

## Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

**Organisationsbestyrelsesmøde  
mandag den 19. marts 2018 kl. 18.00  
i Laden, Mariehøj 204, Nivå**

**Til stede:** Henrik Harsberg, Linda Storgaard, Finn Zöllner, Helge From, John Resting,  
Paul Tempels, Leif Salee

**Afbud:**

**KAB:** Kundechef Annette Birkov, driftschef Børge Frisbæk, konsulent Gry  
Abrahamsen  
Senior konsulent Finn Larsen deltager under punkt 1-8

### Indholdsfortegnelse

|  |   |
|--|---|
| 1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. november 2017 .....        | 3 |
| 2. Repræsentantskabsmødet den 30. november 2017 .....                          | 3 |
| 3. Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 19. december 2017 ..... | 3 |
| 4. Revisionsprotokol.....  | 4 |
| 5. Bestyrelsens sammensætning og konstituering .....                           | 4 |
| 6. Repræsentantskabets sammensætning.....                                      | 5 |
| 7. Meddelelser fra formanden.....  | 5 |

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 19. marts 2018

Udsendt den 16. april 2018

|  |    |
|--|----|
| 8. Udlejningsregler i Fredensborg Boligselskab .....                               | 6  |
| 9. Afdelingsbudgetter for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019 .....            | 7  |
| 10. 5403, Niverødgård – status på genopretningsplan og revideret driftsbudget..... | 8  |
| 11. Forbrugsinformation på el, vand og varme.....                                  | 9  |
| 12. EU's persondataforordning og indgåelse af databehandleraftaler .....           | 10 |
| 13. 5401, Niverød III – individuel modernisering af køkkener .....                 | 11 |
| 14. Spørgeskemaundersøgelse blandt beboere.....                                    | 12 |
| 15. Planlægning af temadag.....  | 13 |
| 16. Vedligeholdelse af selskabets afdelinger .....                                 | 13 |
| Sager til orientering.....   | 14 |
| 17. 5403, Niverødgård – status på tag.....   | 14 |
| 18. Kundetilfredshedsmåling 2017.....  | 14 |
| 19. Tab ved fraflyttede lejere i alle afdelinger .....                             | 15 |
| 20. Selskabets økonomiske situation.....   | 16 |
| 21. Nyt fra ejendomskontoret .....   | 18 |
| 22. Nyt fra afdelingerne.....  | 19 |
| 23. Beboerklagenævns sager .....   | 20 |
| 24. Kommende møder.....  | 21 |
| 25. Eventuelt.....   | 21 |
| 26. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed.....                                 | 21 |

|  |    |
|--|----|
| Bilag 1: Udlejningsregler i Fredensborg Boligselskab .....                           | 6  |
| Bilag 2: Afdelingsbudgetter for 2018-2019 .....                                      | 7  |
| Bilag 3: 5403 Niverødgård – revideret budget 2018-2019 .....                         | 9  |
| Bilag 4: Databehandleraftale – KAB.....  | 11 |
| Bilag 5: Sammenfatning af spørgeundersøgelse .....                                   | 12 |
| Bilag 6: Kundetilfredshedsmåling – resultat fra Fredensborg Boligselskab og KAB..... | 14 |
| Bilag 7: Fredensborg Boligselskab – bankindestående.....                             | 17 |
| Bilag 8: Beboerklagenævns statistik.....   | 20 |

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## 1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. november 2017

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. november 2017 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 28. november 2017.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

## 2. Repræsentantskabsmødet den 30. november 2017

Referat af repræsentantskabsmødet den 30. november 2017 er udsendt til repræsentantskabet den 4. december 2017.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

## 3. Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 19. december 2017

Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 19. december 2017 er udsendt til repræsentantskabet den 20. december 2017.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## 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 og konstituering

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

|             |                 |             | På valg |
|-------------|-----------------|-------------|---------|
| Formand     | Henrik Harsberg | Niverød IV  | 2018    |
| Næstformand | Linda Storgaard | Niverød III | 2019    |
| Medlem      | Helge From      | Niverød III | 2018    |
| Medlem      | John Resting    | Niverød IV  | 2019    |
| Medlem      | Leif Salee      | Niverød IV  | 2018    |
| Medlem      | Paul Tempels    | Niverød III | 2019    |
| Medlem      | Finn Zøllner    | Niverødgård | 2018    |

Inge Falk-Petersen er udtrådt af organisationsbestyrelsen den 7. december 2017, hvorefter Leif Salee er indtrådt i bestyrelsen.

