

Referat

Frederiksborg Boligselskab
Møde den 4. marts 2014
Udsendt den 13. marts 2014

Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 4. marts 2014, kl. 17,00 i Beboerlokalet, Stutterivænget 3, kld. Hillerød

Til stede: Anette Fogh, Jette Nørskov, Karen-Lis Mohr, Bertel Rønne, Klaus O. Larsen,
Steen Lykke Clausen, Anne Marie Mason

Afbud: Niels B. Schmidt, Erik Nielsen, Dorte Davidsen

Fra KAB: Margrete Pump, Ingo Hvid, Lone Skriver

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 5. november 2013.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
4. Meddelelser fra formanden og administrationen.....	4
Sager til beslutning.....	4
5. Bestyrelseshonorar 2013/2014.....	4
6. Byfornyelse Danmark s.m.b.a. - likvidation	5
7. Fremtidige møder i organisationsbestyrelsen	5
8. Opførelse af 20 almene ældreboliger – forespørgsel	6
9. Salg af Hillerød Kommunes grund på Ndr. Jernbanevej 2 "Stauns Hjørne"	7
Sager til orientering.....	9
10. Nyt fra afdelingerne og ejendomskontoret.....	9

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

11. Status på fremtidssikringsanalyser	12
12. Energimærkning og energihandleplan for Hillerødsholm.....	13
13. Ejendomsvurderinger og betydning for husleje	13
14. Oprettelse af lokale bankkonti til afdelingsbestyrelser	14
15. Beboerklagenævnsstatistik.....	15
16. Selskabets økonomiske situation.....	15
17. Kommende møder i 2014	16
18. Eventuelt.....	16
19. Referat fra mødet – fortrolighed.....	17

Bilag 1: Brev fra Hillerød Kommune af 10. februar 2014.....	6
Bilag 2: Brev af 10. februar 2014, 1 side inkl. tilhørende kortbilag	8
Bilag 3: Statistik over beboerklagenævnsager 2011-2014	15

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 5. november 2013

Referat fra ovennævnte organisationsbestyrelsesmøde er udsendt til organisationsbestyrelsen den 18. november 2013.

Det indstilles,

at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

2. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen fremlægges til gennemsyn, idet det bemærkes, at der ikke er sket nogen indførelser siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

	På valg:
Formand Anette Fogh	2015
Næstformand Jette Nørskov	2014
Karen-Lis Mohr	2014
Klaus O. Larsen	2014
Bertel Rønne	2015
Erik Nielsen	2015
Sten Lykke Clausen	2014
Dorte Davidsen - suppleant	2014
Niels B. Schmidt - suppleant	2014
Anna Marie Mason - suppleant	2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

4. Meddelelser fra formanden og administrationen

Formanden og KAB vil eventuelt give aktuelle meddelelser eller berette om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Formanden Anette Fogh orienterede om, at JS Danmark har henvendt sig til Frederiksborg Boligselskab, med tilbud om at udarbejde en brochure. Brochuren er gratis, da den bliver finansieret af annoncer. Formandskabet har afholdt møde med JS Danmark omkring indhold og ønsker. Brochuren leveres i 2.500 stk., og forventes udleveret til alle boligerne i Frederiksborg Boligselskab. Ønsker afdelingsbestyrelserne en særlig tekst, kan input omkring dette mailes til Anette Fogh, der vil sørge for at det bliver medtaget.

På mødet i KAB's kommunikationsudvalg blev der orienteret om, at KAB arbejder på at få en hjemmeside for hver boligorganisation, og yderligere er der forslag fremme om, at energimærket for de enkelte afdelinger skal vises på hjemmesiden.

I afdelingerne Nyhuse og Mosehusene udfærdiges der snarest fremtidssikringsanalyser, og ejendomslederen drøfter 10 års planer med afdelingsbestyrelserne i alle afdelingerne.

Lone Skriver orienterede om, at der i FOC er udarbejdet et dialogværktøj, der kan anvendes til at sætte fokus på den strategi, en afdelingsbestyrelse ønsker for afdelingen. Anette Fogh spurgte, om der er en afdeling, der har lyst til at prøve dette koncept. På mødet blev det besluttet, at Stutterivænget og Havrevangen er med i dette arbejde.

