

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 21. marts 2024

Udsendt den 4. april 2024

**Organisationsbestyrelsesmøde
torsdag den 21. marts 2024 kl. 17.00
i Laden, Mariehøj 204, 2990 Nivå**

Organisations- bestyrelsen	Finn Zøllner, Jesper Grundsøe de la Motte, John Resting, Lars Valbak, Cindy Juhl Svendsen, Georg B. Christiansen og Gerhard Westphal
KAB	Kundechef Sofie la Cour Mosegaard, driftschef Søren Martinussen og økonomidirektør Mikkel Boel
Afbud	Gerhard Westphal

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

Indholdsfortegnelse

1.	Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 7. november 2023	4
2.	Revisionsprotokol.....	4
3.	Organisationsbestyrelsens sammensætning	4
4.	Repræsentantskabets sammensætning	5
5.	Meddelelser fra formanden	6
	Sager til beslutning.....	7
6.	Afdelingsbudgetter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025	7
7.	Styringsdialog	9
8.	Temadag i efteråret.....	9
9.	Mødemateriale til repræsentantskabet	10
	Sager til orientering	11
10.	Selskabets økonomiske situation	11
11.	Investeringsforeninger – status	11
12.	Salg af aktier i Bolind	13
13.	Analyse af brug af kommunale genbrugspladser.....	13
14.	Referat af møde med borgmesteren den 22. november 2023	14
15.	Styregruppemøde Boligsocial helhedsplan – Nivå-Kokkedal på Vej.....	15
16.	Renovering - Niverød III og Niverød IV.....	15
17.	Niverød IV – Nyt tag på Laden	17
18.	Ombygning af ejendomskontor	18
19.	Niverødgård – Orientering om stade for byggeskadesag ved pudsede facader.....	19
20.	Udlånsrente mellem boligorganisation og afdelinger	20
21.	Mailhøring af 16. januar 2024 - salg af Bolind aktier.....	21
22.	Mailhøring af 18. januar 2024 - tagudskiftning i afdeling Mergeltoften	21
23.	Mailhøring af 19. januar 2024 - godkendelse af køkkenmodernisering og finansiering i Niverød III	22
24.	Nyt fra ejendomskontoret	23
25.	Nyt fra afdelingerne.....	23
26.	Kommende møder	25
27.	Eventuelt.....	25
28.	Referat fra mødet – evt. fortrolighed.....	25
	Bilag 1: AB 54001 Budget 2024-2025	8
	Bilag 2: AB 54002 Budget 2024-2025	8
	Bilag 3: AB 54003 Budget 2024-2025	8
	Bilag 4: AB 54006 Budget 2024-2025	8
	Bilag 5: AB 54010 Budget 2024-2025	8
	Bilag 6: 9022 Budget 2024-2025.....	8
	Bilag 7: Analyse af beboernes brug af de kommunale genbrugspladser	13
	Bilag 8: Referat af møde mellem borgmester og de almene boligorganisationer den 22. november 2023	14

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 21. marts 2024

Udsendt den 4. april 2024

Bilag 9: 20.09.2023_Niverød III Renoveringsscenarier.....	16
Bilag 10: 20.09.2023_Niverød IV-Renoveringsscenarier	16
Bilag 11: 22.09.2023_Niverød III renoveringsscenarier_budget	16
Bilag 12: 22.09.2023_Niverød IV budget_scenarier	16
Bilag 13: 20240116 Indstilling salg af Bolind aktier.....	21
Bilag 14: 20240118 Indstilling tagudskiftning Mergeltoften	22
Bilag 15: Tilstandsrapport.....	22
Bilag 16: Finansieringsforslag	22
Bilag 17: 20240119 Indstilling køkkenmodernisering i Niverød III.....	22

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 7. november 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet, som efterfølgende underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 7. november 2023 er udsendt den 21. november 2023.

