

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 21. marts 2023

Udsendt den 4. april 2023

**Organisationsbestyrelsesmøde
tirsdag den 21. marts 2023 kl. 17.00
Tingstedet, Valmuens Kvarter 31, 2990 Nivå**

Til stede: Finn Zøllner, John Resting, Paul Tempels, Lars Valbak, Cindy Juhl Svendsen

KAB Kundechef Louise Rasmussen, driftschef Søren Martinussen

Afbud Linda Storgaard og Jesper Grundsøe de la Motte

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 21. marts 2023

Udsendt den 4. april 2023

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. november 2022	4
2. Revisionsprotokol.....	4
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning	4
4. Repræsentantskabets sammensætning	5
5. Meddelelser fra formanden	6
Sager til beslutning.....	6
6. Afdelingsbudgetter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024	6
7. Genhusning af beboerne fra SAB Bellahøj.....	8
8. Styringsdialog	10
9. Bofællesskabet Byvejen – Vandskade	10
10. Ombygning af ejendomskontor – økonomi	11
11. Affaldssortering	13
12. Fibernet fra TDC til Niverød III og Niverød IV	13
13. Temadag i efteråret.....	14
14. Gavepolitik	14
15. Ny hjemmeside	15
Sager til orientering	16
16. Mailhøring 17. november 2022 – risikovilligt udlæg	16
17. Mailhøring 21. november 2022 – Niverødgård opstart af byggeskadefond.....	17
18. Status – Taget på Laden	19
19. Fortroligt punkt	20
20. Fortroligt punkt	20
21. Selskabets økonomiske situation	20
22. Investeringsforeninger.....	21
23. Nyt fra ejendomskontoret	23
24. Nyt fra afdelingerne.....	24
25. Beboerklagenævns sager	25
26. Kommende møder	25
27. Eventuelt.....	25
28. Referat fra mødet – evt. fortrolighed.....	26

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 21. marts 2023

Udsendt den 4. april 2023

Bilag 1: Budget 54001	8
Bilag 2: Budget 54002	8
Bilag 3: Budget 54003	8
Bilag 4: Budget 54006	8
Bilag 5: Budget 54010	8
Bilag 6: Budget 9022	8
Bilag 7: Økonomi for planforslag 1	12
Bilag 8: Økonomi for planforslag 2	12
Bilag 9: Info flyer	14
Bilag 10: Eksempel på gavepolitik.....	15
Bilag 11: Statistik for beboerklagenævns-sager.....	25

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. november 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. november 2022 er udsendt den 1. december 2022.

2. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der er ikke sket indføjelser i revisionsprotokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 21. marts 2023

Udsendt den 4. april 2023

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

			På valg
Formand	Finn Zøllner	Niverød IV	2024
Næstformand	Linda Storgaard	Niverød III	2023
Medlem	Lars Valbak	Niverød III	2024
Medlem	John Resting	Niverød IV	2023
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV	2024
Medlem	Paul Tempels	Niverød III	2023
Medlem	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverødgård	2024

4. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

Medlem	Linda Storgaard	Niverød III
Medlem	John Resting	Niverød IV
Medlem	Finn Zøllner	Niverød IV
Medlem	Lars Valbak	Niverød III
Medlem	Paul Tempels	Niverød III
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV
Medlem	Ellen Rosenstand Ladhøj	Niverød III
Medlem	Bjarne Ørvad Dreier	Niverød III
Medlem	Georg B. Christiansen	Niverød III
Medlem	Niels Christian Søndergaard	Niverød IV
Medlem	Henrik Bech	Niverød IV
Medlem	Thomas Annesen	Niverød IV
Medlem	VAKANT	Niverødgård
Medlem	VAKANT	Niverødgård

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

5. Meddelelser fra formanden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Finn Zøllner orienterede om, at der siden sidste organisationsbestyrelsesmøde har været mange møder. Senest har der været budgetmøder, hvor der er blevet truffet nogle gode økonomiske beslutninger, som også er blevet godkendt på afdelingsmøderne. I Niverød IV skete der det, at afdelingsformanden på afdelingsmødet trak sig, og der skal derfor indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor valg af formanden og det sidste af dagsordenen fra afdelingsmødet, som ikke blev færdiggjort, skal behandles.

Den 6. marts var der møde med Per Gyrum skolen, som har planer om at bygge på skolens grund. Det er aftalt, at der afholdes et informationsmøde for beboerne på Niverødgården og Niverød IV, hvor Per Gyrum skolen kan fremlægge ønsker for fremtiden.

Den 7. marts var der mellem udvalg og afdelingsbestyrelsen i Niverød IV et uformelt møde med henblik på at bløde stemningen lidt op, hvilket desværre ikke lykkedes til fulde.