Sager til beslutning

5. Bestyrelseshonorar 2013/2014

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2014.

Reguleringsindekset for september 2013 er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 74,92 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 44,94 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2013. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 23.006 kr. til ca. 23.266 kr.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

Organisationsbestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 23. oktober 2007 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt mellem bestyrelsesmedlemmerne. Dog ønsker Karen-Lis Mohr ikke at modtage honorar.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af organisationsbestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i organisationsbestyrelsen betales der honorar fra førstkommande kvartal.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen og tog til efterretning, at Karen-Lis Mohr ikke ønsker at modtage bestyrelseshonorar.

6. Byfornyelse Danmark s.m.b.a. - likvidation

Byfornyelse Danmark s.m.b.a. har længe været i likvidation. I juni 2012 modtog selskabet en acontoudbetaling på 266,15 kr. svarende til 26,61 % af garanti indskuddet på 1000 kr.

Byfornyelse Danmark s.m.b.a. er nu endeligt opløst, og selskabet har modtaget yderligere 202,37 kr. i dividende.

Det resterende garantiindskud på 531,48 kr. er tabt og indstilles dækket af arbejdskapitalen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender, at indskudstab på 531,48 kr. dækkes af arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at indskudstabet dækkes af arbejdskapitalen.

7. Fremtidige møder i organisationsbestyrelsen

Frederiksborg Boligselskab har i 2013 afholdt tre organisationsbestyrelsesmøder. Formandskabet har drøftet behovet for tre årlige møder, og ønsker derfor at drøfte dette med organisationsbestyrelsen.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

På mødet i maj behandles og godkendes regnskaberne, årsberetning, forvaltningsrevision m.v.

På mødet i oktober behandles og godkendes budgetterne m.v.

Mødet i marts har ingen årlige tilbagevendende punkter, der skal behandles og godkendes.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter omfanget af møder og træffer beslutning om antallet af ordinære organisationsbestyrelsesmøder.

Organisationsbestyrelsen drøftede omfanget af møder og besluttede, at der fremover er to ordinære organisationsbestyrelsesmøder. Der afholdes møde i maj og i oktober måned fremover. Hvis der bliver behov for yderligere møder, kan der indkaldes til dette.

8. Opførelse af 20 almene ældreboliger – forespørgsel

Hillerød Kommune har rettet henvendelse til Frederiksborg Boligselskab, med en forespørgsel, om Frederiksborg Boligselskab kunne være interesseret i at opføre 20 almene ældreboliger inkl. serviceareal, samt stå for den fremtidige drift.

Kommunen anmoder om en tilbagemelding seneste den 7. marts 2014.

Hillerød Kommune vil herefter holde møde med hver enkelt boligorganisation, der har meldt sin interesse for projektet. På baggrund af disse møder vil forvaltningen udarbejde indstilling til byrådet.

Kommunens henvendelse vedlægges som bilag til dagsordenen.

Bilag 1: Brev fra Hillerød Kommune af 10. februar 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter henvendelsen fra kommunen og beslutter, om Frederiksborg Boligselskab er interesseret i at indgå i projektet.

Organisationsbestyrelsen drøftede henvendelsen fra kommunen og besluttede enstemmigt, at Frederiksborg Boligselskab har interesse i at indgå i projektet.

Forretningsføreren skriver dette til kommunen inden den 7. marts 2014.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

9. Salg af Hillerød Kommunes grund på Ndr. Jernbanevej 2 "Stauns Hjørne"

Hillerød Byråd har besluttet at igangsætte procedure med henblik på salg af Ndr. Jernbanevej 2, matr. nr. 168 Hillerød Bygrunde "Stauns Hjørne" til opførelse af almene familieboliger.

Byrådet har besluttet, at der skal tages kontakt til de almene boligorganisationer, der allerede har boliger i kommunen, og indbyde dem til at komme med bud på grunden på minimum en nulløsning, hvilket vil sige, at salgsprisen mindst svarer til den kommunale andel af anskaffelsessummen.

