretning af tagene afventes primo uge 37.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Per Gyrum skolen – antal p-pladser i afdeling 5402, Niverød IV

Administrationen har undersøgt, hvor mange p-pladser Per Gyrum skolen har rettigheder til at benytte i afdeling 5402, Niverød IV.

Det fremgår af tinglyst deklARATION, at skolen har vederlagsfri brugsret til 9 pladser.

Som bilag vedlægges tegning der viser, hvilke pladser skolen har brugsret til.

Bilag 4: Tegning fra deklARATION med rids af brugsret til p-pladser

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende bemærkninger:

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 6. september 2017

Udsendt den 13. september 2017

- *Ejendomskontoret vil sikre, at skiltning af brugsret er korrekt.*
- *Maling af "privat" på p-pladser tilhørende Niverød IV skal fjernes.*
- *Der har været store problemer med parkerede biler i forbindelse med forældrearrangementer på skolen. Administrationen kontakter skolen og præciserer aftalen.*

15. Fredensborg Boligselskab indstillet til fagpris på Almene Boligdage

I forbindelse med BL's afholdelse af Almene Boligdage den 17. og 18. november 2017 i Aarhus har de oprettet en række almene fagpriser – herunder prisen for bedste driftsprojekt.

Fredensborg Boligselskab er indstillet til prisen for bedste driftsprojekt. Projektet der er indstillet er Istandsættelse af fraflyttede boliger.

Organisationsbestyrelsen er løbende blevet orienteret om projektet, der omhandler udbud af istandsættelsesudgifter ved fraflytning på baggrund af 3D plantegninger.

Vinderne af priserne afsløres på Almene Boligdage den 17. og 18. november 2017.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Ny digital platform i KAB

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 vi nemmere kan tage nye systemer i brug, og dermed vil vi kunne 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 beboerapp – kunne indberette opgaver til ejendomskontoret. Brugeroplevelsen vil også være forbedret i forhold til det nuværende.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 6. september 2017

Udsendt den 13. september 2017

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.

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.

Organisationsbestyrelsen vil blive løbende orienteret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Ejendomskontoret vil være lukket en dag i forbindelse med undervisning.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

17. Forsikringsforhold

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 %.

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 beboelsesejendomme.

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

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Udlejningstal 2016

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

Udlejninger 2016 for Fredensborg 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 i %		Ældreboliger i %		Ungdom/Kollegier i %		Erhverv i %		Bilejemål i %	
53	5.142	6,1	8,1	31,0	17,7	0	39,9	0	8,8	0	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 i %		Venteliste – oprykning i %		Venteliste fleksibel i %		Andet* i %		Bytte i %		Kommunal anvisning i %	
2014	56	4.021	37,5	18,1	19,6	25,2	21,4	21,9	1,8	6	1,8	4,8	17,9	24
2015	46	3.855	32,6	32,6	10,9	29,2	32,6	18,1	6,5	7,3	4,3	4,1	13,0	21
2016	34	3.197	14,7	11,9	29,4	35,6	32,4	17,9	2,9	6	8,8	4,8	11,8	23,7

*(Andet + byfornyelse + særboliger + kombineret)

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 6. september 2017

Udsendt den 13. september 2017

Migration mellem selskaberne 2016 og 2012-2016

	Flyttet til andet boligselskab	Modtaget fra andet boligselskab
2016	1	2
2012-2016	9	3

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

54 Fredensborg Boligselskab

I selskabet skal 50 % af de ledige boliger, der udlejes efter ventelisten, udlejes efter fleksibel udlejning.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Udlejninger i alt	46	61	53	56	46	34
Fleksibel udlejning	14	19	15	12	15	11
Fleksibel udlejning %	30,4	31	28,3	21,4	32,6	32,4

Tilfredsstillende

Følgende kriterier er anvendt:

Kode	Kriterie – forkortet	2011	2012	2013	2014	2015	2016
K1	I arbejde flytte til komm	9	12	11	8	6	6
K2	Sygdom behov for anden bolig	0	1	2	1	1	1
K3	Skilsmisse	3	2	1	3	4	0
K4	Behov for mindre og billigere bolig	2	3	1	0	1	2
K5	Ældre til mere ældreagnet	0	0	0	0	2	1
K6	Forældre i arbejde samværsret med børn bor i k	0	1	0	0	1	1

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 6.237 boliger pr. 1. januar 2017. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Fredensborg Boligselskab er der pr. 1. januar 2017 34 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

Udsættelser 2014-2016

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser, der har været i Fredensborg Boligselskab og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser re- stance i alt		Heraf udsættel- ser fastholdt	
2014	616	43.941	2	252	0	45
2015	622	44.205	4	166	0	32
2016	616	44.288	1	126	0	34

*(familie, ældre og ungdom)

Bilag 5: Migration mellem selskaberne 2012 -2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Selskabets nuværende anvisningsaftale med Fredensborg Kommune udløber den 30. september 2017. Udkast til ny anvisningsaftale for alle boligorganisationer i Fredensborg Kommune er under udarbejdelse.

