

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

**Organisationsbestyrelsesmøde
tirsdag den 26. september 2023, kl. 17.00
Tingstedet, Valmuens Kvarter 31, 2990 Nivå**

Til stede: Finn Zøllner, John Resting, Cindy Juhl Svendsen, Lars Valbak, Jesper Grundsøe de la Motte

KAB: Kundechef Sofie la Cour Mosegaard, driftschef Søren Martinussen

Ikke til stede: Linda Storgaard, Paul Tempels

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 16. maj 2023	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning	4
4. Repræsentantskabets sammensætning	4
5. Mailhøring – klippekort til opdatering af hjemmeside	5
6. Mailhøring - bevilling af deltagerudgift til KAB Konferencen	5
7. Meddelelser fra formanden	6
8. Orienteringer fra KAB.....	7
SAGER TIL BESLUTNING.....	7
9. Gavepolitik	7
10. Indkøbspolitik	8
11. Nye medlemmer til følgegrupper i Fredensborg Boligselskab.....	8
12. Afdeling 54-1, Niverød III – ejendomskontorets arbejdsområder, serviceniveau og ressourcer.....	9
13. Tilbud om influenzavaccination til medarbejderne i driften i 2023.....	10
14. Bestyrelseshonorar 2023/2024.....	11
15. Sommerophold 2023-2024.....	12
16. Bestyrelsesuddannelsen 2024	13
SAGER TIL ORIENTERING.....	15
17. Temadag den 7. oktober 2023	15
18. Afdeling 54-2, Niverød IV – nyt tag på Laden	15
19. Penge retur fra Fredensborg Forsyning.....	17
20. Ny hjemmeside	18
21. Styringsdialog	18
22. Selskabets økonomiske situation	19
23. Nyt fra ejendomskontoret	20
24. Nyt fra afdelingerne.....	20
25. Beboerklagenævns sager	22
26. Kommende møder	22
27. Eventuelt.....	22
28. Referat fra mødet – evt. fortrolighed.....	23
Bilag 1: Forslag til gaveordning i organisationsbestyrelsen	7
Bilag 2: KAB's forslag til indkøbspolitik.....	8
Bilag 3: Bestyrelsesuddannelsen	15
Bilag 4: Fredensborg Forsyning	17
Bilag 5: Referat fra styringsdialogmøde 2023.....	19
Bilag 6: Plejehjemmet Mergeltoften - Gennemgang af tag blok 2	22
Bilag 7: Plejehjemmet Mergeltoften - Gennemgang af tag blok 4	22
Bilag 8: Plejehjemmet Mergeltoften - Gennemgang af tag blok 6	22
Bilag 9: Plejehjemmet Mergeltoften - Gennemgang af tag blok 10	22

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 16. maj 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 16. maj 2023 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 6. juni 2023. Der er ikke kommet bemærkninger til referatet.

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.

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formand Finn Zøllner berettede om, at Linda Storgaard er gået bort, og at Paul Tempels grundet sit helbred har meddelt, at han fratræder sine poster. Jesper Grundsøe de la Motte sidder i organisationsbestyrelsen på Niverødgårdens mandat. I forlængelse heraf blev valg til repræsentantskabsmøde drøftet og behovet for at få nye til at melde sig på banen til det kommende valg i november 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	OB/Niverød III
Medlem	John Resting	OB/Niverød IV
Medlem	Finn Zøllner	OB/Niverød IV
Medlem	Lars Valbak	OB/Niverød III

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

Medlem	Paul Tempels	OB/Niverød III
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	OB/Niverød IV
Medlem	Jesper Grundsøe de la Motte	OB/Niverød III
Medlem	Ellen Rosenstand Ladhøj	Niverød III
Medlem	Bjarne Ørvad Dreier	Niverød III
Medlem	Georg B. Christiansen	Niverød III
Medlem	Henrik Bech	Niverød IV
Medlem	Cecilie Evelyn Meyer	Niverød IV
Medlem	Thomas Annesen	Niverød IV
Medlem	Niels Søndergaard	Niverød IV
Medlem	VAKANT	Niverødgård

5. Mailhøring – klippekort til opdatering af hjemmeside

Den 4. juli 2023 blev der sendt en mailhøring til organisationsbestyrelsens medlemmer:

”Vi vil foreslå, at OB køber et nyt klippekort til KAB på 5 timer til en pris af kr. 4.500,- så vi også kan trække på KABs kommunikationsafdeling i det kommende budgetår. Vi har netop brugt de sidste timer på det gamle klippekort.”