Tilbuddet skal endvidere indeholde projekt og økonomisk overslag, som vil kunne danne baggrund for Skema A.

Hillerød Kommune retter derfor henvendelse til Frederiksborg Boligselskab med forespørgsel om, hvorvidt man kunne være interesseret i at give tilbud på grunden til opførelse af almene familieboliger på ovennævnte vilkår.

Kommunen opfordrer via brev af 10. februar 2014 til, at vi tilkendegiver, hvorvidt Frederiksborg Boligselskab ønsker at afgive tilbud på opgaven. Herunder er anført lidt fakta om grunden og opgaven:

Grunden

- Der kan umiddelbart bebygges godt 1.300 m². KAB er ved at undersøge, om der kan tilkøbes yderligere ca. 700 m² byggeret ved opkøb af to mindre naboparceller, så kommer vi op på ca. 2.000 m² byggeret. Det betyder, at der kan opføres et sted mellem 14 og 20 boliger.
- Der er fastsat en minimumspris svarende til ca. 2.300 kr. inkl. moms/m² byggeret.
- Køber overtager risiko for forurening og fundering. Der foreligger materiale omkring forurening, som ikke peger i retning af problemer. Funderingen kan undersøges senere.
- Der er afgivet en række oplysninger om ledninger mv. på grunden, som skal iagttages.
- Forhold omkring betaling for tilslutningsafgifter synes umiddelbart rimelige. Der er betalt kloakafgift for grunden, hvilket er væsentligt for sagens økonomi.

Tilbudsprocessen

Kommunen ønsker, at der afgives tilbud på køb af grunden ud fra en allerede udfærdiget købsaftale. Sammen med dette tilbud skal der vedlægges et projekt, som er belyst som et såkaldt dispositionsforslag. Det betyder, at der skal en arkitekt på til at lave arealudlæg og første oplæg til design af boligerne. Dette skal indleveres sammen med et Skema A materiale, hvori en række projektmæssige forhold om arealer og økonomi er fastlagt.

Der er udsendt enslydende materiale til ni boligorganisationer i kommunen.

Tilbuddet skal indleveres senest fredag den 21. marts 2014 kl. 12.00.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

Udarbejdelse af tilbud

Såfremt Frederiksborg Boligselskab ønsker at deltage i konkurrencen, skal der hurtigst muligt vælges en rådgiver. Det kan ske via den allerede indgåede rammeaftale om nybyggeri, som selskabet er omfattet af. Denne proces skal sættes i gang snarest muligt hellere i uge 9 end 10, såfremt vi skal nå arbejdet inden tilbudsfristens udløb. Der må påregnes en udgift i denne forbindelse på 50.000 kr., som selskabet skal bevilge, som et risikovilligt udlæg. Hvis opgaven vindes kan beløbet indfinansieres i sagen.

Bilag 2: Brev af 10. februar 2014, 1 side inkl. tilhørende kortbilag

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter, hvorvidt der ønskes afgivelse af tilbud på opgaven omfattende 14-20 almene familieboliger,
- at organisationsbestyrelsen bevilger 50.000 kr. til den kommende tilbudsproces, som tilfalder den tilknyttede arkitekt,
- at organisationsbestyrelsen bemyndiger 1-2 personer fra organisationsbestyrelsen til at godkende det kommende tilbudsmateriale inden fremsendelse til kommunen.

Efter Hillerød Kommunes henvendelse, har KAB haft kontakt til ejerne af nabomatriklerne til grunden. Dette giver mulighed for at udvide projektet Stauns Hjørne, så der kan bygges op til 35 boliger. Organisationsbestyrelsen drøftede, om selskabets økonomiske situation og om selskabet eventuelt kan klare to nybyggerier.

Rent driftsmæssigt vil to afdelinger være mere rentabelt end én, og udlejningssituationen i Hillerød er heldigvis meget gunstig.

Organisationsbestyrelsen besluttede, med fire stemmer for, og tre der undlod at stemme, at der skal afgives tilbud på opgaven.