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 2024
Udsendt den 4. april 2024

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

			På valg
Formand	Finn Zøllner	Niverød IV	2024
Næstformand	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverød III	2024
Medlem	John Resting	Niverød IV	2025
Medlem	Lars Valbak	Niverød III	2024
Medlem	Gerhard Westphal	Niverød III	2025
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV	2024
Medlem	Georg B. Christiansen	Niverødgård	2025

4. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

Medlem	Finn Zøllner	Niverød IV/OB
Medlem	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverød III/OB
Medlem	Gerhard Westphal	Niverød III/OB
Medlem	Lars Valbak	Niverød III/OB
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV/OB
Medlem	John Resting	Niverød IV/OB
Medlem	Georg B. Christiansen	Niverødgård/OB
Medlem	Ellen Rosenstand Ladhøj	Niverød III
Medlem	Bjarne Ørvad Dreier	Niverød III
Medlem	VAKANT	Niverød III
Medlem	Henrik Bech	Niverød IV
Medlem	Thomas Annesen	Niverød IV
Medlem	Cecilie Evelyn Meyer	Niverød IV
Medlem	Annette Åberg	Niverødgård

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

5. Meddelelser fra formanden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Finn Zøllner orienterede om sager, der siden sidste organisationsbestyrelsesmøde har fyldt.

Sagen om de 40 mio. kr., som Fredensborg Kommune skal skaffe, så Norfors kan omdannes til et aktieselskab, har afstedkommet en del aktivitet. Finn Zøllner har skrevet et debatindlæg om urimeligheden af opkrævningen hos kommunens borgere, som også er delt med Byrådet. Det har medført møder med Fredensborg Forsyning og borgmesteren efterfulgt af halvårsmødet mellem kommunen og boligorganisationerne. Her er det meddelt, at opkrævningen hos borgerne opdeles over 3 år fremfor 1 ½ år. Dette giver fortsat en uforholdsmæssig stor huslejestigning for beboerne.

Finn Zøllner har deltaget i afdelingsmøderne, hvor der alle steder er stemt høje huslejestigninger igennem blandt andet forårsaget af de nye affaldsgebyrer, som formanden oplever rammer de almene beboere særligt hårdt og skævt i forhold til de private bolig-ejere.

Den 4. marts 2024 var der formandsmøde i KAB, hvor både formand og næstformand fra Fredensborg deltog. Her blev blandt andet den almene sektors mulighed for at investere i aktier og ikke kun obligationer drøftet. Dette kan komme til at give større gevinster. Mikkel Boel supplerede, at det for nyligt har været på bestyrelsesmøde i KAB, hvor der er stemning for at dele investeringerne mellem aktier og obligationer, men der er noget vedrørende beskatningen, der skal afklares.

Den 11. marts 2024 var der følgegruppemøder i de to store renoveringssager i Niverød III og IV. Her er der fortsat bred bekymring for økonomien, hvor de alternative renoveringsløsninger har vist, at der ikke er store besparelserne at hente. KAB arbejder videre med at afsøge mulighederne for støtte.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

På mødet vil selskabets formand orientere om, hvad der er sket siden sidste organisationsbestyrelsesmøde den 7. november 2023.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

Sager til beslutning

6. Afdelingsbudgetter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsbudgetterne for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede budgetterne og bemærkede de store huslejestigninger i alle afdelingerne. Dertil, at der i huslejestigningen i Niverød IV kommer en huslejekonsekvens som følge af renovering af Ladens tag oveni. Finn Zøllner har lavet en beregning, der viser en gennemsnitlig huslejestigning på 6,5 %, heri de 1000 kr. pr. husstand til omdannelsen af Norfors til aktieselskab. Således fylder renovation og ejendomsskatter meget i budgetterne.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter afdelingsbudgetterne for perioden 1. juli 2024 – 30. juni 2025.

Budgetterne udviser følgende:

54001 Niverød III

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 28.766.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 1.592.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 52,04 kr. pr. m² eller 6,05 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2024 udgør 912,17 kr. pr. m² årligt.

54002 Niverød IV

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 25.017.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 916.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 42,27 kr. pr. m² eller 3,98 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2024 udgør 1.104,29 kr. pr. m² årligt.

54003 Niverødgård

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 2.519.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 175.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 92,24 kr. pr. m² eller 8,91 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2024 udgør 1.127,43 kr. pr. m² årligt.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

54006 Mergeltoften

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 5.634.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 297.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 77,71 kr. pr. m² eller 5,59 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2024 udgør 1.467,82 kr. pr. m² årligt.