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender beløbet til indkøb af klippekort.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte beløbet.

6. Mailhøring - bevilling af deltagerudgift til KAB Konferencen

Den 6. september 2023 blev der sendt en mailhøring til organisationsbestyrelsen medlemmer:

”Konferencen for KAB-Fællesskabet er en tilbagevendende årlig begivenhed. Konference for KAB-Fællesskabet 2023 løber af stablen den 28.-29. oktober 2023 og afholdes på Crowne Plaza i København.

Under titlen Veje til almen fornyelse, bliver der sat spot på, hvordan vi fornyer den almen sektor og beboerdemokratiet, så sektoren fortsat funkler og bevarer sin relevans. Dette uden at glemme de kerneværdier, sektoren bygger på!

Der vil være spændende oplæg og god mulighed for at tale sammen undervejs.

Pris med overnatning: 3.500 kr. pr. deltager

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

Pris uden overnatning: 2.700 kr. pr. deltager

Tilmeldingsfrist: 10. september 2023 kl. 23:00.

Økonomi

Fredensborg Boligselskab har ikke tidligere taget stilling til bevilling af deltagerudgiften for organisationsbestyrelsesmedlemmers deltagelse i KAB Konferencen. Boligselskabet har midler afsat til møde-, kursusudgift og kontingenter i budgettet årligt. I 2023/2024 er der afsat 129.000 kr., og beløbet kan hæves fremadrettet, såfremt det også skal kunne dække KAB Konferencen.”

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at organisationsbestyrelsesmedlemmers deltagelse i KAB Konferencen i 2023 og fremadrettet dækkes af boligselskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

7. Meddelelser fra formanden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formand Finn Zøllner fremførte, at den nye hjemmeside er i luften og nu kører med en stor tak til Lars Valbak for arbejdet med hjemmesiden.

En ny tidsplan for udskiftning af Ladens tag er undervejs med følgegruppemøde den efterfølgende uge. Forhåbningen er, at en undersøgelse af nye materialer kan gøre det billigere.

Formand Finn Zøllner har for anden gang deltaget i et møde med lokalpolitiet, og politiet melder fred og ro i områderne. Der registreres dog fortsat en del handel i og omkring afdelingerne.

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

8. Orienteringer fra KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kundechef Sofie la Cour Mosegaard nævnte kort, at KAB er undervejs med et projekt om Social Drift, som dels rummer en social screening samt kompetenceudvikling af driften.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

På mødet vil der blive orienteret om relevante forhold.

SAGER TIL BESLUTNING

9. Gavepolitik

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. marts 2023 blev der nedsat en arbejdsgruppe bestående af Cindy og Jesper, der skulle arbejde med Fredensborg Boligselskabs gavepolitik.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og tager beslutning om forslaget til gaveordning i organisationsbestyrelsen, Fredensborg Boligselskab.

Beslutning

Gaveordning blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

Arbejdsgruppen har nu udarbejdet vedlagte forslag til gaveordning i organisationsbestyrelsen i Fredensborg Boligselskab.

Bilag 1: Forslag til gaveordning i organisationsbestyrelsen

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

10. Indkøbspolitik

Lone Skriver orienterede på sidste organisationsbestyrelsesmøde om KAB's arbejde med at understøtte KAB-Fællesskabet i forhold til indkøb. Arbejdet har resulteret i en indkøbsstrategi og en indkøbsplatform. Indkøbsplatformen er undervejs med at blive udrullet i KAB-Fællesskabets boligorganisationer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til forslaget til indkøbspolitik, udarbejdet af KAB.

Beslutning

Overenskomster i indkøbsplatformen blev drøftet samt beboernes brug af indkøbsplatformen udenom ejendomskontoret. Herefter blev indkøbspolitikken godkendt af organisationsbestyrelsen.

