

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 28. maj 2024

Udsendt den 11. juni 2024

**Organisationsbestyrelsesmøde
tirsdag den 28. maj 2024 kl. 17.00
i Laden, Mariehøj 204, 2990 Nivå**

Organisations- Finn Zøllner, Jesper Grundsøe de la Motte, John Resting,
bestyrelsen Cindy Juhl Svendsen, Georg B. Christiansen og Gerhard Westphal

KAB Kundechef Sofie La Cour Mosegaard og driftschef Søren Martinussen

Afbud Lars Valbak

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 21. marts 2024	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning	3
4. Repræsentantskabets sammensætning	4
5. Meddelelser fra formanden	5
6. Orienteringer fra KAB.....	6
Sager til beslutning.....	7
7. Program for temadag i efteråret 2024.....	7
8. Udlejning- og anvisningsaftale med Fredensborg Kommune.....	8
Sager til orientering	9
9. Selskabets økonomiske situation	9
10. Niverød IV – taget på Laden – status	10
11. Nyt tag på Mergeltoften – status.....	12
12. Udlejningstal 2023.....	12
13. Referat af bestyrelsesmøde Nivå-Kokkedal på Vej den 18. marts 2024 samt regnskab	13
14. Analyse af brug af kommunale genbrugspladser.....	14
15. Fortroligt punkt	14
16. Mailhøring - nyt klippekort til KAB's Kommunikationsafdeling.....	15
17. Nyt fra ejendomskontoret	16
18. Nyt fra afdelingerne.....	17
19. Kommende møder	18
20. Eventuelt.....	19
21. Referat fra mødet – evt. fortrolighed.....	19
Bilag 1: Revisionsprotokollat for 2022-2023 underskrevet.....	3
Bilag 2: Temadag oplæg	7
Bilag 3: Udkast til udlejningsaftale.....	9
Bilag 4: Referat boligsocialt bestyrelsesmøde	14
Bilag 5: Regnskab 2023 Nivå-Kokkedal på Vej	14
Bilag 6: Fredensborg Boligselskab – Resultat af affaldsundersøgelse	14
Bilag 7: Fredensborg Boligselskab – Analyse af beboernes brug af kommunale genbrugspladser	14

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 21. marts 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 21. marts 2024 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 4. april 2024. Der er ikke kommet bemærkninger til referatet.

2. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for 2022-2023.

Der er ikke sket indføjelser i revisionsprotokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Bilag 1: Revisionsprotokollat for 2022-2023 underskrevet

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

Titel	Navn	Afdeling	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 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

5. Meddelelser fra formanden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formand Finn Zøllner orienterede om et travlt forår 2024:

Der er lavet den affaldsanalyse, der blev besluttet på det sidste møde. Analysen er på denne dagsorden til drøftelse som punkt 14.

Den 23. april deltog Finn Zøllner og Jesper Grundsøe de la Motte i det halvårlige møde med borgmesteren. Der var ikke mange deltagere fra de andre boligorganisationer. Referat af mødet er sendt rundt til organisationsbestyrelsen.

Arbejdsgruppen for temadagen, nedsat på sidste møde, har holdt et Teams-møde med kundechef Sofie la Cour Mosegaard. Outputtet herfra er på til drøftelse på denne dagsordens punkt 7.

Finn Zøllner og Jesper Grundsøe de la Motte holdt den 7. maj møde med formandskabet i KAB's bestyrelse, Sophus Vørsing, Steffen Morrild og John B. Sørensen. Mødet foregik i Laden. På mødet blev den ofte langsommelige proces med renoveringssager, store huslejestigninger og affaldsgebyrer drøftet.

Den 13. maj var Finn Zøllner og Jesper Grundsøe de la Motte til møde med KAB's udlejningschef, Louise Rasmussen om udkastet til den nye udlejningsaftale mellem Fredensborg Boligselskab og Fredensborg Kommune. På mødet deltog også kundechef Sofie la Cour Mosegaard. Udkastet til udlejningsaftale er på denne dagsordens punkt 8 til drøftelse.

Den 16. maj var Finn Zøllner, Jesper Grundsøe de la Motte og Sofie la Cour Mosegaard til styringsdialog med Fredensborg kommune, hvor emnerne, som blev drøftet på det sidste organisationsbestyrelsesmøde, blev bragt op. Så snart der forelægger et referat af styringsdialogen, vil det blive rundsendt.

Den 21. maj holdt Finn Zøllner og John Resting møde med ejendomskontoret om mulige energibesparelser i afdelingerne. Her blev der særligt talt om hårde hvidevarer, og hvordan ændringer kan medvirke til energi- og driftsbesparelser. Når der forelægger noget mere konkret, vil det blive delt med afdelingsbestyrelserne.