54010 Bofællesskabet Byvejen

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 591.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 43.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 126,86 kr. pr. m² eller 7,92 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2024 udgør 1.728,63 kr. pr. m² årligt.

9022 Ejerforeningen Mergeltoften

Af budgettet fremgår en samlet indbetaling til fællesudgifterne på 121.000 kr., hvoraf Fredensborg Kommune indbetaler 47.000 kr. og Fredensborg Boligselskab, Afdeling 54006 Mergeltoften indbetaler 74.000 kr.

Bilag 1: AB 54001 Budget 2024-2025

Bilag 2: AB 54002 Budget 2024-2025

Bilag 3: AB 54003 Budget 2024-2025

Bilag 4: AB 54006 Budget 2024-2025

Bilag 5: AB 54010 Budget 2024-2025

Bilag 6: 9022 Budget 2024-2025

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

7. 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 og beboernes brug af genbrugspladser ønskes en drøftelse af;

- *Når affaldsgebyrer kræver så store huslejestigninger, som de gør, hvor ser kommunen, at boligorganisationen kan effektivisere og spare og samtidig bidrage til det sociale arbejde i kommunen, herunder i bidraget til en ny boligsocial helhedsplan?*
- *Når kommunen roser det frivillige arbejde i kommunen, husker de så at belønne de almene beboerdemokrater?*
- *Opmærksomhed på, at de store og nødvendige huslejestigninger kan have betydning for kommende udlejningsvanskeligheder.*
- *Til trafikudvalget om den øgede trafik i området og trafiksikkerheden for skolebørnene, efter en skole er blevet lukket.*
- *Godkendelse af taget på Mergeltoften.*

Fredensborg Kommune har inviteret til årligt styringsdialogmøde den 16. maj 2024, hvor boligselskabets og afdelingernes regnskaber gennemgås. På styringsdialogmødet er der mulighed for at drøfte emner med Fredensborg Kommune, der både kan være emner generelt for boligorganisationen eller på afdelingsniveau.

Formand Finn Zøllner vil komme med forslag herom.

8. Temadag i efteråret

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

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter dato for og indhold til temadag i efteråret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede temadagen i efteråret. Det blev besluttet, at Lars Valbak, Finn Zøllner og Jesper Grundsøe de la Motte kigger nærmere på et oplæg til temadagen, som kommer på organisationsbestyrelsesmødet den 28. maj 2024.

På seneste temadag i 2023 blev der arbejdet med store renoveringssager, herunder følgegruppens roller og ansvar. Derudover var temaet engagement og næste generation i beboerdemokratiet på dagsordenen. Organisationsbestyrelsen opfordres til at drøfte, om rammerne for temadagen skal bibeholdes, eller om temadagen skal udvikles f.eks. til en dag for alle beboerne i selskabet.

9. Mødemateriale til repræsentantskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender ændring i udsendelse af mødemateriale til repræsentantskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte ændring i udsendelse af mødemateriale til repræsentantskabet.

Grundet nye og meget dyre portopriser samt fokus på miljø- og klimabelastning anbefales det, at mødemateriale til repræsentantskabet sendes ud på mail fremfor pr. post. Dette gøres allerede på alle organisationsbestyrelsesmøderne og vil ligeledes fungere på samme måde med repræsentantskabet.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

Sager til orientering

10. Selskabets økonomiske situation

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Dispositionsfond	
Disponibel del pr. den 1. juli 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.
Afdelingers bidrag til dispositionsfonden jf. budget 2023-2024	0 kr.
Udamortiserede lån – andel til dispositionsfonden pr. den 30. juni 2024 fra 54001 Niverød III	190.000 kr.
Forventet tilskud til tab ved lejeledighed (fra afd's budget 2023-24)	- 97.000 kr.
Forventet tilskud til tab ved fraflytninger (fra afd's budget 2023-24)	- 381.000 kr.
OB-møde 21.03.2023 pkt. 10 Ombygning af ejendomskontoret	-1.000.000 kr.
Tilskud m.v. Boligsocial helhedsplan	-210.000 kr.
OB-møde 7. nov. 23 Tilskud til Bofællesskabet Byvejen, ombygning Ejendomskontor	-33.000 kr.
Tilskud fra boligorganisation til afdeling 54003, jnr. 104263	-254.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2024	1.478.000 kr.