Jf. vedtægternes § 5 stk. 2 skal bestyrelsen konstituere sig selv med valg af næstformand.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og vælger en næstformand.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og Linda Storgaard blev genvalgt som næstformand.*

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## 6. Repræsentantskabets sammensætning

Repræsentantskabet har pr. 6. november 2017 følgende sammensætning:

|        |                             |             |
|--------|-----------------------------|-------------|
| Medlem | Henrik Harsberg             | Niverød IV  |
| Medlem | Linda Storgaard             | Niverød III |
| Medlem | John Resting                | Niverød IV  |
| Medlem | Bettina Pagh                | Niverød III |
| Medlem | Finn Zøllner                | Niverødgård |
| Medlem | Helge From                  | Niverød III |
| Medlem | Ellen Ladhøj                | Niverød III |
| Medlem | Lars Valbak                 | Niverød III |
| Medlem | Anni Salee                  | Niverød IV  |
| Medlem | Lone Albret                 | Niverød IV  |
| Medlem | Leif Salee                  | Niverød IV  |
| Medlem | Jette Birte Bruun Rosenbaum | Niverødgård |
| Medlem | Kirsten Rasmussen           | Niverød III |
| Medlem | Paul Tempels                | Niverød III |

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Niels Søndergaard er blevet udpeget af afdelingsbestyrelsen i Niverød IV.  
Bettina Pagh er ikke længere medlem af repræsentantskabet.*

*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.

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 19. marts 2018

Udsendt den 16. april 2018

## Beslutning

*Henrik Harsberg orienterede om, at han i januar 2018 trak sig som formand for afdelingsbestyrelsen i Niverød IV. På afdelingsmødet den 8. marts 2018 blev Niels Søndergaard valgt som ny formand. Niels har ingen erfaring med den almene sektor. Han vil arbejde for en alternativ internetforbindelse.*

*Berit Haut har klaget over en række forhold til kommunen. Kommunen, Fredensborg Boligselskab og administrationen bruger utrolig mange ressourcer på håndtering af disse klager.*

## 8. Udlejningsregler i Fredensborg Boligselskab

Vedlagt som bilag er notat, der gennemgår, hvordan udlejning af boligorganisationens boliger foregår, hvor boligorganisationen har beslutningskompetence, enten alene eller sammen med Fredensborg Kommune.

Det er organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for, at udlejningsreglerne overholdes. Udlejning af almene boliger er et særdeles lovreguleret område. Reglerne følger af lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger samt udlejningsbekendtgørelsen.

Udgangspunktet for notatet er ovenstående regler samt tidligere truffne beslutninger.

Notatet bliver gennemgået på mødet.

Bilag 1: Udlejningsregler i Fredensborg Boligselskab

## Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til vedlagte notat om udlejningsregler for Fredensborg Boligselskab.

## Beslutning

*Henrik Harsberg opfordrede repræsentanter fra de tre afdelinger til, at der holdes et fællesmøde, hvor senior konsulent Finn Larsen orienterer om udlejningsregler. Finn Larsen repeterede, at der fortsat er dialog med Fredensborg Kommune om en fælles rammeaftale for alle boligorganisationer i kommunen. Finn Larsen gennemgik det udsendte bilag, og bestyrelsen godkendte de aftaler, der var beskrevet i bilaget.*

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 19. marts 2018

Udsendt den 16. april 2018

## 9. Afdelingsbudgetter for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019

Der er afholdt afdelingsmøde i 5401, Niverød III den 1. marts 2018, den 5. marts 2018 i 5403, Niverødgård, og den 8. marts 2018 i 5402, Niverød IV. På alle afdelingsmøder blev driftsbudgettet for 2018/2019 behandlet og godkendt.