Den 8. marts var der et møde med de almennyttige boligselskaber i Fredensborg Kommune om affaldsgebyrer og "dummebøder". I Hørsholm-Kokkedal har de fået 8 bøder på en uge.

Der bliver indkaldt til et stormøde den 19. april for alle med kollektiv affaldshentning. Finn bakker op om initiativet og deltager på møderne.

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

Sager til beslutning

6. Afdelingsbudgetter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Der afholdes ordinære afdelingsmøder i henhold til nedenstående plan. På møderne bliver budget for 2023-2024 behandlet.

Afdelingsmøde i 54001 - Niverød III den 16. marts 2023.

Afdelingsmøde i 54002 - Niverød IV den 9. marts 2023.

Afdelingsmøde i 54003 - Niverødgård den 14. marts 2023.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

Budget for Mergeltoften og Bofællesskabet Byvejen forelægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsbudgetterne for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede budgetterne og bemærkede at der fra afdelingsbestyrelserne er fokus på at øge henlæggelserne. Det blev endvidere bemærket at Mergeltoftens antennebudget er steget fra 2022/2023 til 2023/2024. Stigningen i antennebidraget skyldes dels prisstigninger fra YouSee og CopyDan samt underskud fra tidligere års antenneregnskab (2021/2022) på ca 90.000 kr., som opkræves i budgetåret 2023/2024.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter afdelingsbudgetterne for perioden 1. juli 2023 – 30. juni 2024.

Budgetterne udviser følgende:

54001 Niverød III

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 27.050.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 741.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 24,24 kr. pr. m² eller 2,90 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2023 udgør 860,13 kr. pr. m² årligt.

54002 Niverød IV

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 24.481.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 425.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 19,60 kr. pr. m² eller 1,88%, hvorefter lejen pr. den 1. juli 2023 udgør 1.062,02 kr. pr. m² årligt.

54003 Niverødgård

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter 2.441.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 48.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 25,34 kr. pr. m² eller 2,51 %, hvorefter lejen pr. den 1. juli 2023 udgør 1.034,72 kr. pr. m² årligt.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

54006 Mergeltoften

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 5.355.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 97.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 25,38 kr. pr. m² eller 1,86 % hvorefter lejen pr. den 1. juli 2023 udgør 1.390,11 kr. pr. m² årligt.

54010 Bofællesskabet Byvejen

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 549.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 13.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 38,30 kr. pr. m² eller 2,45 % hvorefter lejen pr. den 1. juli 2023 udgør 1.601,72 kr. pr. m² årligt.

9022 Ejerforeningen Mergeltoften

Af budgettet fremgår en samlet indbetaling til fællesudgifterne på 126.000 kr., hvoraf Fredensborg Kommune indbetaler 49.000 kr. og Fredensborg Boligselskab, Ejerforeningen Mergeltoften indbetaler 77.000 kr.

Bilag 1: Budget 54001

Bilag 2: Budget 54002

Bilag 3: Budget 54003

Bilag 4: Budget 54006

Bilag 5: Budget 54010

Bilag 6: Budget 9022

7. Genhusning af beboerne fra SAB Bellahøj

Samvirkende Boligselskaber (SAB) skal igangsætte genhusning af beboerne i Bellahøjhusene tidligere end forventet.

Øvrige boligselskaber i KAB-Fællesskabet anmodes om hjælp til permanent genhusning af op til 5 husstande i deres afdelinger i Københavns Kommune og omegn.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at støtte SAB med permanent genhusning af op til 5 husstande fra SAB Bellahøj.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at støtte SAB med permanent genhusning på op til 5 boliger med bemærkning om, at 2-værelses boliger i Niverød IV ikke skal tilbydes grundet lang venteliste.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

Grundet beregninger, der viser yderligere usikkerhed om vindstabiliteten i SAB's Bellahøj-egendomme, har Københavns Kommune den 13. januar 2023 fremsendt et påbud om i medfør af lov om almene boliger § 165, stk. 1:

- at ophøre med udlejningen af ledige lejligheder
- at fremme den genhusning, der under alle omstændigheder skal ske som følge af den kommende helhedsplan
- at prioritere genhusningen af de beboere, der henvender sig derom
- at genhusningen af beboerne i Ved Bellahøj Syd 23A, 23B, 24A, 24B, 26, 28A og 28B skal være gennemført inden den 30. juni 2024.

Det betyder i praksis, at de 149 husstande i de huse, der kan tåle den laveste vindhændelse, skal genhuses inden udgangen af juni 2024 og de 97 husstande i de huse, der kan tåle næstlaveste vindhændelse, skal tilbydes genhusning og derved medprioriteres i genhusningsprocessen.