Arbejdskapital	
Disponibel del pr. den 1. juli 2023	1.406.000 kr.
Årets overskud jf. budget 2023-2024 (forventet overskud)	32.000 kr.
Afdelingers bidrag til arbejdskapitalen jf. budget 2023-2024	112.000 kr.
OB-møde 26.09.2023 - KAB Klippekort	- 5.000 kr.
OB-møde 26.09.2023 – Sommerophold	- 8.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2024	1.537.000 kr.

11. Investeringsforeninger – status

Året 2023 har været et rigtig positivt år for investeringerne i KAB-Fællesskabet. Det har også været et år, hvor vi særligt i 4. kvartal har genereret et utroligt flot afkast. Det skyldes primært, at markedet er præget af optimisme om, at inflationen kommer under

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

kontrol, men samtidig ser vi også et marked, hvor de geopolitiske spændinger stadig har en påvirkning på det finansielle marked.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Et positivt 2023 for obligationsinvestorer

Afkastet for året 2023, for de investerede midler for KAB-fællesskabet, endte med et flot resultat på 5,76 %. Resultatet skyldes hovedsageligt et utrolig stærkt 4. kvartal, hvor vi for alvor så, at kerneinflationen faldt både i Danmark og Europa. Samtidig har både den amerikanske centralbank Federal Reserve (FED), og Europæiske Centralbank (ECB) kommunikeret ud til markedet, at rentestigningerne i denne omgang er slut, og at begge centralbanker ikke udelukker mulige rentenedsættelser i løbet 2024. Udmeldingerne fra centralbankerne har gjort, at kurserne på obligationerne i KAB-fællesskabets investeringsforening er steget, hvilket har været medvirkende til det flotte afkast. Samtidig er renteindtægten også højere end vi har set de foregående år.

I starten af 2024 er kurserne på obligationerne faldet en smule, eftersom centralbankerne har meldt ud, at rentenedsættelserne først kommer når markedet viser klare signaler på at inflationen bevæger sig mod målsætningen.

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

KAB har besluttet, at investeringerne foretages af kapitalforvaltere fra Danske Capital, SEB og Nykredit. KAB blander sig ikke i, hvilke dispositioner forvalterne foretager sig. Investeringerne foretages altid i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Kursværdier

	Kursværdi pr. 13/2-2024	Indre værdi (kurs) pr. 31/1-2023	Indre værdi (kurs) pr. 13/2-2024	Udvikling fra 1/1-2023 til 13/2-2024
Danske Capital	6.662.073 kr.	107,76	113,36	5,20 %
SEB Invest	12.194.990 kr.	107,89	112,66	4,42 %
Nykredit Port	12.526.881 kr.	111,50	115,63	3,70 %

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

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

12. Salg af aktier i Bolind

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Mikkel Boel supplerede, at pengene for Bolind aktierne kommer ind i dette regnskabsår. Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Efter organisationsbestyrelsen pr. mailhøring den 16. januar 2024 godkendte salg af selskabets Bolind-aktier, har KAB's økonomidirektør meddelt, at Bolind A/S med de indleverede fuldmagtsblanketter modtog accept fra samtlige aktionærer om overdragelsen til Whiteaway Group.

Konkurrencestyrelsen godkendte herefter den påtænkte overdragelse af aktierne og dermed af Bolind A/S. Dette blev offentliggjort tirsdag den 6. februar 2024 fra Whiteaway Group i form af udsendelsen af en pressemeddelelse.

Det forventes, at Fredensborg Boligselskab vil få svarerende til 40.000 kr. for aktierne som en del af 2024-regnskabet. Dog kan den endelige opgørelse i 2025 ændre lidt ved dette tal.

13. Analyse af brug af kommunale genbrugspladser

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter indlægget fra formanden om analyse af brug af de kommunale genbrugspladser og tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Finn Zøllner motiverede sit forslag om at analysere beboernes brug af genbrugspladserne. Hele organisationsbestyrelsen bakkede op om forslaget.

Det blev aftalt, at Lars Valbak kigger på en mock-up af skemaet, Finn Zøllner har lavet i udkast, og at KAB's Kommunikation bruges til sparring og hjælp.