Den 3. juni kommer Fredensborg Forsyning på besøg i afdelingerne og fortæller om affaldssortering. Her er hele organisationsbestyrelsen inviteret.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

6. Orienteringer fra KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Sofie la Cour Mosegaard havde to orienteringspunkter:

Revisor har i set seneste regnskab bemærket, at der skal være to personer, der godkender afdelingernes konti vedrørende udlejning af lokaler. Der er opmærksomhed på dette for både Niverød IV's udlejning af Laden samt Niverød III's udlejning af Tingstedet.

For at imødekomme gældende GDPR-anbefalinger skal organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne anvende KAB-mailadresser eller mailadresser, der er oprettet til bestyrelsesarbejde.

Herefter rejste John Resting kritik af KAB for processen omkring indgåelse af kontrakt på renoveringen af Ladens tag. Sofie la Cour Mosegaard og Søren Martinussen tog kritikken til efterretning og noterede sig, at Fredensborg Boligselskab ønsker at være tæt på deres byggeprojekter, og at en forventningsafstemning skal foretages, når nye byggeprojekter startes op.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

På mødet vil der blive orienteret om relevante forhold.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

Sager til beslutning

7. Program for temadag i efteråret 2024

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter arbejdsgruppens oplæg og træffer beslutning om form og indhold samt dato for en temadag i efteråret.

Beslutning

Finn Zøllner motiverede forslaget for en beboerdag fremfor en temadag for repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne. Finn har allerede talt med Fredensborg Forsyning om at deltage og tale om affaldssortering og gode idéer hertil. Derudover er den fremtidige rekruttering et emne.

Da en beboerdag i slut oktober 2024 vil falde sammen med loppemarked i Niverød IV, blev det i stedet besluttet at holde en beboerdag i foråret 2025.

Finn og Sofie fik mandat til at fastsætte dato for et planlægningsmøde for hele organisationsbestyrelsen i efteråret.

På seneste organisationsbestyrelsesmøde havde organisationsbestyrelsen en drøftelse af rammerne for temadagen, herunder om dagen skal ændres til en dag for beboerne. Der var en drøftelse om workshops med forskellige emner inden for fx inddragelse og engagement samt andre emner.

Der blev nedsat en arbejdsgruppe bestående af Finn Zøllner, Jesper Grundsø de la Motte og Lars Valbak, som skulle komme med et oplæg til form og indhold for den næste temadag. Temadagen foreslås afholdt lørdag den 26. oktober 2024 og oplæg fra arbejdsgruppen kan ses i bilaget.

Bilag 2: Temadag oplæg

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

8. Udlejning- og anvisningsaftale med Fredensborg Kommune

Den nuværende udlejningsaftale, der fastsætter andelen af kommunal anvisning og fleksibel udlejning, skal fornyes med Fredensborg Kommune.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender ny udlejning- og anvisningsaftale med Fredensborg Kommune for 2024 - 2028.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede, om Fredensborg kommune skal godkende økonomi for nye beboere. Dette forventes at fremgå af referat af den seneste styringsdialog med kommunen, og kommer i givet fald med i den nye udlejningsaftale. Herefter fremsendes den endelige udlejningsaftale til organisationsbestyrelsen til godkendelse pr. mailhøring.

Fredensborg Boligselskab har i en årrække haft en udlejning- og anvisningsaftale med Fredensborg Kommune. Formålet med en anvisningsaftale er at fastsætte den kommunale anvisning og give mulighed for fleksibel udlejning. Flexibel udlejning muliggør en mere blandet beboersammensætning og giver en fortrinsret for boligsøgende via ventelisten, der opfylder de fleksible kriterier.

Udlejning- og anvisningsaftalen med Fredensborg Kommune gælder alene for alle familieboliger i boligorganisationen og aftales for en 4-årig periode.

Andelen af kommunal anvisning og fleksibel udlejning er uændret i udkastet til den kommende aftale for 2024 - 2028.

De fleksible kriterier følger de tidligere godkendte og aftalte kriterier med Fredensborg Kommune.

Ændrede forhold i aftalen for 2024 – 2028

Fortolkning og dokumentationskrav

I udkastet til en ny aftale er det præciseret, hvordan de enkelte fleksible kriterier skal fortolkes og dokumenteres, så der er gennemsigtighed med aftalen i forhold til kriterierne.