Genudlejningen af SAB's boliger er stoppet pr. 1. oktober 2022.

Renoveringen af SAB Bellahøj I og II, der indeholder de nødvendige forstærkninger, forventes igangsat primo andet kvartal 2025 og afsluttes medio 2029.

SAB har på baggrund af påbuddet besluttet, at beboerne genhuses permanent med løfte om, at de kan vende tilbage til deres nuværende bolig, når den er renoveret.

De berørte beboere er informeret om situationen, og genhusningen af beboerne er iværksat.

I den anledning anmodes øvrige boligselskaber i KAB-Fællesskabet om hjælp til at løse den komplicerede og akutte genhusningsopgave.

Såfremt anmodningen imødekommes, vil der blive taget hensyn til, dels at anvisningen ikke påvirker beboersammensætningen i forkert retning i de afdelinger, der i forvejen har det svært, dels at der som hovedregel ikke anvises i de afdelinger, der er mest attraktive for selskabets beboere via oprykningens retten.

Jf. almenboliglovens § 51, stk. 7 kan almene boligorganisationer indgå aftale om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse jf. § 86, stk. 1-3 i almenlejeloven.

Såfremt anmodningen imødekommes, bliver boligorganisationens afdelinger inkluderet iblandt de afdelinger, hvor beboerne fra SAB Bellahøj kan ønske permanent genhusning til.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

På KAB's og på boligselskabets hjemmeside gøres der opmærksom på, at boligselskabet støtter med genhusning, og at det derfor kan tage lidt længere tid, før de boligsøgende fra såvel ekstern som intern venteliste kommer i betragtning til en bolig.

8. Styringsdialog

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emner til det kommende styringsdialogmøde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede det kommende styringsdialogmøde med Fredensborg Kommune, hvor der udover affaldsgebyrer ønskes en drøftelse af;

- *Ønsker kommunen at støtte en ny boligsocial helhedsplan?*
- *Hvilke områder ser kommunen besparelser på?*
- *Er der behov for flere plejehjem i Fredensborg Kommune, herunder Nivå?*

Fredensborg Kommune har inviteret til årligt styringsdialogmøde den 9. maj 2023, hvor boligselskabets og afdelingernes regnskaberne gennemgås. På styringsdialogmødet er der mulighed for at drøfte emner med Fredensborg Kommune, der både kan være emner generelt for boligorganisationen eller på afdelingsniveau.

9. Bofællesskabet Byvejen – Vandskade

I Bofællesskabet blev der i efteråret opdaget en vandskade på loftet i fællesarealet. Da håndværkerne fik åbnet op til loftskonstruktionen, blev der konstateret omfattende skader, som ud over råd i tagkassetten også omfattede ødelagt træ omkring ovenlysvinduer, indervægge og dele af gulvkonstruktionen.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om finansieringen og drøfter bevilling af tilskud til byggeskadesagen.

Beslutning

Søren Martinussen uddybende hændelsen om taget. Taget og tagkonstruktionen, skillevæg og gulv er råddent, grundet vandindtrængen fra mindre hul i taget, som ikke er blevet opdaget – ej heller af tagfirmaet, som har gennemgået taget tidligere. Forsikringen har afvist at dække skaden, da det ikke er en pludselig skade.

Den endelige udbedring beløber sig til 304.000 kr.

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevilge 150.000 kr. fra arbejdskapitalen til at finansiere omkostningerne for udbedring af skaden. Byvejen skal afholde resten af omkostningerne.

Sagen er afvist af forsikringen, da skaderne skyldes et hul i taget, hvor regnvand gennem tiden har opfugtet de omkringliggende bygningsdele.

Udbedringen er næsten afsluttet, og de samlede renoveringsudgifter forventes at ende på ca. 250.000 kr., hvilket er mere end afdelingens samlede henlæggelser til fremtidigt vedligehold.

Byggeskadesagen kan fx finansieres med 1/5 egenbetaling og 4/5 realkreditlån, der afskrives over 20 år.

10. Ombygning af ejendomskontor – økonomi

Organisationsbestyrelsen blev på organisationsbestyrelsesmødet den 15. november 2022 præsenteret for to mulige planforslag for ombygning af ejendomskontoret. Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skulle udarbejdes en oversigt over de økonomiske konsekvenser for begge planforslag. Den økonomiske fordeling for begge planforslag skulle følge nugældende fordelingsnøgle.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 21. marts 2023

Udsendt den 4. april 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om, hvilket planforslag for ombygning af ejendomskontoret, der skal arbejdes videre med samt finansieringen af ombygningen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at ejendomskontoret skal ombygges efter planforslag 1 med et rammebudget på 3.650.000 kr. Organisationsbestyrelsen besluttede at bevilge 1.000.000 kr. fra dispositionsfonden til ombygning af ejendomskontoret.