Bilag 7: Analyse af beboernes brug af de kommunale genbrugspladser

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

14. Referat af møde med borgmesteren den 22. november 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter emner til det næste halvårige møde den 23. april 2024.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Emner til det næste møde:

- *De trafikmæssige forhold omkring de lokale skoler.*
- *Forhold omkring affald og genbrugspladser.*

Formand Finn Zøllner og kundechef Sofie la Cour Mosegaard deltog den 22. november 2023 i halvårligt møde med borgmester Thomas Lykke Pedersen og de almene boligorganisationer i Fredensborg Kommune. Dato for næste møde er fastlagt til den 23. april 2024, hvor formand og næstformand deltager.

Referat af mødet i november 2023 er vedhæftet som bilag.

Bilag 8: Referat af møde mellem borgmester og de almene boligorganisationer den 22. november 2023

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

15. Styregruppemøde Boligsocial helhedsplan – Nivå-Kokkedal på Vej

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Jesper Grundsø de la Motte orienterede om styregruppemødet og fremlagde en oversigt over de tiltag og aktiviteter, der har været i den boligsociale helhedsplan. Jesper orienterede videre, at han havde fremført kritik på mødet og efterlyst helhedsplanens synlighed i Fredensborg Boligselskabs afdelinger.

Der vil nu blive taget initiativ til ugentlige kaffe og kage-møder i Tingstedet eller Laden af de boligsociale. Det blev aftalt, at Jesper vender tilbage til den boligsociale chef med tilbud om at bruge Tingstedet og evt. skifte mellem her og Laden.

Helhedsplanen skal forlænges og finansieres på ny pr. 2025.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

På styregruppemøde i den Boligsociale helhedsplan - Nivå-Kokkedal på Vej den 6. marts 2024 deltog næstformand Jesper Grundsø de la Motte. Jesper orienterer fra styregruppemødet på mødet.

16. Renovering - Niverød III og Niverød IV

Samlet status på projekterne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

De næste skridt med de to renoveringssager er, at KAB ved projektleder og kundechef kontakter Landsbyggefonden igen for en snak om mulig støtte og gennemførelse af renoveringssagerne. Finn Zøllner og John Resting involveres i processen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

Ultimo 2023 overtog Mette Søgaard Laier projektlederrollen efter Ulrik R. Nielsen på begge ovennævnte projekter.

Siden seneste orientering i marts 2023 omkring sagens stade er rådgiveren kommet med et alternativ forslag til udskiftning af rørene i krybekælderen for at reducere omkostningerne.

Løsningsforslaget indebærer efterisolering af krybekælderen ved at fjerne gulvet, beholde eksisterende bjælkelag, hvorimellem der efterisoleres og et gulv kan herefter ligges igen.

Til dette har rådgiver været i dialog med et firma med speciale i fugtteknik, for bedst muligt at sikre afdelingen mod eventuelle fremtidige fugtproblemer. Et tiltag hertil vil være at have ekstra fokus på øget udluftning i krybekælderen, da den ikke længere vil være naturligt opvarmet af de eksisterende rør.

Med den nye løsning anbefales det at udføre en prøveblok, og holde denne under opsyn over længere tid, før de øvrige blokke renoveres efter samme metode. Dette for at indhente erfaringer og om nødvendigt tilføje justeringer. Seneste forslag kan ses i bilag 9 og 10.

Ovenstående løsning er præsenteret og drøftet på følgegruppemøder den 11. marts 2024. Herefter skal der træffes beslutning om, hvordan sagen skal håndteres fremadrettet.

Det seneste reviderede anlægsbudget, dvs. selve enterpriseudgiften uden omkostninger til administration, honorar, låneomkostninger m.v., lyder på 280.566.899 kr. inkl. moms for Niverød III. Budgettet er vedlagt som bilag 11.

I Niverød III er der pr. den 23. januar 2024 forbrugt ca. 1.027.293 kr. inkl. moms.

For Niverød IV gælder det, at det seneste reviderede budget lyder på ca. 387.323.043 kr. inkl. moms. Dette beløb dækker ikke administrationsomkostninger, honorar, låneomkostninger m.fl. Se nærmere i bilag 12.