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 24.424.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 465.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 15,19 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 2,01 %, hvorefter lejen pr. 1. juli 2018 udgør 772,52 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

### 5402-0 Niverød IV

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 23.218.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 299.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 13,79 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 1,41 %, hvorefter lejen pr. 1. juli 2018 udgør 994,17 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

### 5403-8 Niverødgård

Driftsbudgettet balancerer med 1.871.000 kr., der er ikke behov for regulering af lejen, hvorfor lejen forbliver uforandret. Lejen pr. 1. juli 2018 udgør derfor 988,73 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

### 5406-0 Mergeltoften

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 5.070.000 kr., der er ikke behov for regulering af lejen, hvorfor lejen forbliver uforandret. Lejen pr. 1. juli 2018 udgør 1.342,98 kr. for ældreboliger I. Lejen pr. 1. juli 2018 udgør 1.018,87 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt for ældreboliger V.

### 0922-9 Ejerforeningen Mergeltoften

Af budgettet fremgår en samlet indbetaling til fællesudgifterne på 126.000 kr., hvoraf Fredensborg Kommune indbetaler 41.000 kr. og Fredensborg Boligselskab (Afdeling Mergeltoften) indbetaler 85.000 kr.

### 5410-1 Bofællesskabet Byvejen

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 551.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 9.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 26,55 kr. pr. m<sup>2</sup> eller 1,79 %, hvorefter lejen pr. 1. juli 2018 udgør 1.513,45 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Bilag 2: Afdelingsbudgetter for 2018-2019

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsbudgetterne for 2018-2019.

## **Beslutning**

*Henrik Harsberg havde udarbejdet en oversigt over udvikling i udgifter og indtægter over fem år for alle afdelinger. Oversigten blev omdelt på mødet.*

*Driftsbudgetterne blev godkendt.*

## **10. 5403, Niverødgård – status på genopretningsplan og revideret driftsbudget**

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret på organisationsbestyrelsesmødet den 15. november 2017.

### **De afsluttende arbejder:**

Som nævnt tidligere er forholdet med gangbrobrædder, der smitter af, meldt til rådgivers forsikringsselskab, som nu har accepteret at udbedre forholdet.

Derfor er der nu udført en uvildig undersøgelse af Rambøll for at undersøge årsagen til af-smitningen fra brædderne samt fremkomme med udbedringsforslag.

Følgegruppen har besluttet, at der skal arbejdes videre med at udskifte de nuværende gangbrobrædder til nye af typen komposit.

Rambøll kan have et udbudsmateriale klar i ugen efter påske. Derefter indhentes priser hos et par entreprenører, og det forventes, at arbejdet kan udføres inden udgangen af maj 2018.

Når ovenstående er løst, vil de afsluttede arbejder på facader, terræn m.m. blive endeligt afsluttet.

### **Byggeregnskaber og finansiering:**

Byggeregnskaber, som blev godkendt af organisationsbestyrelsen den 15. november 2017, er efterfølgende godkendt af Fredensborg Kommune og Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden har givet endeligt tilsagn om kapitaltilførsel, men udbetalingen afventes, inden underskud kan indfries og reduktion af indskud på ca. 50 % kan tilbageføres til lejerne.

Der er endvidere givet endeligt tilsagn til driftslån på 437.000 kr. pr. år til dækning af låneydelser samt nedsættelse af huslejen. Driftslån ydes, da selskabets dispositionsfond endnu



# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 19. marts 2018

Udsendt den 16. april 2018

ikke har nået et niveau, hvor det forventes, at selskabet selv yder driftsstøtten. Driftslån udbetales første gang inden udgangen af 2. kvartal 2018. Driftslånet aftrappes efter fire år med 9 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

På baggrund af ovenstående er der udarbejdet revideret driftsbudget pr. 1. juli 2018, som viser en lejenedsættelse på 24 kr. pr. m<sup>2</sup>. Revideret budget er vedlagt som bilag.

Der arbejdes på, at regulering af indskud og lejenedsættelse kan effektueres pr. 1. juni 2018, men det er med forbehold for, at udbetaling af kapitaltilførsel og driftslån er sket.

Bilag 3: 5403 Niverødgård – revideret budget 2018-2019

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender det reviderede driftsbudget for Niverødgård.