Yderligere bevilgede organisationsbestyrelsen 50.000 kr af arbejdskapitalen til den kommende tilbudsproces.

Organisationsbestyrelsen bemyndigede Anette Fogh og Sten Lykke Clausen til at godkende det kommende tilbudsmateriale, inden det fremsendes til kommunen.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

Sager til orientering

10. Nyt fra afdelingerne og ejendomskontoret

4201-8 Hillerødsholm

Det første afdelingsbestyrelsesmøde med den nye bestyrelse er afholdt. Forretningsgange, procedurer m.v. blev gennemgået med afdelingsbestyrelsen. I afdelingen er der blandt andet fokus på energihandleplan, plan for udskiftning af vinduer (evt. nye vinduer), samt det videre arbejde med eventuelle nye køkkener og altaner.

Der skal asfalteres på den nuværende p-plads i nr. 24 og nr. 26.

4202-5 Stutterivænget

Dele af varmecentralen er ved at blive renoveret, da det er problemer med levering af varmt vand.

Afdelingen har fået en havearkitekt til at komme med en plan for området. Afdelingsbestyrelsen mente dog, at anlægget blev for dyrt og kasserede planen. Afdelingsbestyrelsen bad om at få en ny plan ved gartner Tom Sander, som var mere enkel og billigere. Dette tilbud vil blive forelagt afdelingsbestyrelsen i februar måned.

Der skal ligeledes udskiftes vaskeri.

I forbindelse med oversvømmelsen i kælderen nr. 13 -15, er der etableret nye rør og grundvandspumpen er blevet hovedrenoveret.

Efter planen skulle et stort træ ud for nr. 15 beskæres/fældes. Beboerne har efter afdelingsmødet lavet en underskriftsindsamling, om at træet ikke må fældes men beskæres.

Der har været en del skimmelsvampsager, og der er en ny sag på vej.

4203-2 Havrevangen

Køkkenudskiftningen er afsluttet. Der skal nu udarbejdes byggeregnskab, og lån skal hjemtages.

Afdelingen skal i år have lagt fliser under cykelskure og hegn ved haveanlæg skal laves færdige.

4204-0 Grønnegade Ældreboliger

I budgettet for 2014 er der afsat midler til maling af facader samt afrensning af altaner. Disse arbejder sættes i gang nu.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

Der er igangsat en stor genopretning af haveanlægget. Dette forventes at være færdigt med udgangen af 2014.

4205-7 Nyhuse

Der skal etableres containerplads til haveaffald ved Grønneager, og hegnet skal udskiftes.

Afdelingsmødet har besluttet, at der skal ses på TV-kanaler fra YouSee. Hvilke valgmuligheder er der, og hvad koster pakkerne.

Døre og vinduer er blevet gennemgået i samtlige lejemål, og der har været en stor overskridelse af budgettet, da det viste sig, at genopretningen gav større problemer end forventet. Dette arbejde er ikke helt færdigt, og vil blive gennemgået nærmere i 2014 og indarbejdet i budgettet for 2015.

4206-4 Mosehusene

Der skal udføres en stor beskæring og fældning af piletræer, og lysthuset skal males.

4207-1 Løngangshuset

Der afholdes orienteringsmøde i marts. Kontoret og personalet er stadigvæk meget belastet af lejere, som er fejlplaceret, og dette giver stadig en del problemer både for kontoret og politiet. Kontoret har været i dialog med personalet fra psykiatrien samt Hillerød Kommune og alle håber, der snart findes en løsning på problemet.

4208-9 Ålholmehjemmet

Der er stadig en del udfordringer i forbindelse med personalets brug af lev-bo miljøer (køkkener – maskinpark).

Der er rettet henvendelse til Hillerød Kommune angående mørning af væg på den indvendige side af muren i det store mødelokale i kælderen. Problemet er nu afhjulpet af Hillerød Kommune.

4209-6 Sophienborgvænget

Der har været et ønske fra beboerne i Sophienborgvænget om etablering af et motionsrum. Dette er nu etableret.