Oprykning – intern venteliste

Det er tilføjet til aftalen, at de fleksible kriterier ikke skal opfyldes ved intern oprykning – intern flytning i egen afdelingen - da en intern flytning i afdelingen ikke ændrer på beboersammensætningen.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

Mulighed for at afvise anvisning af boligsøgende

I udkastet til aftalen er der indføjet en mulighed for at kommunen respekterer afvisning af boligsøgende, hvis der anvises mere end to person pr. beboelsesrum, boligsøgende som har gæld til boligorganisationen fra tidligere lejeforhold eller har fået opsagt eller ophævet tidligere lejeforhold grundet husordenovertrædelser eller kriminalitet.

Hvis udlejningsaftalen godkendes af organisationsbestyrelsen, skal aftalen efterfølgende politisk behandles i Fredensborg Kommune.

Når udlejningsaftalen er godkendt af organisationsbestyrelsen og Fredensborg Kommune, vil aftalens indhold blive offentliggjort på KAB's hjemmeside og via Mit KAB.

Bilag 3: Udkast til udlejningsaftale

Sager til orientering

9. 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 afdelingers budget 2023-24)	- 97.000 kr.
Forventet tilskud til tab ved fraflytninger (fra afdelingers budget 2023-24)	- 381.000 kr.
Organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2023 pkt. 10. Ombygning af ejendomskontoret	-1.000.000 kr.
Tilskud m.v. Boligsocial helhedsplan	-210.000 kr.
Organisationsbestyrelsesmøde den 7. november 2023. Tilskud til Bo-fællesskabet Byvejen, ombygning Ejendomskontor	-33.000 kr.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

Tilskud fra boligorganisation til afdeling 54003, j.nr. 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.
Organisationsbestyrelsesmøde den 26. september 2023. KAB Klippekort	- 5.000 kr.
Organisationsbestyrelsesmøde den 26. september 2023. Sommerophold	- 8.000 kr.
Mailhøring den 23. april 2024. KAB Klippekort	-10.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2024	1.527.000 kr.

10. Niverød IV – taget på Laden – status

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Søren Martinussen fremførte, at der omdeles en beboerinformation om tidsplanen for renoveringen i den kommende uge (uge 23).

Per Gyrum Skolen har bekræftet at have modtaget orientering om lukning af Laden over sommeren. Det samme har Fredensborg Kommune. Kommunen har bedt om ikke at betale husleje i den lukkede periode. Kommunen plejer dog at betale for skoleferien, hvilket Sofie la Cour Mosegaard vil frembringe i den videre drøftelse om huslejerefusion med kommunen.

John Resting meddelte, at den 11. juni 2024 er sidste dag for åbning af Laden. Vaske-riet skal også meddeles lukket.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

I marts 2024 blev organisationsbestyrelsen senest orienteret om sagens stade.

Der blev afholdt afdelingsmøde i 9. november 2023, hvor beboerne stemte for at etablere et nyt bølgeeternittag og derved fjerne det gamle asbestholdige tag.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

Der arbejdes efter følgende tidsplan:

Projekt sendt i udbud	15. april 2024
Licitation	6. maj 2024
Gennemgang af resultat	8. maj 2024
Kontraktindgåelse	medio/ultimo maj 2024
Opstart af udførelse	10. juni 2024
Forventet aflevering	september 2024

Der har været afholdt udbud, og der er indkommet fire tilbud. To af de fire indkomne tilbud lå indenfor den godkendte økonomi. Rådgiver har sikret, at alle udgifter er indeholdt, og at entreprenøren vedstår sit tilbud.

Der er derved på nuværende tidspunkt forventning om, at projektet gennemføres planmæssigt indenfor godkendt økonomi.

Efter rådgiver fik verificeret tilbuddene, blev en anbefaling fremsendt til følgegruppen, hvorefter der med følgegruppens accept er indgået kontrakt med vindende entreprenør.

Udlejningen af hele Laden stopper pr. 9. juni 2024 og frem til medio september 2024, mens udskiftningen finder sted. Relevante brugere af sportshallen er orienteret herom.

Nedenstående budget er godkendt i efteråret 2023:

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

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

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

11. Nyt tag på Mergeltoften – status

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der er modtaget garantistillelse fra Fredensborg Kommune, og taget på Mergeltoften forventes udskiftet, inden året er omme.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der er indhentet tilbud fra to rådgivere og et opstartsmøde med Danakon er afholdt den 6. maj 2024. Det forventes, at der indgås kontrakt inden for nærmeste fremtid, og Danakon har herefter ressourcer til at påbegynde arbejdet. Dette sker dog først, når der er modtaget en garantistillelse fra Fredensborg Kommunen, forventet i slut maj 2024.