Nuværende anvisningsaftale forlænges indtil ny aftale er indgået.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Selskabets økonomiske situation

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 intervenserede i februar og marts 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.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

Kursværdier

	Nominel beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 31. juli 2017	Værdiudvikling hidtil 2017	Værdiudvikling hele 2016
Danske Capital	4.038.800	114,46	115,31	+0,74 %-point	+3,25 %-point
SEB Invest	5.638.400	114,84	116,19	+1,17 %-point	+3,43 %-point
Nykredit Port.	5.568.000	117,96	119,30	+1,13 %-point	+4,13 %-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.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende bemærkning:

På næste møde medbringes oversigt over likviditetsstyring.

20. Nyt fra ejendomskontoret

Kim Gehrcke's arbejdsprøvning ophører 31. august 2017, men personalet på ejendomskontoret er indstillet på en eventuel forlængelse, på samme vilkår.

Aftalen med Saniva omkring istandsættelse ved fraflytninger (A ordning) virker til at fungere godt, dog er ejendomskontoret opmærksomme på gulvarbejdet.

Det har været nødvendigt at udskifte den ene Stiga græsclipper da reparationsudgifterne ville ligge på ca. 15.000 kr. og der ikke kunne gives garanti på holdbarhed. Oprindeligt skulle udskiftning først have været i 2019.

Som erstatning for "frøen" er der indkøbt en Stama el-bil til 265.000 kr. 15.000 kr. over det afsatte beløb.

Det forventes at salg af "frøen" og den gamle Stiga vil indbringe ca. 20.000 kr.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kims arbejdsprøvning slutter den 29. september 2017 – kan muligvis forlænges med 10 uger

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Nyt fra afdelingerne

5401, Niverød III

Renoveringen af skurene i Æblets og Kastanjens Kvarterer er udført.

U målt vandforbrug

Force Technology har foretaget kontrolmålinger på de to hovedmålere, og har ikke fundet nogen fejl ved dem.

Afdelingsbestyrelsen, har i samråd med ejendomskontoret, besluttet at kontakte en konsulent for at lokalisere problemet.

Den 5. september 2017 holdes der møde med konsulent, hvor ejendomskontoret vil forelægge konsulenten relevant indsamlet data.

Der indhentes tilbud på rensning af ventilation.

5402, Niverød IV

Renoveringen af de asfalterede arealer er udført, på nær parkeringsarealerne ud for Mariehøj 101 – 104 og 208 – 211.

Der er udsendt forhåndstilmeldinger til individuelle køkkenmoderniseringer, og der er over 10 tilmeldte som er minimumskravet.

Det forventes at puljen påbegyndes i løbet af september 2017.

Der er afsat en ekstrapulje på 100.000 kr. til udskiftning af punkterede ruder.

5403, Niverødgård

En beboer har fået tilladelse til opsætning af en pakkepostkasse ved sin indgangsdør, dette på grund af, at Fredensborg Kommune har givet en vedvarende bevilling på aflevering af post til døren.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

Se endvidere punkt 12 og 13.

5406, Mergeltoften

Køkkener i fællesarealer skal renoveres, og der indhentes tilbud på dette.

Ifølge aktivitetsplanen, skal dele af ABA-anlægget gennemgås.

5410, Byvejen

Udearealerne er blevet ordnet og renoveret i foråret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Niverød III – der har været møde med rådgiver angående U-målt vandforbrug. Der opsættes overvågning 24/7 i 7 dage.

Niverød IV – formanden har været på markvandring med serviceleder – det ser ganske pænt ud.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Beboerklagenævnssager

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

Bilag 6: Statistik for beboerklagenævnssager 2014-2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 6. september 2017
Udsendt den 13. september 2017

23. Kommende møder

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.

24. Eventuelt

Edel Hansen, sekretær i KAB, går på pension med udgangen af januar 2018.

25. 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 fortrolighed.