## Beslutning

*Finn Zøllner stillede på vegne af afdelingsbestyrelsen i Niverødgård et mistillidsvotum til Henrik Harsberg.. Afdelingsbestyrelsen er utilfreds, da de mener, at de ikke rettidigt er informeret om, at driftsstøttelånet aftrappes med 9 kr. m<sup>2</sup> pr. år. Der var ingen opbakning til dette mistillidsvotum.*

*Administrationen oplyste, at man ved godkendelse af skema A kender låne- og støtterammen, men ikke konkret, hvilken støttetype der bliver bevilliget. Det har været nævnt, at visse former for støtte skal tilbagebetales eller bliver aftrappet.*

## 11. Forbrugsinformation på el, vand og varme

Niverød IV opsagde sidste år aftalen om levering af forbrugsinformation på el, vand og varme, og de øvrige afdelinger i Fredensborg Boligselskab opsagde aftalen i 2012, men energiområdet i KAB holdt øje med forbruget i alle afdelingerne.

Ejendomskontoret aflæser energimålere månedligt, hvilket er lovpligtigt, men i og med at aftalen om levering af forbrugsinformation nu er opsagt i alle afdelinger, betyder det, at aflæsningerne ikke længere skal sendes til energiområdet i KAB, og at det er ejendomskontoret alene, der skal holde øje med forbruget.

Ejendomskontoret har begrænsede kompetencer til at databehandle aflæsningerne, og der kan derfor være risiko for, at uregelmæssigheder ikke bliver opdaget i tide.

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

En ressourceaftale med KAB-energiområde på at behandle aflæsninger og udarbejde en månedlig forbrugsinformation koster 6.000 kr. pr. afdeling plus 31 kr. pr. lejemål årligt.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der indgås aftaler om Ressource-administration på vegne af alle afdelinger i Fredensborg Boligselskab, samt at grundbidraget på 6.000 kr. pr. afdeling afholdes af selskabet.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at der indgås aftaler om Ressource-administration på vegne af alle afdelinger i Fredensborg Boligselskab, samt at grundbidraget på 6.000 kr. pr. afdeling afholdes af selskabet.*

## **12. EU's persondataforordning og indgåelse af databehandleraftaler**

Den 25. maj 2018 træder EU's forordning om persondata i kraft. Reglerne sætter fokus på håndtering af persondata og har til formål at yde en stærk databeskyttelsesramme i EU.

Boligorganisationerne og KAB opbevarer og håndterer mange typer af persondata, f.eks. oplysninger om helbred og økonomiske forhold, men også cpr-numre og adresseoplysninger.

KAB overholder alle regler for håndtering af persondata og hverken deler, sælger eller videreformidler data om beboerne. Formelt set skal der, for at leve op til persondataforordningen, underskrives en databehandleraftale mellem boligorganisationen og KAB inden 28. maj 2018 (se bilag).

Persondataforordningen kræver:

- At personoplysninger behandles lovligt, rimeligt og på en gennemsigtig måde i forhold til de registrerede personer.
- At den registrerede beboer eller medarbejder oplyses om, hvilke oplysninger vi indsamler om vedkommende og hvorfor.
- At vi oplyser, hvor længe vi agter at gemme oplysningerne i vores system, og hvem vi deler dem med.
- At vi kan dokumentere, hvilke personoplysninger vi gemmer hvor, og hvordan disse beskyttes.
- At arbejdsrutinerne for behandlingen af persondata er beskrevet, og at medarbejderne kender retningslinjerne.

# Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 19. marts 2018

Udsendt den 16. april 2018

Generelt betyder forordningen, at kun personer, der har brug for de enkelte oplysninger, må se dem, og oplysningerne må kun bruges til det, vi har oplyst.

Datatilsynet vil fra 25. maj 2018 kunne udstede administrative bøder på op til 4 % af en virksomheds årlige omsætning. Forventningen er, at Datatilsynet kun vil gøre brug af de højeste bøder i de groveste tilfælde, hvor der helt tydeligt er udvist grov uagtsomhed med persondata, implementering og kontrol.