12. Udlejningstal 2023

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket for Fredensborg Boligselskab, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-Fællesskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Udlejninger 2023 for Fredensborg Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2023 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det orange felt).

Der er i 2023 i alt indgået 7.566 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I Fredensborg Boligselskab der i 2023 indgået 58 kontrakter.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
6,0	8,3	37,7	27,0	0,0	39,3	0,0	5,3	0,0	9,3

Anvisninger 2020 - 2023

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2020 - 2023 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
	2020	57	4.577	28,57	14,7	12,50	23,2	30,36	27,9	10,71	6,05	3,57	5,3	16,07
2021	40	4.636	28,21	14,8	25,64	27,7	23,08	22,6	2,56	8,8	2,56	6,4	20,51	22,1
2022	38	4.442	7,89	17,9	42,11	22,5	28,95	19,6	13,16	11,4	2,63	5,1	5,26	25,0
2023	34	4.116	14,29	16,6	31,43	18,9	31,43	17,8	2,86	12,6	2,86	4,8	14,29	24,8

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Udsættelser 2020 - 2023

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser, der har været i Fredensborg Boligselskab og samlet i KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
	2020	617	58.182	3	177	1
2021	617	58.559	1	147	0	38
2022	617	58.880	1	162	1	38
2023	617	57.717	0	178	0	44

*(familie, ældre og ungdom)

13. Referat af bestyrelsesmøde Nivå-Kokkedal på Vej den 18. marts 2024 samt regnskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

Den 18. marts 2024 var kundechef Sofie la Cour Mosegaard til bestyrelsesmøde i Nivå-Kokkedal på Vej.

På mødet blev prækvalifikation af en ny periode for helhedsplanen drøftet og regnskab 2023 for den boligsociale helhedsplan fremlagt.

Se referat af mødet samt regnskab 2023 i bilag.

Bilag 4: Referat boligsocialt bestyrelsesmøde

Bilag 5: Regnskab 2023 Nivå-Kokkedal på Vej

14. Analyse af brug af kommunale genbrugspladser

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter rapporten og tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Finn Zøllner takkede Lars Valbak, som havde meldt afbud til mødet, for den store indsats med affaldsanalysen og glædede sig over den store deltagelse. Analysen havde bekræftet Finns antagelse om brugen af de kommunale genbrugspladser. Resultaterne bliver herefter fremført overfor Fredensborg Forsyning, hvor de præsenteres for den ikke kostægte opkrævning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

På det sidste organisationsbestyrelsesmøde fremlagde formand Finn Zøllner et forslag om en analyse af beboernes brug af de kommunale genbrugspladser. Der ligger nu en rapport baseret på svarene fra de beboere, der har valgt et svar. Beboerbrev om resultat af analysen samt rapporten med resultaterne kan ses i vedlagte bilag.

Bilag 6: Fredensborg Boligselskab – Resultat af affaldsundersøgelse

Bilag 7: Fredensborg Boligselskab – Analyse af beboernes brug af kommunale genbrugspladser

15. Fortroligt punkt

Punktet tages ud som fortroligt punkt.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

16. Mailhøring - nyt klippekort til KAB's Kommunikationsafdeling

Kundechef Sofie la Cour Mosegaard udsendte den 23. april 2024 en mailhøring og modtog seks godkendelser ud af syv tilbagemeldinger på mail inden for tidsfristen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

I mailhøringen stod følgende:

”Kære organisationsbestyrelse i Fredensborg Boligselskab,

Sidste år i september godkendte I indkøb af klippekort til KAB's Kommunikationsafdeling på 5 timer til en pris af 4.500 kr. Klippekortet skulle bruges til hjælp med tilblivelse af Fredensborg Boligselskabs nye hjemmeside.

I arbejdet med hjemmesiden og aktuelt med affaldsundersøgelsen blandt beboerne, som I besluttede jer for på det sidste organisationsbestyrelsesmøde, er klippekortet nu opbrugt.

Efter aftale med formanden modtager I denne mailhøring om indkøb af endnu et klippekort til KAB's Kommunikationsafdeling.

Derfor anmodes organisationsbestyrelsen om at godkende, at der indkøbes et klippekort på 10 timer til 9.500 kr. Beløbet tages fra arbejdskapitalen.