Den resterende del af ombygningen skal finansieres via et 30-årigt realkreditlån, hvor den årlige låneydelse fordeles efter den nugældende fordelingsnøgle for omkostningerne til ejendomskontoret. Det vil give en huslejeændring for de enkelte afdelinger, som skal godkendes af afdelingsmødet. Det forventes at projektet kan blive behandlet på ekstraordinære afdelingsmøder før sommerferien.

Der er udarbejdet en økonomisk oversigt for hvert planforslag. Udgangspunktet for finansieringen af ombygningen er med et 30-årigt realkreditlån. Den årlige ydelse fordeles efter nugældende fordelingsnøgle. I oversigten fremgår ydelsesfordelingen til afdelingerne,

herunder huslejekonsekvenser pr. m² samt den månedlige og årlige huslejeændring for udvalgte boliger.

Bilag 7: Økonomi for planforslag 1

Bilag 8: Økonomi for planforslag 2

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

11. Affaldssortering

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter nuværende affaldssortering i afdelingerne samt mulige tiltag, der kan understøtte beboerne i en bedre affaldssortering.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede oplevelser omkring affaldssortering. I Niverød III er afdelingsbestyrelsen i gang med at drøfte tiltag for bedre sortering, fx i form af pikto-grammer. Der blev drøftet en samlet kommunikativ indsats for Niverød III og Niverød IV. Søren kontakter Fredensborg Forsyning for en opgørelse over ekstra tømninger og dermed ekstra opkrævninger.

Der er observeret udfordringer med affaldssorteringen i de nye affaldsfraktioner i Niverød III og Niverød IV, hvilket giver overfyldte beholdere, der kræver ekstra tømninger mod merbetaling.

12. Fibernet fra TDC til Niverød III og Niverød IV

TDC NET A/S etablerer fiber infrastruktur i Nivå i denne tid, og i den forbindelse har "antenneudvalget" været i dialog med TDC NET A/S for klarlægning af mulighederne for, at Niverød III og Niverød IV kan få glæde af dette.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender etablering af fiber infrastruktur i fra TDC NET A/S.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte etablering af fiber infrastruktur fra TDC NET A/S med bemærkning om, at tilsvarende mulighed for Niverødgård skal undersøges.

Forslag om gratis fibernet blev på afdelingsmøderne i efteråret godkendt i både Niverød III og Niverød IV. Fiber-infrastrukturen er gratis, og der er ingen tilslutningsforpligtelser. Efter etableringen kan den enkelte beboer tilslutte sig via flere forskellige udbydere af internetforbindelser, det behøver altså ikke være TDC. Se eventuelt <https://tdcnet.dk/fiber/hvad-er-fiber/>

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

Da der er tale om omkostningsfri etablering af fiber infrastruktur, og dette må betragtes som sikring af effektiv drift af afdelingerne, skal organisationsbestyrelsen træffe beslutning om etablering af fiber i Niverød og Niverød IV.

Bilag 9: Info flyer

13. Temadag i efteråret

Der har været en mangeårig tradition for at selskabet holder en årlig temadag for repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne, hvor forskellige tematikker er på dagsordenen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter temadag i efteråret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen havde en længere drøftelse om for og imod beboerdage, særligt, hvad der skal vække interessen for fremmøde, blev drøftet.

Der var en drøftelse om at dagene kunne være workshops med forskellige emner inden for fx inddragelse og engagement.

*Yderligere var der drøftelse om to specifikke emner til en temadag for repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne;
- Hvad kan vi arbejde med at forbedre i afdelingerne og hvad kan vi arbejde med på tværs af afdelingerne.*

Organisationsbestyrelsen besluttede, at punktet skal drøftes og besluttet på næste organisationsbestyrelsesmøde.

På seneste temadag blev der bl.a. arbejdet med temaet rekruttering og engagement i beboerdemokratiet, hvilket er et emne, der kan arbejdes videre med. Organisationsbestyrelsen opfordres til at drøfte, om rammerne for temadagen skal bibeholdes, eller om temadagen fx skal udvikles til en dag for alle beboerne i selskabet.

14. Gavepolitik

Der findes en gavepolitik for ansatte i Fredensborg Boligselskab, og efter ønske er der behov for, at organisationsbestyrelsen fastsætter en politik for, hvem og i hvilke anledninger organisationsbestyrelsen giver gaver.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og tager beslutning om en arbejdsgruppe, der kan arbejde videre med gavepolitikken for organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at nedsætte en mindre gruppe bestående af Cindie og Jesper, som arbejder videre med en gavepolitik for organisationsbestyrelsen.