KAB har vedvarende fokus på beboernes datasikkerhed, og vi vil fremover løbende præcisere og beskrive beboernes datasikkerhed i forbindelse med konkrete dataindsamlinger. Forordningen betyder blandt andet, at der i KAB bliver en mere restriktiv adgang til beboernes informationer, datastrømmene i KAB bliver gennemgået og medarbejderne bliver undervist i, hvordan de skal forholde sig til persondataforordningen.

Bilag 4: Databehandleraftale – KAB

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender databehandleraftalen mellem boligorganisationen og KAB.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte databehandleraftalen mellem boligorganisationen og KAB.*

### **13. 5401, Niverød III – individuel modernisering af køkkener**

Afdelingsmødet i Niverød III har den 1. marts 2018 besluttet at påbegynde en ny runde med individuel køkkenmodernisering, hvor beboerne mod en særskilt huslejestigning får udskiftet køkkenet. Beslutningen betinges af, at mindst 10 beboere tilmelder sig ordningen.

Udgiftsrammen er fastsat til 100.000 kr. pr. køkkenmodernisering inkl. omkostninger på ca. 20 % til lånoptagelse, stempeludgifter, administration m.v. Det betyder, at der i lighed med tidligere køkkenmoderniserings-projekter maksimalt kan bruges 80.000 kr. til indkøb og montering af nyt køkken.

Da køkkenmoderniserings-projekterne 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.

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender en ny runde med kollektiv individuel køkkenmodernisering, samt at Fredensborg Kommune ansøges om at stille garanti for realkreditlånet.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen drøftede situationen med de beboere, der bor længe i afdelingen, og som ikke vælger et nyt køkken via den kollektive reovering.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte en ny runde med kollektiv individuel køkkenmodernisering, samt at Fredensborg Kommune ansøges om at stille garanti for realkreditlånet.*

## 14. Spørgeskemaundersøgelse blandt beboere

I målsætningsprogrammet 2014-18 har Fredensborg Boligselskab en række målsætninger om serviceniveau og beboerdemokrati. Det indgår i programmet som en handleplan, at en spørgeundersøgelse skal bidrage til at gøre status på konkrete mål.

Undersøgelsen er nu gennemført i boligafdelingerne Niverød III, Niverød IV og Niverødgård med en meget fin svarprocent på i alt 23,4. Der er en generel høj tilfredshed med service i afdelingerne og klare indikationer på, hvad der har betydning for beboernes lyst og muligheder for at engagere sig socialt og politisk i afdelingerne.

På mødet vil der være en præsentation af resultaterne i undersøgelsen holdt op mod målsætningerne. Den lægger op til en diskussion om, hvordan resultaterne kan formidles til beboerne, og hvordan organisationen kan bruge resultaterne aktivt i sit videre arbejde.

Bilag 5: Sammenfatning af spørgeundersøgelse

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager undersøgelsen til efterretning og diskuterer, hvordan undersøgelsen skal formidles her og nu til beboerne, og hvordan organisationen vil arbejde med resultaterne.

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## **Beslutning**

*Gry Abrahamsen præsenterede hovedpunkterne fra resultatet af spørgeskemaundersøgelsen. Gry udarbejder en skrivelse til beboerne om resultatet, som sendes til kommentering i organisationsbestyrelsen.*

*Resultaterne skal fremlægges på temadagen og indgå som inspiration til det nye målsætningsprogram.*

## **15. Planlægning af temadag**

På temadagen den 30. september 2017 blev det besluttet at afholde en ny temadag i 2018. Dagen bliver lørdag den 16. juni og skal handle om effektivisering af driften og et nyt målsætningsprogram. Dagen skal planlægges, og der skal fastsættes et program.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen nedsætter en arbejdsgruppe, der arbejder med temadagen og forbereder et program.

### **Beslutning**

*Administrationen udarbejder et oplæg til temadag med følgende emner:*

- *Status på effektivisering af driften*
- *Tab ved lejeledighed*
- *Spørgeskemaundersøgelse*
- *Målsætningsprogram*

*Programmet forelægges formandskabet til godkendelse.*

## **16. Vedligeholdelse af selskabets afdelinger**

Afdelingsbestyrelsen i Niverød III anmoder organisationsbestyrelsen om at drøfte, hvorvidt selskabet kan være mere proaktiv i forhold til vedligeholdelse og fremtidssikring af afdelingerne.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter afdelingsbestyrelsens anmodning samt eventuelt beslutter, at emnet medtages på temadagen, hvor indhold i nyt målsætningsprogram skal diskuteres.