For at understøtte indkøbsstrategien og brugen af indkøbsplatformen lokalt, opfordrede Lone Skriver organisationsbestyrelsen til at få udarbejdet en indkøbspolitik.

KAB har udarbejdet vedlagte forslag til en indkøbspolitik til organisationsbestyrelsens videre behandling.

Bilag 2: KAB's forslag til indkøbspolitik

11. Nye medlemmer til følgegrupper i Fredensborg Boligselskab

Fredensborg Boligselskab har aktuelt en række følgegrupper i relation til de igangværende renoveringssager. Efter Niels Søndergaard på afdelingsmødet i april 2023 trådte tilbage som formand, er der behov for, at følgegrupperne for hhv. Ladens tag og renoveringen i Niverød IV drøftes i organisationsbestyrelsen.

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- vælger et nyt medlem til følgegruppen for Niverød IV som erstatning for Niels Søndergaard
- vælger John Resting som nyt medlem i følgegruppen for Ladens tag som erstatning for Niels Søndergaard.

Beslutning

Der blev ikke valgt et ekstra medlem til følgegruppen i Niverød IV.

John Resting blev bekræftet som medlem af følgegruppen for Ladens tag.

Det blev konfirmeret, at Jesper og Lars er i følgegruppen i Niverød III.

John Resting, der er ny formand i Niverød IV, er i forvejen følgegruppemedlem i følgegruppen for renoveringen i Niverød IV. Det skal derfor overvejes, om der er en af øvrige medlemmer af bestyrelsen i Niverød IV, som skal have en plads i følgegruppen, efter Niels Søndergaard er udtrådt.

Følgegruppen i Niverød IV består aktuelt af:

Cindy Juhl Svendsen, Finn Zøllner, Flemming Eliassen, John Resting, Niels Søndergaard (vakant), Sofie la Cour Mosegaard, Søren Martinussen, Tom Føhns.

I følgegruppen for Ladens tag var Niels Søndergaard repræsenteret som formand, hvorfor det vil anbefales, at John Resting overtager denne plads.

Følgegruppe for Ladens tag består aktuelt af:

Finn Zøllner, Ivan Lyng, Flemming Eliassen, Niels Søndergaard, Sofie la Cour Mosegaard, Søren Martinussen, Tom Føhns.

12. Afdeling 54-1, Niverød III – ejendomskontorets arbejdsområder, serviceniveau og ressourcer

Punktet udtaget til fortrolig dagsorden.

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

13. Tilbud om influenzavaccination til medarbejderne i driften i 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at driften i boligselskabet må få tilbudt influenzavaccine i løbet af 2023 samt beslutter den økonomiske ramme til at afholdelse af udgifterne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte tilbuddet om influenzavaccine i 2023 samt den økonomiske ramme til afholdelse af udgifterne til influenzavaccinen også fremadrettet.

På organisationsbestyrelsesmøde den 24. maj 2022 besluttede organisationsbestyrelsen, at følgende trivsels- og sundhedsrelaterede tilbud skulle tilbydes alle 13 medarbejdere på ejendomskontoret i 2022:

- Sundhedstjek
- Ergonomisk screening og forebyggelse
- Influenzavaccination

KAB tilbyder igen dette efterår medarbejdere i driften mulighed for at blive influenzavaccineret. KAB har forhandlet en attraktiv pris på influenzavaccinen gennem firmaet Nurse-Care.

Priserne på vaccinerne afhænger af det antal, der skal vaccineres på hver lokation. Der vil blive afregnet direkte med den enkelte afdeling.

Antal	Pris pr. vaccination
over 100	Kr. 169,00, alt inklusiv
50 - 99	Kr. 179,00, alt inklusiv
26 - 49	Kr. 199,00, alt inklusiv
16 - 25	Kr. 219,00, alt inklusiv
< 16	Se minimumsfakturering nedenfor

Minimumsfakturering per lokation per vaccinationsgang er 3.500 kr. alt inklusiv. Priserne er eksklusive moms, idet NurseCares ydelser er momsfrataget.

Sundhedsstyrelsen anbefaler, at man vaccineres mod influenza i løbet af oktober og november, inden vinteren og den øgede risiko for influenza sætter ind.