Som oplæg til drøftelse og videre arbejde vedlægges eksempel på en gavepolitik.

Bilag 10: Eksempel på gavepolitik

15. Ny hjemmeside

Organisationsbestyrelsen har den 23. maj 2017 truffet beslutning om at forny selskabets hjemmeside med tilkøb af startpakke og 10 timers konsulent til opstart af ny hjemmeside via KAB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og tager beslutning om, hvem der vil sikre at relevant materiale til hjemmesiden sendes til KAB's kommunikationsafdeling.

Beslutning

Lars Valbak blev valgt til at drive arbejdet omkring ny hjemmeside videre. Lars sættes i kontakt med KAB's kommunikationsafdeling.

Der blev nedsat en mindre arbejdsgruppe, der har arbejdet med opstarten af hjemmesiden. Denne arbejdsgruppe eksisterer ikke længere, og der er behov for, at der nedsættes en ny arbejdsgruppe, der sikrer at relevant materiale som vedtægter, referater m.m. bliver lagt på den nye hjemmeside.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

Sager til orientering

16. Mailhøring 17. november 2022 – risikovilligt udlæg

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen modtog den 17. november 2022 en mailhøring om risikovilligt udlæg.

Den nye følgegruppe for udskiftning af tag på "Laden" i Niverød IV har holdt første følgegruppemøde den 13. oktober 2022, hvor det blev besluttet, at der skal findes en rådgiver, der kan sikre et billigt kvalitetsbevidst projekt for udskiftning af taget. Projektet bliver alene en udskiftning af taget, da taget er i dårlig forfatning og ikke kan afvente at blive renoveret – tillige med eventuelle andre projekter i afdelingen.

Til opstart og kortlægning af projektet er der behov for et rammebudget til finansiering af forundersøgelser og rådgiverhonorar.

Planen er at have et projekt klar til afstemning på afdelingsmødet i marts 2023, så projektet kan igangsættes og færdiggøres i sommeren 2023.

Der er indhentet tilbud fra to rådgivere til forundersøgelser og følgegruppen skal træffe beslutning om, hvilken rådgiver, der skal tildeles opgaven.

Til det videre arbejde, anmoder følgegruppen organisationsbestyrelsen om et risikovilligt udlæg på 300.000 kr. fra dispositionsfonden til finansiering af forundersøgelser og rådgiverhonorar. Udlægget skal tilbagebetales til dispositionsfonden, hvis afdelingsmødet godkender projektet på afdelingsmødet i marts 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at bevilge 300.000 kr. fra dispositionsfonden som et risikovilligt udlæg.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevillige et risikovilligt udlæg med seks positive svar retur.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

17. Mailhøring 21. november 2022 – Niverødgård opstart af byggeskadefond

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

I forbindelse med 5-års eftersyn på Niverødgård har vores projektleder, Nikolaj Kristensen, rettet henvendelse med forslag om, at der iværksættes byggeskadesag hos Byggeskadefonden, vedrørende revnedannelser i sokler samt i facadepuds. Dette ved, at der – i første omgang – foretages den nødvendige anmeldelse af forholdet hos Byggeskadefonden. Selve anmeldelsen er omkostningsfri for Fredensborg Boligselskab.

Baggrund

I forbindelse med Byggeskadefondens 5-års eftersyn den 9. december 2021, registrerede Byggeskadefonden at der er revnedannelser i de nyrenoverede sokler samt facader efter den gennemførte reovering af Niverødgård, der blev afsluttet i 2017.

KAB har i marts 2022, på vegne af Fredensborg Boligselskab, reklameret over begge forhold til hhv. den udførende hovedentreprenør samt til den projekterende rådgiver, Ebbe T. Høyer. Forholdet er fra hovedentreprenørens side afvist dette med begrundelse i, at "det er udført som projektet har forskrevet".

Det er KAB's holdning, at hovedentreprenøren har vedkendt sig udførelsesmetoden uden forbehold, og således også har ansvar for de skader, som er opstået.

Efter ad flere omgange at have forsøgt at opnå en mindelig afklaring med hovedentreprenøren om at tage ansvar for det udførte arbejde og dermed også de afledte skader, mener KAB nu, at det bør være tid til at få forholdet prøvet hos Byggeskadefonden, som i dette tilfælde fungerer som en slags forsikringsselskab over for Boligselskabet.

Alternativet vil være, at der skal gennemføres en Syn & Skøn sag i Voldgiften. Et sådant forløb forventes, i dette tilfælde, at være både langstrakt og økonomisk tungt for selskabet at gennemføre og så kan man risikere ikke at få ret i sit krav.