4210-8 Hammarshøj

Ejendomslederen/varmeværksleder har afholdt møde med Flygt Pumper om etablering af en pumpebrønd samt rørlægning fra elevatorskakt til gammel pumpebrønd. Disse tiltag er nu udført, og det forventes, at problemet med indsvivende vand i elevatorskakten er afhjulpet.

Ejendomslederen er blevet valgt ind i grundejerforeningens bestyrelse. Der har været en hel del problemer i forbindelse med overtagelse af arealet fra Nordicom. Nordicom har nu ordnet kloaksystemet i hele området, og grundejerforeningen har herefter overtaget arealet. Der

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

er dog stadig en udfordring i forbindelse med det nye sundhedshospital v/Anton Lauersens byggeri, der har bygget ulovligt på grundejerforeningens areal samt ud over det Helsingør Kommune har vedtaget. Denne sag pågår i samarbejde med grundejerforeningen og advokaten.

Generelt

Der er ansat en ny elev, Josephine Sindahl Hølge, og hun er gledet godt ind teamet. Planen er, at Josephine skal arbejde i det første halve år, for at været bedre klædt på, når hun skal på skole til august 2014.

Kim Olsen var udsat for en arbejdsskade, hvor han på afdelingen Ålholmehjemmet styrtede ned fra en stige og beskadigede sin ryg. Kim har været sygemeldt siden ulykken, men har dog, da han kunne gå rundt, deltaget i vores personalemøder om fredagen. Kim går nu til genoptræning, og forventes tilbage på deltid om ca. én måned.

Der arbejdes løbende videre med vores adfærdsprofiler på personalemøderne.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ingo Hvid orienterede yderligere om, at beboerlokalet i Stutterivænget skal males og have nyt gulvtæppe.

I forbindelse med skimmelsvampesagen i Stutterivænget har kommunen genhuset beboeren, der er enlig mor med fire børn. Ejendomskontoret har kontaktet kommunen omkring sagen, da der bor ti personer i lejemålet. Der er ikke tændt for varmen, og der tørres tøj i boligen. Disse faktorer gør, at der er opstået skimmelsvamp i boligen, og Ingo Hvid vurderer, at der er tale om misligholdelse af boligen.

Køkkensagen i Havrevangen er nu afsluttet, og byggeregnskab skal udarbejdes. Der har været et rigtigt godt samarbejde med HTH omkring sagen, og beboerne er glade og har anvendt mulighederne for tilvalg.

Beboeren i Løngangshuset er ikke fraflyttet efter ophævelse af lejemålet, og det giver ekstra utryghed blandt de øvrige beboere. Sagen følges tæt af KAB.

Ingo Hvid orienterede om, at der er opstået et nyt problem i Hammarshøj, da ejerne af ejerboligerne har købt boligen med brugsret til et kælderrum. Kælderrummet er beliggende under Frederiksborg Boligselskabs boliger, og der bliver nu givet lov til, at ejerne anvender kælderen til gennemgang.

Der er yderligere lavet aftale med Nordicon omkring de sidste ting inkl. advokathonoraret.

Med ovenstående bemærkninger tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

11. Status på fremtidssikringsanalyser

AKB's udlodningskomité tildelte i 2011 støtte til udarbejdelse af 60 Fremtidssikringsanalyser, i de gamle AKB afdelinger.

Projektet startede i foråret 2012, og har taget sit afsæt i 39 afdelinger i AKB København. De er nu tæt på at være færdige. Derfor rykkes der nu videre til de 21 afdelinger i AKB's gamle omegnsselskaber. Frederiksborg Boligselskab igangsættes som de første, og får udarbejdet analyser for følgende afdelinger:

- 4205-7 Nyhuse
- 4206-4 Mosehusene

Projektet betales gennem støtten, der er tildelt af AKB's udlodningskomité.

Tidsplan

KAB's byggeområde har berammet Fremtidssikringsanalyserne for de to afdelinger på følgende måde:

14. april – 30. juni 2014:	4205-7 Nyhuse
14. april – 30. juni 2014:	4206-4 Mosehusene (I+II)

De nærmere datoer for afholdelse af møder aftales mellem byggeområdets projektleder, ejendomslederen og afdelingsbestyrelserne. Der vil blive afholdt møde med ejendomslederen før første møde med afdelingsbestyrelserne.