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

14. Bestyrelseshonorar 2023/2024

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, det vil sige fra den 1. juli 2024.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan blandt andet ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Endvidere indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender at offentliggøre bestyrelsens honorarer på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen samt at beløbene må offentliggøres på hjemmesiden.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 91,22 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 54,82 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2023. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 35.948 kr. til ca. 37.464 kr.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt.

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 bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommande kvartal.

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

15. Sommerophold 2023-2024

KAB afholder hvert år ferieophold for hhv. børnefamilier og seniorer. Nu planlægges ferieopholdene for 2024, og boligorganisationerne har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Fredensborg Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.650 kr. pr. plads samt anfører hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte fem tilskud.

I 2024 vil KAB igen arrangere to sommerophold til børnefamilier i KAB-Fællesskabet og søger tilskud hertil fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Denne gang går familieopholdene til Hasle ferieby på Bornholm. Der vil være plads til omkring 100 deltagere på hvert ophold.

Det undersøges i øjeblikket om senioropholdet også kan holdes på Bornholm. Der er egenbetaling for deltagere på seniorophold, da det ikke er muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Bemærk, at da priserne generelt er steget, har vi måtte forhøje boligselskabernes tilskud fra 1.050 kr. til 1.650 kr. per deltager.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: ophold, forplejning, transport, udflugter, foredrag m.v.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne. I 2023 deltog ingen beboere fra Fredensborg Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Boligorganisationens pris vil være 1.650 kr. pr. plads i 2024. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Der bliver taget højde for, at alle boligorganisationer, som giver tilskud, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

Økonomi seniorophold

Pris i alt	6.400 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.650 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.750 kr.

Økonomi familieophold

Pris i alt	4.950 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.650 kr.
Tilskud fra AFF (max 550 kr. pr. person pr. døgn)*	3.300 kr.

* AFF giver tilskud til beboere, der modtager offentlig forsørgelse, eller hvis indtægter ikke overstiger dagpengesatsen. Langt de fleste beboere, der søger, får tilskud. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i januar/februar 2024, og der sættes deadline for tilmelding i februar 2024, hvorefter pladser vil blive fordelt.

16. Bestyrelsesuddannelsen 2024

KAB's bestyrelsesuddannelse for beboervalgte i KAB-Fællesskabet er et samlet forløb på syv moduler med plads til 20 deltagere.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til Bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb samt tager stilling til betaling for deltagelse; dvs. om det er organisation eller afdeling, der skal finansiere deltagelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at Jesper Grundsøe de la Motte deltager i Bestyrelsesuddannelsen. Jesper Grundsøe de la Motte når inden da at gennemføre kurset "Ny i Bestyrelsen", som er adgangsgivende til uddannelsen. Jesper Grundsøe de la Motte vil herefter sende en motiveret ansøgning til Bestyrelsesuddannelsen.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

Ansøgningsprocedure

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningsskema, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 1. december 2023.
- Ansøgningsskemaet findes på KAB's hjemmeside under bestyrelse – tilmeld kursus – Den gode bestyrelse.
- Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater de indstiller til uddannelsen og kan maks. indstille to deltagere til uddannelsesforløbet.
- Organisationsbestyrelsen sikrer at ansøgningsskemaet på udvalgte deltagere, sendes til KAB på bestyrelsesmailen: bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk **senest 1. december 2023.**

Kursusteamet sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges, så vidt muligt, at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-Fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, og får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.

Tidspunkt og periode

Uddannelsen gennemføres højst 2 gange årligt og består af syv moduler + et webinar om ledelse, hvor første modul gennemføres over en hel lørdag i KAB-Huset. De efterfølgende moduler foregår også i KAB i tidsrummet kl. 17.15-21.00. Der vil efter endt uddannelse blive lagt op til at lave nogle netværksgrupper.

Datoer for dette forløb er som følger:

Hold 4 2024:

13. januar	Modul 1
29. januar	Modul 2
7. februar	Modul 3
27. februar	Modul 4
20. marts	Modul 5
8. april	Modul 6
29. april	Modul 7

Uddannelsen koster 12.000 kr. + moms pr deltager. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

I vedlagte notat er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningsskema ligger på KAB's hjemmeside under kurser for beboervalgte.