Forløb hos Byggeskadefonden

Hvis Fredensborg Boligselskab beslutter at lade forholdet anmelde hos Byggeskadefonden, og Byggeskadefonden i så fald anerkender forholdet som værende dækningsberettiget, vil fonden kunne dække maksimalt 95 % af udbedringsudgiften, muligvis fratrukket bygningsdelens opbrugte levetid.

Fredensborg Boligselskab vil skulle afholde en selvrisiko, svarende til 5 % af udbedringsudgiften, og Byggeskadefonden vil stå for at hele udbedringen bliver gennemført.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 21. marts 2023

Udsendt den 4. april 2023

Byggeskadefondens del af dækningen forventes hentet i hovedentreprenørens sikkerhedsstillelse. Hvis Byggeskadefonden mener at rådgiver har (med)ansvar vil fonden også rette krav mod ham.

Byggeskadefonden forventes at anerkende forholdet, hvis de vurderer at der vitterligt er tale om en byggeskade som følger af forkert udført arbejde eller projektering.

Udbedringsudgiften – og dermed størrelsen på boligselskabets eget-bidrag i form af selvrisiko, kendes først når Byggeskadefonden har vurderet sagen og har taget stilling til om forholdet kan anerkendes som værende dækningsberettiget iht. deres vilkår for dækning af byggeskader. Der kan således ikke for nuværende siges noget om, hvilken udgift i kr./øre at boligselskabet kommer til at skulle bære. Hvis der – som KAB forventer - opnås anerkendelse af byggeskaden hos fonden, vil boligselskabet til den tid, blive oplyst om vilkårene for fondens dækning, herunder, hvad boligselskabets selvrisiko vil udgøre af beløb.

Fredensborg Boligselskab skal til den tid godkende vilkårene før, at udbedringsarbejderne kan igangsættes.

Udover selvrisikoen vil Fredensborg Boligselskab, i tilfælde af anerkendelse, skulle afholde honorar til KAB for deres administrative medvirken i forløbet. Honoraret forventes at kunne holdes inden for maksimalt 60.000 kr. inkl. moms.

Næste step

I første omgang skal I, som organisationsbestyrelse, tage stilling til, om I vil igangsætte at forholdet anmeldes hos Byggeskadefonden, med ovenstående vilkår for et forventet videre sagsforløb.

Byggeskadefondens stillingtagen til forholdet kan forventes at foreligge maksimalt 6 mdr. fra forholdet er anmeldt. I tilfælde af at fonden vurderer forholdet som værende akut vil sagen blive behandlet hurtige.

Umiddelbart vurderes forholdet ikke at være akut.

I tiden der går indtil at Byggeskadefonden har behandlet anmeldelsen, er bygningsejer forpligtet til at gøre sit for at begrænse skaderne. Dette ved at overholde de vedligeholdelsesforpligtelser der gælder for de berørte bygningsdele.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning, om der skal fremsendes skadeanmeldelse til Byggeskadefonden af forholdet vedrørende revnedannelser i sokler samt i facadepuds i Niverødgården.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at der skal fremsendes en skadesanmeldelse til byggeskadefonden med seks positive svar retur.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

18. Status – Taget på Laden

Efter afdelingen flere gange har stemt renoveringen af taget på Laden ned, samtidig med at taget nu er i sådan en forfatning, at der kommer vand ind under regnvej, er der behov for at få et projekt gennemført.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

I samråd med følgegruppen er rådgiver sat til at regne på den billigste løsning for en tagudskiftning.

Følgegruppen er forelagt denne løsning, som er en 1:1 udskiftning med nyt eternitbølgetag. Følgegruppen har valgt at sende den løsning til afdelingen, således den kan stemme om projektet.

Tag projektet er på dagsordenen på det ordinær afdelingsmøde den 9. marts 2023.

Økonomiske konsekvenser

Entrepriseudgifter	2.481.465 kr.
Byggeplads	60.524 kr.
Tagudskiftning	2.017.451 kr.
Uforudsete udgifter 20 %	403.490 kr.
Administrativeudgifter	797.050 kr.
Sum	797.050 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	34.126 kr.
Sum	34.126 kr.
Samlet anskaffelsessum	3.312.641 kr.
Huslejestigning	0,95 %
Huslejestigning	9,93 kr./m ² /år
Priseksempel på huslejestigningen	
51 m ²	42 kr./mdr.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

85 m²
97 m²

70 kr./mdr.
80 kr./mdr.

Såfremt afdelingen stemmer for projektet, vil tidsplanen for det videre forløb se således ud:

Projektering	marts 2023
Bygherre gennemgang	april 2023
Licitation	maj 2023
Kontakt	maj 2023
Byggestart	juni 2023
Aflevering af byggeriet	august 2023

19. Fortroligt punkt

Udtaget til fortrolig dagsorden.