Praktisk

Fremtidssikringsprojektet er delt i to. En Fremtidssikringsanalyse og udarbejdelsen af en Fremtidsplan.

Fremtidssikringsanalysen laves af en projektleder og en arkitektstuderende fra KAB's byggeområde, sammen med afdelingsbestyrelsen og de driftsansvarlige.

Fremtidsplanen er et driftsværktøj til brug for driftsansvarlige, afdelings- og organisationsbestyrelser. Værktøjet bruges til at koble drift og vedligehold med anbefalinger fra Fremtidssikringsanalysen, samt øvrige undersøgelser og rapporter udarbejdet på de enkelte afdelinger.

Arbejdet med Fremtidsplaner igangsættes op til afleveringen af Fremtidssikringsanalyserne.

Når processen nærmer sig sin afslutning, evaluerer vi i fællesskab med afdelingsbestyrelserne og ejendomslederen. Konsulent Jonatan Michelsen forventer ligeledes at deltage i organisationsbestyrelsesmødet i efteråret 2014.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Energimærkning og energihandleplan for Hillerødsholm

Energimærkningen for Hillerødsholm kan forventes færdig medio marts 2014. Energimærkningen vil blive sendt til afdelingsbestyrelsen.

Anvisningerne fra energimærkningen skal bruges til at udarbejde energihandleplanen. Energihandleplanen forventes af kunne være færdig i september 2014.

Når energihandleplanen er modtaget, vil den blive gennemgået med afdelingsbestyrelsen. Indsatsområder, orientering til beboeren med mere, vil blive besluttet sammen med afdelingsbestyrelsen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Ejendomsvurderinger og betydning for husleje

Rigsrevisionen fremlagde i august 2013 en beretning, der viste, at SKAT i tre ud af fire tilfælde fastsætter forkerte ejendomsvurderinger. I forlængelse heraf har der den seneste tid i medierne været en række historier om forkerte ejendomsvurderinger. KAB har også deltaget i debatten med omtale af SKAT's fejlagtige ejendomsvurderinger og den almene sektors betaling af grundskyld (ejendomsskat). KAB har både i de landsdækkende aviser, TV2 og DR påpeget tilfældighederne i systemet og kommunikeret, at almene lejere også bærer en væsentlig del af de samlede ejendomsskattebetalinger.

KAB har igennem årene haft en fastlagt procedure for håndtering af SKAT's vurderinger og eventuel påklage af vurderinger. KAB vil også fremover være opmærksom på, at ejendomsskatten fastsættes korrekt.

Hvis man er privat husejer, betaler man ejendomsværdiskat og grundskyld (ejendomsskat). Når man er lejer i en almen bolig, betaler man kun grundskyld, men det er alligevel store beløb, der er tale om.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

I KAB-fællesskabet udgør udgiften til grundskyld i gennemsnit ca. 70 kr./m² pr. år. Den gennemsnitlige leje er i 2013 på 913 kr./m², så grundskylden svarer i gennemsnit til ca. 8 % af huslejen.

Det betyder, at hvis man betaler en årlig leje på 55.000 kr. for en 60 m² lejlighed, er de ca. 4.400 kr. grundskyld. Der er store forskelle fra kommune til kommune, så selvom gennemsnittet er 8 % af huslejen, kan grundskylden svinge fra 0,5 % til 24 % af huslejen.

I ca. 10 år har KAB rejst sager mod SKAT og haft held til at få nedsat grundværdien og dermed den stigning i grundskylden, som SKAT's vurderinger udløser. Til at føre sagerne har KAB indgået et samarbejde med rådgivningsfirmaet Rafn & Søn, der foreløbig har rejst 180 sager. Heraf er 110 sager indtil videre endt med en tilbagebetaling på 25 mio. kr. Herudover har KAB indgået et samarbejde med advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius samt Property Consult.