Niverød IV har pr. den 23. januar 2024 forbrugt 576.325 kr. inkl. moms. Grundet de fortsat meget høje anlægsbudgetter afsøger projektlederen og kundechefen fortsat muligheder for ekstern finansiel støtte.

Bilag 9: 20.09.2023_Niverød III Renoveringsscenarier
Bilag 10: 20.09.2023_Niverød IV-Renoveringsscenarier
Bilag 11: 22.09.2023_Niverød III renoveringsscenarier_budget
Bilag 12: 22.09.2023_Niverød IV budget_scenarier

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

17. Niverød IV – Nyt tag på Laden

Orientering om sagens stade.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ultimo 2023 er Mette Søgaard Laier ny projektleder på sagen efter Ulrik R. Nielsen.

I oktober 2023 blev organisationsbestyrelsen senest orienteret om sagens stade samt de seneste drøftelser i følgegruppen vedrørende forskellige scenarier.

På følgegruppemødet blev det blandt andet besluttet, at lade beboerne i afdelingen beslutte, hvorvidt der skal ligges helt nyt tag eller om der blot skal ligges et nyt ståtag ovenpå det gamle asbestholdige tag, for på den måde 'lukke asbesten inde'.

Der blev afholdt afdelingsmøde i november 2023, hvor beboerne stemte for at etablere et nyt bølgeeternittag og derved fjerne det gamle asbestholdige tag.

Siden da har rådgiver arbejdet på at færdigprojektere projektet, så der kan afholdes udbud.

Med beslutningen om at etablere et nyt bølgeeternittag godkendte afdelingen følgende budget:

	Bølgeeternittag
Entreprise udgifter	6.248.915
Administrative udgifter	1.484.017
Gebyrer	79.626
Samlet anskaffelsessum	7.812.558
Finansiering	
Realkreditlån	7.031.558
Frie henlæggelser (10%)	781.000
Samlet finansiering	7.812.558

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

Med denne udgift giver det beboerne en huslejestigning på 22,16 kr. pr. m² svarende til en 2,13 %.

Tidsplanen for projektet er forsat enslydende med tidligere fremlagt tidsplan:

Projektering	november 2023 – februar 2024
Byggherregennemgang	primo april 2024
Udbud	april 2024
Kontakt	maj 2024
Byggestart	10. juni 2024
Afl levering af byggeriet	ultimo september 2024

Grundet asbesttaget og de skærpede krav omkring asbesthåndtering har rådgiver i januar 2024 rådført sig med DMR, for at fastlægge en gangbar plan og håndtering af asbestsaneringen og -afskaffelsen.

18. Ombygning af ejendoms kontor

Orientering om status på projektet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

I denne indstilling havde der sneget sig tekst ind fra tidligere indstilling:

"... , se bilag 9, som fremgår i punkt 16.

De øvrige indkomne tilbud samt rådgivers evaluering og indstilling kan ses i bilag 10, som fremgår i punkt 16."

Her henviser til ikke eksisterende bilag. Tekst slettes i referat.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ultimo 2023 er Mette Søgaard Laier blevet projektleder på projektet efter Ulrik R. Nielsen.

Projektet blev sendt i udbud til tre entreprenører i december 2023 med modtagelse af tilbud i januar 2024.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

Den vindende entreprenør er Vejby Byg ApS, som der indgås kontrakt med primo marts 2024.

Vejby Byg ApS bød 2.673.637,50 kr. inkl. moms, hvilket var under budgetteret for entrepriseudgiften, og derved overholdes det fremlagte budget på organisationsbestyrelsesmødet den 7. november 2023.

Ved kontraktindgåelse udarbejder entreprenøren en detaljeret arbejdstidsplan 7 dage efter underskrevet kontrakt.

Projektet går i udførelse den 2. april 2024 med forventet aflevering den. 4. november 2024. Driften er orienteret om dette, og kan, efter fremsendelse af arbejdstidsplanen få koordineret deres dagligdag og arbejdsgang under udførelsen.