Jeres indstilling på ovennævnte emne – godkendt eller ikke godkendt - skal mailes retur til mig med cc til Kundecenter-Fredensborg kundecenter-fredensborg@kab-bolig.dk gerne hurtigst muligt og inden **den 30. april 2024.**”

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

17. Nyt fra ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Søren Martinussen berettede:

- *Plan for udvidelse af containergården er godkendt af kommunen under hensyn til kloakering med videre. Der afventes at indgå aftale omkring udførelse i efteråret 2024.*
- *Renovering af ejendomskontoret forløber efter planen.*

Jesper Grundsøe de la Motte motiverede sit ønske om at kunne bruge genbrugspladsen udenfor almindelig åbningstid.

Søren Martinussen nævnte flere forhold, der skal tages hensyn til: Der skal hegn op flere steder, og der skal etableres et adgangssystem, to dyre forhold. Der er stor risiko for fejlsortering, når driften ikke er til stede. Meget småt brændbart skal i kompromator, som der, af sikkerhedsmæssige årsager, ikke kan gives adgang til for beboere, hvorfor det kræver, at småt brændbart flyttes manuelt efterfølgende. Dertil vil der forventes, at affald, som ejendomskontoret ikke tager imod, vil blive stillet alligevel, når der ikke er opsyn.

Der var en drøftelse for og imod, hvorefter det blev besluttet ikke at gå videre med forslaget.

Driftschef Søren Martinussen vil på mødet orientere om seneste nyt fra ejendomskontoret.

Renovering af ejendomskontoret og brug af genbrugsplads udenfor åbningstid

Driftschef Søren Martinussen orienterer om status på renoveringen af ejendomskontoret om den forventede tidsplan.

Næstformand Jesper Grundsøe de la Motte har herunder ønsket en drøftelse af mulighed for at skabe mulighed for adgang til genbrugspladsen udenfor ejendomskontorets almindelige åbningstider.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

18. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Søren Martinussen supplerede med orientering om den manglende affaldsmolok i Niverød II, som blev konstateret ved en gennemgang i afdelingen. Entreprenøren ville påbegynde opsætning af den snarest.

John Resting berettede, at Niverød IV afholder beboermøde den 14. november 2024. Den 21. november 2024 bliver der beboermøde i Niverød III.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Niverød III – Finansiering af råderetskøkkener

Organisationsbestyrelsen har på seneste møde godkendt forslag om udvidelse af rammebudget for køkkenmodernisering i Niverød III, hvorved der skulle blive plads til renovering af yderligere seks køkkener i afdelingen.

Efterfølgende er ansøgning om kommunal garanti på 1,6 mil. kr. blevet behandlet - og afvist af Fredensborg Kommune. Afvisningen begrundes med, at der ikke er hjemmel til at stille kommunal garanti for forbedringslån til kollektive forbedringer efter almenboliglovens § 37b.

I stedet optages nyt realkreditlån i afdelingen uden kommunal sikkerhedsstillelse, hvilket godt kan lade sig gøre, hvorefter køkkenrenoveringerne i Niverød III kan afsluttes indenfor et samlet rammebudget på 1,6 mil. kr. Fredensborg Kommune skal fortsat godkende det nye lån i afdelingen.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

Niverød III – Retablering af nyttehaver

På afdelingsmøde i Niverød III den 14. marts 2024 blev opdaterede regler og priser for leje af en nyttehave godkendt. Dette medfører, at området med nyttehaver nu sikres til det oprindelige formål, hvor beboerne i Niverød III kan leje et nøje afgrænset jordstykke som køkkenhave.

Efter afdelingsmødet er alle beboerne i afdelingen orienteret om reglerne for området. Brugerne af haverne er indkaldt til møde, da Fredensborg Kommune har givet påbud om, at al dyrehold i nyttehaverne skal ophøre på grund af rotter, og at alle skure skal fjernes, da bygningerne er opført uden tilladelse.

Hønsene er nu fjernet fra området, og der blev herefter givet frist til den 13. maj 2024 om fjernelse af skure med mere fra området. Havebrugere, som ikke efterkommer afdelingens regler for nyttehaverne og kommunens påbud om retablering af bygninger, mister deres ret til en nyttehave. Afdelingens drift afslutter rømningen af området efter fristens udløb den 13. maj 2024.

19. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Temadagen, den 26. oktober 2024 aflyses, da det er blevet besluttet, som et nyt tiltag, at afholde en beboerdag i foråret 2025. Finn og Sofie kommer med udspil til en dato for et planlægningsmøde.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøde

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 Karlebo Kro

Temadag

Lørdag den 26. oktober 2024 kl. 10.00

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 28. maj 2024
Udsendt den 11. juni 2024

20. Eventuelt

Intet under eventuelt.

21. Referat fra mødet – evt. fortrolighed

Indstilling

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

Beslutning

Punkt 15 er udtaget og refereres som fortroligt punkt.

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