Bilag 3: Bestyrelsesuddannelsen

SAGER TIL ORIENTERING

17. Temadag den 7. oktober 2023

Invitation til temadagen den 7. oktober 2023 var omkring organisationsbestyrelsen til kommentering, inden den blev udsendt til de beboervalgte fra afdelingsbestyrelserne og repræsentantskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Hovedemnerne for temadagen er 1. Forløb for en renoveringssag samt 2. Fredensborg Boligselskab her og nu og i fremtiden. Vicedirektør Michael Nielsen-Elgaard og projektleder Ulrik Rosenkrans Nielsen fra KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse er inviteret med for at holde oplæg om renoveringssager. Kundechef Sofie la Cour Mosegaard planlægger et forløb til om eftermiddagen om Fredensborg Boligselskab her og nu og i fremtiden med inddragelse af deltagerne.

Invitationen er nu udsendt, og Karlebo Kro er booket den 7. oktober i tidsrummet kl. 8.30 til 15.

18. Afdeling 54-2, Niverød IV – nyt tag på Laden

Status på renovering af taget på Laden.

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

På baggrund af licitationsresultatet den 30. maj 2023, der lå ca. 30% over det godkendte budget, blev renoveringen af Ladetaget skudt til foråret 2024.

Sagen skal gå helt om, der skal lægges et nyt budget, og afdelingen skal endnu en gang stemme om projektet.

Det er tidligere besluttet, at Ladetaget skal renoveres i skolernes sommerferieperiode, både fordi der er mindre risiko for vejrligsdage, men også fordi Laden er lejet ud til kommunen udenfor ferieperioden.

På følgegruppemøde den 21. august 2023 blev det besluttet, at rådgiver skulle prissætte et billigere alternativ til det tidligere fremlagte projekt.

Her foreslår rådgiver, at der kan arbejdes med en stålpladetag-løsning. Denne kan laves langt billigere, idet eksisterende tag kan blive liggende under det nye.

Rådgiver prissætter derfor tre forskellige projekter, så det kan sammenlignes, hvor der er besparelser:

- Ståltag oven på eksisterende bølgeeternit
- Bølgeeternittag
- Tagpaptag.

Der er deadline på budgetsætning for rådgiver den 25. september 2023, hvorefter der kan udarbejdes budgetter for huslejekonsekvensen.

De økonomiske budgetter for det nye projekt kendes endnu ikke.

Projektet skal være klar til at afdelingen kan stemme om det på næste afdelingsmøde den 9. november 2023.

Projektet arbejder efter følgende tidsplan:

Afdelingsmøde	nov. 2023
Projektering	nov. – feb. 2024

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

Bygherre gennemgang	mar. 2024
Licitation	apr. 2024
Kontakt	maj 2024
Byggestart	jun. 2024
Afl levering af byggeriet	aug. 2024

19. Penge retur fra Fredensborg Forsyning

Afdelingerne i Fredensborg Boligselskab har fået penge retur fra Fredensborg Forsyning jf. vedlagte bilag. Beløbene, det drejer sig om, er 188.940 kr. til afd. Niverød III, 170.880 kr. til afd. Niverød IV og 12.720 kr. til Niverødgården. Pengene er tilskud til de påkrævede ændringer af afdelingernes affaldssortering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

*Formand Finn Zøllner spurgte til et lejemål i Niverødgården, der mangler at give et tilskud. Driftschef Søren Martinussen vil undersøge det nærmere, men understregede, at gebyr for lejemålet også udeblev, hvilket giver en besparelse.
Kundechef Sofie la Cour Mosegaard berettede, at pengene går ind i sidste regnskabsår.*

KAB's JURA har på formandens foranledning forholdt sig til, om der kan gøres krav gældende, at tilskuddene bliver inkl. moms, og at der dermed kræves et større tilskud fra forsyningen. Dette ud fra, at det udførte arbejde i afdelingerne har været inkl. moms, for at imødekomme de nye affaldssorteringskrav.