20. Fortroligt punkt

Udtaget til fortrolig dagsorden.

21. Selskabets økonomiske situation

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Dispositionsfond	
Disponibel del pr. den 30. juni 2022	3.124.000 kr.
54-3 Niverødgård, restgæld på lån 347.757 kr. afdrag driftsår 2021-2022 på 57.959,50 kr.	58.000 kr.
Bidrag til dispositionsfonden jf. budget 2022-2023 pr. den 30. juni 2023	367.000 kr.
Udamortiserede lån – andel til dispositionsfonden pr. den 30. juni 2023 fra 54001 Niverød III	190.000 kr.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

Tilskud til tab ved lejeledighed	0 kr.
Tilskud m.v. Boligsocial helhedsplan	-425.000 kr.
Risikovilligt udlæg Niverød IV – mailhøring 17. november 2022	-300.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2023	3.014.000 kr.

Arbejdskapital	
Disponibel del pr. den 30. juni 2022	1.425.000 kr.
Årets overskud jf. budget 2022-2023	11.000 kr.
Bidrag til arbejdskapitalen jf. budget 2022-2023 pr. den 30. juni 2023	104.000 kr.
OB-møde 06.05.2021 pkt. 14. Udvidelse ejendomskontoret	-200.000 kr.
OB-møde 06.05.2021 pkt. 15. Valgfri beplantning inkl. skilt	-2.000 kr.
OB-møde 22.03.2022 pkt. 7 Undersøgelse af el-ladestandere	-15.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2023	1.323.000 kr.

22. Investeringsforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Med bemærkning om, at alt er usikkert og umuligt at forudse, tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Investeringsstatus Fredensborg Boligselskab

Det vigtigste tema for den globale økonomi og de finansielle markeder i 2022 var inflation. Den steg hurtigere og mere, end de fleste havde forudset, hvilket medførte en historisk aggressiv stramning af pengepolitikken, der sendte renterne i vejret og obligationerne til tælling.

I Europa har den Europæiske Centralbank (ECB) i løbet af 2022 hævet renten hele fire gange, hvilket medførte en samlet rentestigning på 2,5 % i 2022 og i starten af februar 2022 hævede ECB igen renten med 0,5 %. Det er en historisk høj rentestigning. Årsagerne bag den voldsomme stigning i inflationen var mange. Krigen i Ukraine, energikrise, markant øgede geopolitiske spændinger og udfordringer i de globale forsyningskæder er alle faktorer, der har påvirket inflationen.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

Centralbankernes udmeldinger

I begyndelsen af februar 2023 afholdt Den Amerikanske Centralbank (FED) og ECB pengepolitiske møder. Det førte til en forhøjelse af renten på 0,50 %-point fra ECB og en renteforhøjelse på 0,25 % fra FED. Rentestigningerne var som forventet af de finansielle markeder. Retorikken fra de to centralbanker var ikke så skarp som hidtil set på de efterfølgende pressemøder. Dog forventer begge centralbanker stadig, at pengepolitikken skal være stram i en længere periode. ECB opjusterede deres inflationsforventninger markant til 6,3 % for 2023 og 3,4 % i 2024.

Danmark er et lille land med en åben økonomi, der samtidig fører en fastkurspolitik overfor euroen. Det vil sige, at den danske krone er fastlåst til euroen. Derfor er Danmark meget påvirket af særligt ECB's renteudmeldinger. Efter ECB's rentestigning valgte Den Danske Nationalbank kun at hæve renten med 0,35 %-point. Diskontoen i Danmark er nu oppe på 2,10 %.

Inflationen har i januar 2023 både i Danmark og USA været faldende, hvilket giver markedet håb om, at rentestramningerne begynder at virke. Inflationen i Danmark var på 7,7 % mod 8,7 % i december 2022. I USA var den på 6,4 % i januar 2023 mod 7,1 % i november 2022.

Kursudvikling på obligationer

Udviklingen i 2022 har været et historisk år, med kraftigt stigende og meget urolige renter på det danske realkreditmarked. For de lange renter startede det reelt allerede i 2021.

For et 30-årigt fastrentelån med afdrag var kuponrenten i januar 2021 på 0,5 %, i januar 2022 var den 1,5 %, og midt i oktober 2022 toppede den foreløbigt med en kuponrente på 6 %. Tendensen i slutningen af efteråret og i december 2022 har dog været et mindre rentefald i de lange renter og en vis form for stabilitet på lån med en kuponrente på 5 %.