Som følge af SKAT's fejlagtige ejendomsvurderinger har regeringen besluttet, at der skal etableres et nyt ejendomsvurderingssystem fra 2015. Dette vil ske på baggrund af anbefalinger, som et udvalg af uafhængige eksperter skal fremlægge senest den 1. juni 2014.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Oprettelse af lokale bankkonti til afdelingsbestyrelser

Som følge af nye lovgivningsmæssige krav vedrørende bankdrift er der kommet nye regler for oprettelse af lokale konti til afdelingsbestyrelser. Konti til afdelingsbestyrelser kan ikke længere opføres som en privat konto (eksempelvis formandens), men skal være en konto oprettet af boligorganisationen på boligorganisationens CVR-nummer. Tidligere var det således, at afdelingsbestyrelserne kunne oprette foreningskonti i banken uden egentlig skattemæssig dokumentation, men nu kan konti udelukkende oprettes med tilknytning til et CVR-nummer.

På baggrund af dette er det nu desværre blevet en mere kompliceret opgave at oprette en lokal konto til eksempelvis en afdelingsformand. KAB hjælper derfor boligorganisationen og afdelingen med at oprette og ændre konti.

Hvordan får man oprettet en lokal konto?

Ønsker afdelingsbestyrelsen at få oprettet en lokal konto, kan afdelingen rette henvendelse til afdelingens forvaltningsområde i KAB.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Hvis der er problemer med en konto, eller hvis der skal oprettes nye konti på organisationsniveau, hjælper KAB med dette.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Beboerklagenævnss Statistik

Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævns sager i Frederiksborg Boligselskab i perioden 2011-2014.

Bilag 3: Statistik over beboerklagenævns sager 2011-2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Selskabets økonomiske situation

Som det fremgår af nedenstående tabel, så har værdiudviklingen i 2013 desværre ikke været så positiv, som vi tidligere har været vant til på investeringsforeningerne. Dette skyldes først og fremmest en stigning i det generelle renteniveau, som har medført en stagnation – og i perioder fald i kursværdien.

Kursværdier

	Nominal beholdning 31. dec. 2013 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2012	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2013	Værdiudvikling hele 2013	Værdiudvikling hele 2012
Danske Capital	5.613.069	105,80	106,37	0,57 %-point	4,63 %-point
SEB	5.564.536	106,67	106,97	0,30 %-point	4,16 %-point
Nykredit Port.	5.572.059	107,87	108,47	0,60 %-point	5,32 %-point

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

Den gennemsnitlige værdistigning for hele 2013 har således været ca. 0,49 %, dvs., at den urealiserede kursgevinst er en anelse højere, end man ville have opnået ved at have pengene stående i banken i hele perioden. Beløbsmæssigt andrager den urealiserede kursgevinst for Frederiksborg Boligselskab for hele 2013 ca. 82.000 kr.

Det skal i denne forbindelse nævnes, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering, og historisk set har investeringsforeningerne altid givet et større afkast set over en længere periode end eksempelvis at have pengene stående i banken. Vi er derfor fortrøstningsfulde, men følger udviklingen nøje.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Kommende møder i 2014

Organisationsbestyrelsesmøde: mandag den 19. maj 2014 kl. 17.00 - Havrevangen
Repræsentantskabsmøde: mandag den 19. maj 2014 kl. 19.00 - Havrevangen
Organisationsbestyrelsesmøde: tirsdag den 3. november 2014 kl. 17.00 - på ejendomskontoret.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager mødedatoerne til efterretning.

Møderne den 19. maj 2014 afholdes på ejendomskontoret Grønnegade 4. Med disse bemærkninger tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

18. Eventuelt

Organisationsbestyrelsens medlemmer bad om, at rådighedsbeløb afregnes hurtigere og gerne indenfor 14 dage.

Organisationsbestyrelsen har bevilget fem hjertestartere. Ingo Hvid orienterede om, at den samlede pris er på 65.100 kr. inkl. montering m.v.

Referat

Frederiksborg Boligselskab

Møde den 4. marts 2014

Udsendt den 13. marts 2014

19. Referat fra mødet – 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.

Det indstilles,

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

Mødet indeholdt ikke personfølsomme oplysninger.