JURA har vurderet, at der er tale om konkrete beløb, hvor man ikke forholder sig til en moms-problematik. Det er først, når der bestilles en ydelse fra en ekstern leverandør, at det er relevant at forholde sig til moms, da der pålægges moms på ydelsen efter gældende regler.

I samråd med formanden er administrationen ikke gået videre med tilskuddets størrelse.

Beløbene vil blive overført til de respektive afdelinger.

Bilag 4: Fredensborg Forsyning

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

20. Ny hjemmeside

Fredensborg Boligselskab har den seneste tid arbejdet på en ny hjemmeside for selskabet. Lars Valbak har været valgt til at indgå i arbejdet med hjemmesiden i tæt samarbejde med KAB's Kommunikation.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og finder et tidspunkt for en gennemgang af den nye hjemmeside.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Der var intet ønske om en fremvisning af den nye hjemmeside.

På organisationsbestyrelsesmøde den 16. maj 2023 bekræftede organisationsbestyrelsen en mailhøring og accept af indkøb af en ny template, som den nye hjemmeside skulle overføres til. Dertil har organisationsbestyrelsen tidligere bevilget et klippekort fra Kommunikation med 12 klip til hjælp med hjemmesiden.

Den 30. maj 2023 gik hjemmesiden i luften. Som tidligere lovet, når version 0.1 af hjemmesiden er klar, kan organisationsbestyrelse få en gennemgang af hjemmesiden, hvor indholdet præsenteres og hjemmesiden ses igennem for eventuelle yderligere ønsker.

21. Styringsdialog

Den 9. maj 2023 blev der afholdt styringsdialog med Fredensborg Kommune med deltagelse af formandskabet og KAB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Referatets indhold og tone blev drøftet af organisationsbestyrelsen. Formand Finn Zøllner, der deltog på mødet, kunne ikke genkende alt det refererede, og det blev aftalt, at der er mere fokus på at kommentere på referatet til næste styringsdialog.

Der foreligger nu referat af styringsdialogen.

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

Bilag 5: Referat fra styringsdialogmøde 2023

22. 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 2023	3.205.000 kr.
54-3 Niverødgård, restgæld på lån 289.798 kr. afdrag driftsår 2023-2024 på 57.959,50 kr.	58.000 kr.
Bidrag til dispositionsfonden jf. budget 2023-2024 pr. den 30. juni 2024	0 kr.
Udamortiserede lån – andel til dispositionsfonden pr. den 30. juni 2024 fra 54001 Niverød III	190.000 kr.
Tilskud til tab ved lejeledighed	0 kr.
OB-møde 21.03.2023 pkt. 10 Ombygning af ejendomskontoret	-1.000.000 kr.
Tilskud m.v. Boligsocial helhedsplan	-210.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2024	2.243.000 kr.

Arbejdskapital	
Disponibel del pr. den 30. juni 2023	1.409.000 kr.
Årets overskud jf. budget 2023-2024 (forventet overskud)	32.000 kr.
Bidrag til arbejdskapitalen jf. budget 2023-2024 pr. den 30. juni 2024	112.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2024	1.553.000 kr.

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

23. Nyt fra ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Personale

Der er sket følgende rokering og udskiftninger i personalet:

Der er tiltrådt en ny servicemedarbejder, som erstatter tidligere servicemedarbejder.

En servicemedarbejder er fratrådt før sommerferien, og det er aftalt med eleven, at han overtager stillingen i oktober 2023 efter endt læretid som ejendomsserviceteknikker.

Vores flexjobber er blevet pensioneret den 1. august 2023. Der er endnu ikke sket rekruttering af ny medarbejder på deltid.

Maskinpark

Der har været en del udfordringer med periodiske fejl på "Greenheateren" (varmtvandsanlægget mod ukrudt), hvilket desværre afspejles med en del ukrudt i alle afdelinger.

24. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Niverød III og Niverød IV – Udskiftning af vand- og varmemålere

I 2015 blev alle vand- og varmemålere udskiftet i Niverød III og Niverød IV. Da målerne skal udskiftes hvert 8. år, er det således tid igen.