19. Niverødgård – Orientering om stade for byggeskadesag ved pudsede facader

I det følgende orienteres omkring stadet for skadessagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Efter beslutning på organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2023 blev der den 28. marts 2023 indgivet skadesanmeldelse til Byggeskadefonden, samtidig blev der indgået suspensionsaftaler med rådgiver og entreprenør.

Byggeskadefonden er den 3. november 2023 fremkommet med en endelig konklusion.

Skadessagen er afvist med følgende begrundelse:

Byggeskadefondens konklusion vedr. revner i sokler:

Revner skyldes manglende overlap af armeringsnet i puds.

Der er ikke risiko for vandindtrængning i boligerne. Udbedring kan ske i forbindelse med løbende drift og vedligeholdelse.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

Byggeskadefondens konklusion vedr. revner i facader:

Der er registreret manglende lagtykkelse af facadepuds.

Der er udtaget prøver af facadepuds, hvor det har vist sig, at lagtykkelse ikke overholder anvisninger fra leverandør.

Der er ikke risiko for vandindtrængning i boligerne, omfanget af skaderne vurderes så beskeden, at de kan udbedres ved løbende drift.

Fonden dækker kun skader, som ikke er uvæsentlige.

KAB har ved møde med Byggeskadefonden gennemgået de fysiske prøver. Med udgangspunkt i de destruktive prøver er der overfor entreprenør fastholdt krav om udbedring.

Efterfølgende har Hovedstadens Bygningsentreprise A/S ved møde den 8. februar 2024, accepteret at udføre udbedring af facadepuds på tre gavle samt samtlige sokler.

Reparationer af puds planlægges udført i maj 2024 med afslutning den 1. juni 2024. Driften har planlagt malerarbejder af alle facader og sokkel, som kan udføres fra 15. juni 2024.

Arbejdet udføres uden omkostninger for selskabet og afdelingen.

Organisationsbestyrelsen orienteres, når arbejdet er udført.

20. Udlånsrente mellem boligorganisation og afdelinger

En gang om året skal udlånsrenten mellem boligorganisation og afdelinger fastsættes. Det sker i forbindelse med godkendelsen af budgettet.

KAB anbefaler, at boligorganisationens udlånsrente som udgangspunkt budgetteres til diskontoen plus 1 procentpoint, og at dette princip gælder fremad.

Anbefalingen begrundes i, at renterne er steget markant gennem en længere periode og ved at følge den maksimale udlånsrente i forhold til lovgivningen, vil renterne reguleres i takt med, at diskontoen bevæger sig og dermed vurderes det, at boligorganisationens og afdelingernes midler sikres bedst muligt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

Baggrund og lovgivning

Udlån mellem boligorganisation og afdelinger sker på grund af en afdelings midlertidige negative mellemregning med boligorganisationen. Den negative mellemregning opstår ofte grundet et midlertidigt finansieringsbehov i forbindelse med større renoveringssager eller nybyggerier, indtil finansieringen er endelige afsluttet.

Ifølge Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 52 stk. 3. kan udlån fra boligorganisationen til en afdeling højst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto plus 1 procentpoint.

Dette gælder dog ikke udlån til imødegåelse af tab i boligorganisationens afdelinger. Disse skal dækkes via anvendelse af dispositionsfonds midler § 43 stk. 3.

Dette princip sikrer også, at afdelingsmidler i fælles forvaltning iflg. § 52 ikke udhules, og afkast af de samlede fællesforvaltede midler sikres.

21. Mailhøring af 16. januar 2024 - salg af Bolind aktier

KAB udsendte en mailhøring den 16. januar 2024 og modtog 5 ud af 7 tilbagemeldinger på mail inden for tidsfristen. Mailhøringen er vedhæftet som bilag.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag 13: 20240116 Indstilling salg af Bolind aktier

22. Mailhøring af 18. januar 2024 - tagudskiftning i afdeling Mergeltoften

KAB udsendte en mailhøring den 18. januar 2024 og modtog 5 ud af 7 tilbagemeldinger på mail inden for tidsfristen. Mailhøringen er vedhæftet som bilag.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag 14: 20240118 Indstilling tagudskiftning Mergeltoften