I starten af 2023 har vi så endnu et lille fald i de lange renter, hvilket har medført at et 30-årigt fastrentelån med afdrag kunne fås med en kuponrente på 4 %. Her i slutningen af februar 2023 har vi igen set en stigning i den lange rente, hvilket har medført at et 30-årigt fastrentelån med afdrag kunne fås med en kuponrente på 5 %.

For det danske realkreditmarked har de høje rentestigninger resulteret i, at danske realkreditobligationer har oplevet historisk store kurstab. Særligt de konverterbare obligationer har været hårdt ramt af både stigende renter og store renteudsving. Det kan desværre også ses på investeringerne i KAB-Fællesskabet, som har haft et meget hårdt år.

På den positive side har rentestigningerne på realkreditobligationer givet gode muligheder for højere forrentning af opsparede midler i 2023 og årene frem.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

Nyt regnskabsprincip

I efteråret blev introduceret en ny regnskabstilgang til investeringerne. Ændringerne vil gælde for regnskaber med afslutning pr. 30. september 2022 eller senere. Ændringerne er udarbejdet for at undgå store udsving af driftsresultatet og dermed huslejen grundet kursreguleringer af investeringer. Efter ændringerne vil kursreguleringerne alene påvirke størrelsen af henlæggelserne og ikke årets resultat, hvorimod renterne vil påvirke driften og dermed størrelsen af årets resultat. Ved kursreguleringer medregnes både realiserede samt urealiserede kursreguleringer.

Investeringer i KAB-Fællesskabet

Hos KAB-Fællesskabet anvendes der aktiv likviditetsstyring. Investeringerne foretages i realkreditobligationer eller obligationer med tilsvarende sikkerhed.

KAB har valgt, at investeringerne foretages af kapitalforvalter fra Danske Capital, SEB og Nykredit. KAB blander sig ikke i forvalternes dispositioner. Investeringerne foretages i henhold til bekendtgørelsen om drift af almene boliger.

Kursværdier

	Kursværdi pr. 3. februar 2023	Indre værdi (Kurs) 1. januar 2023	Indre værdi (Kurs) pr. 24. februar 2023	Udvikling fra 01.01.2023 til 24.02.2023
Danske Capital	6.746.462 kr.	109,24	108,34	0,37 %-point
SEB Invest	12.552.594 kr.	109,16	108,46	0,43 %-point
Nykredit Port.	12.964.896 kr.	113,86	112,82	0,76 %-point

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

23. Nyt fra ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

Personale

Grundet personlige omstændigheder er en servicemedarbejder blevet opsagt. Rekruttering af ny medarbejder pågår, og jobsamtaler afholdes løbende. Den ledige stilling som servicemedarbejder forventes besat pr. 1. maj 2023.

24. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

Niverød IV – Renovering af sternlister og hegn omkring haverne

Vedligeholdelsesprojekt vedrørende maling af hegn og renovering af sternlister har været i udbud. Strøbæks Malerfirma vandt begge opgaver på laveste pris.

Arbejdet omfatter udskiftning af de sidste 900 meter gamle sternlister, og samtlige 3,2 kilometer tagkant bliver malet. Herudover skal der males 1,8 kilometer plankeværk og 254 havelåger.

Arbejdet er igangsat, og skal være afsluttet inden sommerferien.

Mergeltoften – Byggeskadesag

I loftsrummet over Mergeltoften nr. 2 er der konstateret mug og begyndende råd på underside af tagkonstruktionen.

Skaderne er gennemgået med afdelingens tømrer, der anbefaler en udskiftning af tagbelægningen.

Center for Byggeri i KAB er sat på sagen, og Mergeltoften vil i løbet af foråret få hjælp med projektledelse til klarlægning af skadernes omfang samt forslag til udbedring.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

25. Beboerklagenævnssager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Statistikken blev gennemgået, hvorefter organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævnssager i Fredensborg Boligselskab i perioden 2018-2022.

Bilag 11: Statistik for beboerklagenævnssager.

26. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønsker at flytte repræsentantskabsmødet den 21. november til den 28. november, samme tid. Herefter blev orienteringen taget til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøde	tirsdag den 16. maj 2023 kl. 17.00 i Laden
Organisationsbestyrelsesmøde	tirsdag den 26. september 2023 kl. 17.00 i Tingstedet
Organisationsbestyrelsesmøde	tirsdag den 7. november 2023 kl. 17.00 i Laden
Repræsentantskabsmøde	tirsdag den 21. november 2023 kl. 17.00 på Karlebo Kro

27. Eventuelt

Intet til eventuelt.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2023
Udsendt den 4. april 2023

28. Referat fra mødet – evt. fortrolighed

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønskede punkt 19 og 20 taget ud til fortroligt referat.

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