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## **Beslutning**

*Niverød III blev anbefalet at se nærmere på rapporten for periodisk eftersyn sammen med driften og forholde sig til, om alt er med på langtidspanen.*

*Der blev opfordret til samarbejde og erfaringsudveksling mellem afdelingsbestyrelserne.*

## **Sager til orientering**

### **17. 5403, Niverødgård – status på tag**

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 15. november 2017.

På grund af vejrliget har der været en del forsinkelser i fremdriften af arbejdet. Arbejdet blev afsluttet den 2. marts 2018. Der udestår udbedring af enkelte mangler, og der skal aftales en afleveringsdato, hvor Byggeskadefonden deltager.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Der afholdes aflevering den 3. april 2018.*

*Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.*

### **18. Kundetilfredshedsmåling 2017**

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

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 6: Kundetilfredshedsmåling – resultat fra Fredensborg Boligselskab og KAB.

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter resultatet af kundetilfredshedsmålingen.

## Beslutning

*Kun tre medlemmer har besvaret kundetilfredsmålingen, hvorfor den har begrænset validitet. Alle opfordres til at svare på kundetilfredsmålingen næste gang.*

## 19. Tab ved fraflyttede lejere i alle afdelinger

I maj 2015 blev der udarbejdet en omfattende analyse af tab ved fraflyttede lejere i selskabets familieboligafdelinger. Initiativ til analysen blev taget på baggrund af ekstraordinære høje udgifter til tab ved fraflyttede lejere i regnskabsåret 2013/2014.

Da dispositionsfondens likvide midler i 2014 nåede et faretruende lavt niveau, søgte selskabet Fredensborg Kommune om fritagelse for, at dispositionsfonden dækkede tab ved fraflytning i selskabets afdelinger. Fritagelsen blev bevilliget den 27. oktober 2014 for en femårig periode.

I nedenstående tabel ses udviklingen i tab ved fraflyttede lejere for perioden 2012/2013 til og med 2016/2017. Endvidere er medtaget en tabel med henlæggelser til at imødegå tab ved fraflyttede lejere samt oplysning om, hvad afdelingerne pr. 30. juni 2017 havde i udestående til inkasso.

|              | Tab ved fraflytning |           |           |           |           |
|--------------|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|              | 2012/2013           | 2013/2014 | 2014/2015 | 2015/2016 | 2016/2017 |
| <b>54001</b> | 369.295             | 499.715   | 73.003    | 176.366   | 579.155   |
| <b>54002</b> | 776.921             | 761.560   | 365.836   | 167.726   | 88.209    |
| <b>54003</b> | 203                 | 19.138    | 105.090   | 29.123    | -         |

|              | Årlig henlæggelse | Henlæggelser i alt | Fraflytter til inkasso |
|--------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| <b>54001</b> | 100.000           | 235.189            | 222.427                |
| <b>54002</b> | 300.000           | 944.739            | 407.904                |
| <b>54003</b> | 10.000            | 110.000            | 806                    |

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Der er dispensation fra, at dispositionsfonden skal dække den del af tab, som ligger ud over 326 kr. pr. lejemål pr. år. Dispensationen gælder til og med 2018/2019.*

### Tab dags dato:

|             |             |
|-------------|-------------|
| Niverød III | 240.634 kr. |
| Niverød IV  | 165.659 kr. |
| Niverødgård | 0 kr.       |

*Emnet tages op på temadagen, hvor der fremlægges en analyse af tabssagerne.*

## 20. Selskabets økonomiske situation

### Egenkapital:

#### Dispositionsfonden

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Saldo pr. 30. juni 2017    | 1.451.545 kr. |
| Bevilligede udlæg*         | 736.000 kr.   |
| Tilbageførsel af tilskud** | 480.000 kr.   |
| Tilgang fra afdelinger     | 320.000 kr.   |
| Saldo 1. marts 2018        | 1.515.545 kr. |

\* 10-årigt lån Niverødgård

\*\* Tilskud til tagrenovering

#### Arbejdskapitalen

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Saldo pr. 30. juni 2017 | 664.579 kr. |
| Tilgang                 | 65.000 kr.  |
| Saldo 1. marts 2018     | 729.579 kr. |

### Investerede midler:

2017 endte med et beskedent rentefald i markedet for statsobligationer efter et år med begrænsede udsving. Realkreditobligationerne oplevede gennem året større rentefald, og vi



# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

skal helt tilbage til tiden før finanskrisen for at se lavere rentespænd til statsobligationerne.