Bilag 15: Tilstandsrapport

Bilag 16: Finansieringsforslag

23. Mailhøring af 19. januar 2024 - godkendelse af køkkenmodernisering og finansiering i Niverød III

KAB udsendte en mailhøring den 19. januar 2024 og modtog 4 ud af 7 tilbagemeldinger på mail inden for tidsfristen. Mailhøringen er vedhæftet som bilag.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag 17: 20240119 Indstilling køkkenmodernisering i Niverød III

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

24. Nyt fra ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Søren Martinussen supplerede, at driften i en gennemgang af affaldsmolokkerne i Niverød III havde konstateret, at der manglede én i forhold til det antal, der var i tilbuddet fra leverandøren. Leverandøren har anerkendt den manglende molok og vil sørge for, at den nu sættes op i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Personalesituationen

Pr. 15. december 2023 er der rekrutteret ny medarbejder til den vakante stilling som servicemedarbejder på 37 timer/uge.
Personalet i Fredensborg Boligselskab er dermed fuldtalligt i forhold til normeringen på 10,5 medarbejder.

25. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Niverød III – Individuel modernisering af køkkener

På seneste afdelingsmøde i Niverød III, blev forslag om endnu en runde med køkkenmoderniseringer godkendt, og efterfølgende har seks beboere tilkendegivet ønske om at deltage i ordningen.

For at få lukket den sidste pulje med køkkenrenoveringer og samtidig tilgodese ønsket om renovering af yderligere seks gamle køkkener i afdelingen, har forslag om udvidelse af den eksisterende ramme for køkkenmoderniseringer i Niverød III været forelagt

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

organisationsbestyrelsen i mailhøring. Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget om udvidelse af rammebudgettet for køkkenmodernisering, hvorved der bliver plads til renovering af yderligere seks køkkener i afdelingen.

Projektet afventer Fredensborg Kommune, som først skal godkende det nye rammebudget og stille garanti for nye realkreditlån i afdelingen.

Niverød IV – legeplads

Tilbud på etablering af ny legeplads i Niverød IV har været i udbud, og tre leverandører har efterfølgende leveret deres bedste bud på, hvordan der kan bygges sjove legepladser inden for et rammebudget på 500.000 kr.

I starten af januar 2024 var der åbent hus i Niverød IV, hvor beboerne kunne give udtryk for deres mening om de forskellige forslag. Bestyrelsen, legepladsudvalget og størstedelen af de fremmødte beboere var enige om, at Lars Laj havde det sjoveste og bedste projekt, og Lars Laj har derfor vundet udbuddet på ny legeplads.

Den nye legeplads forventes at stå klar i løbet af foråret.

Niverødgård – opfølgning på 5 års eftersyn

Hovedstadens Bygningsentreprise A/S har anerkendt reklamation over revner i facadepudsen, og entreprenøren har meddelt, at de vil foretage udbedring uden omkostninger for bygherre.

Pudsreparationen planlægges udført i maj 2024, for at sikre mindst 5 plusgrader, mens reparationerne hærder.

Mergeltoften – Status på tagrenovering

Organisationsbestyrelsen har i mailhøring godkendt projekt for tagudskiftning i Mergeltoften 2, med en samlet ramme for finansiering på 4.867.700 kr.

Christian Klim, Center for Byggeri og Byomdannelse i KAB, er allokeret som projektleder på sagen, og han vil i løbet af uge 10 etablere dialog med rådgiveren og kommunen.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

26. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

I forhold til temadag den 12. oktober 2024, som foreslået, vil der jf. tidligere beslutning arbejdes videre med temadagen, herunder tid og sted.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 28. maj 2024 kl. 17.00 i Laden

Tirsdag den 24. september 2024 kl. 17.00 i Tingstedet

Onsdag den 13. november 2024 kl. 17.00 i Laden

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 26. november 2024 kl. 17.00 på Karlebo Kro

Temadag

Lørdag den 12. oktober 2024 kl. 8.30-15.00 på Karlebo Kro.

27. Eventuelt

Jesper nævner forskellige episoder med sten gennem ruderne i III'eren og nævner mulig stofhandel i afdelingen og en sammenhæng mellem de.

28. Referat fra mødet – evt. fortrolighed

Indstilling

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

Beslutning

Der var intet fortroligt til referatet.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 21. marts 2024
Udsendt den 4. april 2024

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

Mødet sluttede kl. 19.20.