Hvis alle beboere giver adgang som varslet forventes der ingen problemer med udskiftningen, da de nye målere er magen til de eksisterende Brunata-målere. Med udskiftningen forventes en mere stabil dataoverførsel, idet de nye målere sender til et nyt og mere stabilt netværk.

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

Udskiftning i Niverød III finder sted i perioden 16. – 20. oktober 2023, med opfølgning den 27. oktober 2023.

I Niverød IV sker udskiftningen i perioden 2. – 5. oktober 2023, og med opfølgning den 10. oktober 2023.

Mergeltoften – Byggeskadesag

Loftsrummene i Mergeltoften er blevet gennemgået af rådgivningsfirmaet Compara, og der foreligger nu byggetekniske tilstandsrapporter på de fire blokke. Konklusion på den byggetekniske gennemgang er, at taget for blok 2 skal skiftes. Tagene på blok 4, 6 og 10-14 har en levetid på minimum 15 år, såfremt en række mindre fejl udbedres. Se bilag.

Et foreløbigt skøn på udskiftning af taget på blok 2 lyder på 4 mio. kr. inkl. moms +/-10 %. Hvis Compara skal løse opgaven beregnes der rådgiversalær på 8 %, som fordeles således:

Hovedprojekt og udbud	120.000 kr.
Udførelsesfasen og aflevering	160.000 kr.
1 års gennemgang	32.000 kr.
5 års gennemgang	16.000 kr.
Samlet	320.000 kr.

Finansiering og huslejekonsekvens kan ikke beregnes, før der er givet tilbud på arbejdet.

Niverødgård – ombygning af varmecentral fra gas til fjernvarme

Rådgivende ingeniør Søren Knudsen har på bestilling undersøgt, om det er muligt og rentabelt at konvertere fra gas til fjernvarme i Niverødgård.

Et overslag på anlægsudgifter lyder på 750.000 kr. inkl. rådgiversalær. Hertil skal tillægges udgifter til administration, finansiering, indeksering og evt. gebyrer. Afdelingen kan selv bidrage med ca. 180.000 kr. som egenfinansiering, resten skal finansieres med nye lån i afdelingen. Besparelsen på beboernes varmeregninger kan muligvis udligne den større husleje som følge af nyt lån i afdelingen. Rådgiver anslår en tilbagebetalingstid på godt 15 år.

Næste skridt bliver et oplæg til afdelingsbestyrelsen og beboerne med forslag om konvertering til fjernvarme, herunder beregning af huslejekonsekvens og rammebudget til projektet.

Hvis beslutning om konvertering til fjernvarme godkendes på afdelingsmødet, og hvis kommunen godkender, at der optages nye lån i afdelingen, kan projektering og udbud

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

igangsætters i løbet af vinter 2023 og forår 2024. Ombygning af varmecentralen med tilslutning til fjernvarmenettet vil kunne være udført inden næste fyringssæson i 2024.

- Bilag 6: Plejehjemmet Mergeltoften - Gennemgang af tag blok 2
- Bilag 7: Plejehjemmet Mergeltoften - Gennemgang af tag blok 4
- Bilag 8: Plejehjemmet Mergeltoften - Gennemgang af tag blok 6
- Bilag 9: Plejehjemmet Mergeltoften - Gennemgang af tag blok 10

25. Beboerklagenævns sager

Der er ingen nye beboerklagenævns sager siden sidste organisationsbestyrelsesmøde den 16. maj 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Det ønskes, at beboerklagenævns sagerne tages op løbende og ikke kun i september måned.

Fremadrettet vil punktet vedr. beboerklagenævns sager være på dagsorden én gang om året på mødet i september.

26. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Temadag	lørdag den 7. oktober 2023 på Karlebo Kro
Organisationsbestyrelsesmøde	tirsdag den 7. november 2023 kl. 17.00 i Laden
Repræsentantskabsmøde	tirsdag den 28. november 2023 kl. 17.00 på Karlebo Kro

27. Eventuelt

Fredensborg Boligselskab
Møde den 26. september 2023
Udsendt den 10. oktober 2023

28. Referat fra mødet – evt. fortrolighed

Indstilling

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

Beslutning

Punkt 12 ønskes refereret fortroligt.

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

28.11.2023

Finn Zobel