De primære årsager til udviklingen i 2017 var den lave inflation samt den Europæiske Centralbanks meget lempelige pengepolitik med negative renter og fortsatte store obligationsopkøb. De meget lave globale renter understøttede yderligere danske realkreditobligationer. Udenlandske investorer købte af danske realkreditobligationer var med til at indsnævre rentespændet til statsobligationer.

Rentefaldet gennem året betød, at de højeste afkast blev opnået på afdelingens længste obligationer. Som følge af den store interesse for realkreditobligationer var det derfor de helt lange 20- og 30-årige realkreditobligationer med kuponrenter på 2 pct. og derunder, som gav de højeste afkast.

Porteføljen havde for 2017 en gennemsnitlig værdistigning på 2,49 %, hvilket er 0,77 % point højere end benchmark afkast på 1,72 %.

## Afkastudvikling

|                | <b>Nominal<br/>beholdning<br/>(kurs 100)</b> | <b>Indre værdi<br/>(Kurs)<br/>31. dec. 2016</b> | <b>Indre værdi<br/>(Kurs)<br/>31. dec. 2017</b> | <b>Værdiudvikling<br/>hele 2017</b> | <b>Værdiudvikling<br/>hele 2016</b> |
|----------------|--|---|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Danske Capital | 4.901.300                                    | 114,46  | 116,53  | +1,80 %-point                       | +3,25 %-point                       |
| SEB Invest     | 7.765.100                                    | 114,84  | 118,35  | +3,04 %-point                       | +3,43 %-point                       |
| Nykredit Port. | 7.643.300                                    | 117,96  | 121,08  | +2,63 %-point                       | +4,13 %-point                       |

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i Investeringsforeningerne skal betragtes som en langsigtet investering.

## Bankindestående

I vedlagte bilag ses bevægelser for bankindestående for 2017. Den primære årsag til, at der i perioder er et meget stort behov for likviditet, er, at afdelingerne tilsammen hvert kvartal skal betale relativt høje terminsydelser og ejendomsskatter.

Bilag 7: Fredensborg Boligselskab – bankindestående

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **21. Nyt fra ejendomskontoret**

Der er 1 langtidssygemeldt servicemedarbejder på grund af skulderoperation.

Medarbejderne på ejendomskontoret er stadig pressede på grund af implementeringen af KAB's nye digitale platform. Der har især været problemer med godkendelse af fakturaer, hvilket bevirkede, at en del leverandører ikke fik deres tilgodehavender, dette problem er nu stort set løst.

Systemet er stadig meget langsomt, hvilket bevirker, at blandt andet udførelse af ind/udflytningssyn samt øvrige arbejdsgange med rekvisitioner og betaling af fakturaer, tager længere tid.

Der har de seneste måneder været brugt en del ressourcer på at undersøge det umålte vandforbrug i Niverød III.

Ejendomskontoret er for tiden i dialog med et mindre filmselskab om produktion af små videoklip til, hvordan beboerne selv kan klare enkle problematikker i deres lejemål, eksempelvis rensning af afløb, udluftning osv., som kan sendes med mail, sms eller på anden vis til beboerne. Aftalen med firmaet er at lave 2-3 små klip, uden beregning, som forelægges organisationsbestyrelsen, og derefter tages der stilling til, om det er noget, der kan anvendes i praksis og omkring økonomien.

For at passe bedre på selskabets maskinpark er der ved at blive indarbejdet nogle rutiner til at servicere maskinerne, dette gøres blandt andet ved at føre en logbog ugentlig på hver maskine.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Den langtidssygemeldte medarbejder er rask igen. Der laves en film om rensning af afløb.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## 22. Nyt fra afdelingerne

### 5401, Niverød III

#### Umålt vandforbrug

Som orienteret om på seneste organisationsbestyrelsesmøde den 15. november 2017 er der indkøbt to elektroniske målere, som er monteret umiddelbart efter Forsyningens målere.

Efter montage af målerne viste der sig stadig at være et relativt stort umålt forbrug, og der blev derfor igangsat en lækagesporing, hvor der blev konstateret to brud i blok 10.

Pr. 31. januar 2018 blev der foretaget aflæsning af Forsyningens målere, afdelingens nye elektroniske målere og sammenholdt med de individuelle målere i boligerne.

Konklusionen er, at der er en lille difference på 3 m<sup>3</sup> mellem afdelingens nye hovedmålere og de individuelle målere i lejemålene, mens der mellem afdelingens nye hovedmålere og Forsyningens hovedmålere er en difference på 144 m<sup>3</sup>.

Resultatet er forelagt afdelingsbestyrelsen, hvor ejendomskontoret foreslog at inddrage KAB's tekniske konsulent og få en dialog om, hvordan sagen skal gribes an. Der er taget kontakt til teknisk konsulent i KAB med henblik på et møde.

#### Eventuel udskiftning af ventilation

I forbindelse med, at afdelingen fik foretaget et gratis energitjek via Energitjenesten, hvor det fremgår, at der ville kunne spares en del penge, samt indeklimaet i boligerne ville forbedres, har afdelingsbestyrelsen til afdelingsmødet den 1. marts 2018 stillet forslag om, at afdelingsmødet bevilger et udlæg på 250.000 kr. til forundersøgelser af ventilationssystemet i afdelingen. Afdelingsmødet godkendte forslaget.

### 5402, Niverød IV

#### Ny formand

Formanden for afdelingsbestyrelsen besluttede at fratræde i starten af januar, og der skal derfor vælges ny formand ved afdelingsmødet den 8. marts 2018.

#### Køkkenreovering

Ud af de 15 køkkener, der var givet accept til, er 10 færdigmeldt og godkendt. Det forventes, at de sidste fem bliver færdige inden regnskabsårets afslutning.

#### Energirapport

Afdelingen fik i efteråret tilbudt at komme i betragtning til et energitjek via Energitjenesten. Der er endnu ikke modtaget rapport.

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## **Udendørslys**

Afdelingsbestyrelsen har besluttet at udskifte alt udendørslys til LED-belysning, udgiften på 350.000 kr. til dette er indarbejdet i budget for 2018/19.

### **5403, Niverødgård**

Se punkt 11 og 12

### **5406, Mergeltoften**

Intet at berette.

### **5410, Byvejen**

Intet at berette.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

### ***Niverød IV:***

*Der er valgt ny formand, Niels Søndergaard.*

*Der er 3-4 køkkener, der mangler at blive færdigmeldt.*

*Der hentes kontroltilbud på udskiftning af belysning.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **23. Beboerklagenævnssager**

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

Bilag 8: Beboerklagenævnsstatistik

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Fredensborg Boligselskab  
Møde den 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 24. Kommende møder

### Møder i 2018

|                              |                          |                          |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Organisationsbestyrelsesmøde | onsdag den 23. maj       | kl. 18.00 i Laden        |
| Organisationsbestyrelsesmøde | onsdag den 19. september | kl. 18.00 i Laden        |
| Organisationsbestyrelsesmøde | onsdag den 14. november  | kl. 18.00 i Laden        |
| Repræsentantskabsmøde        | torsdag den 29. november | kl. 17.00 på Karlebo Kro |

## Indstilling

Mødet den 23. maj 2018 har tidligere været planlagt til den 16. maj 2018. Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Temadag afholdes den 16. juni 2018*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 25. Eventuelt

*Et punkt, som blev drøftet under eventuelt, er flyttet til et fortroligt referat.*

## 26. Referat fra mødet – eventuel 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 19. marts 2018  
Udsendt den 16. april 2018

## **Beslutning**

*Et punkt, som blev drøftet under eventuelt, er flyttet til et fortroligt referat.*