

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

**Organisationsbestyrelsesmøde
tirsdag den 24. september 2024 kl. 17.00
i Tingstedet, Valmuens Kvarter 31, 2990 Nivå**

NB!

Dette organisationsbestyrelsesmøde forlænges med en time
grundet planlægning af beboerdag 2025

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 og driftschef Søren Martinussen
Afbud	Georg B. Christiansen

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. maj 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.....	6
7. Boligsocial helhedsplan 2025-2029.....	6
8. Udlejningsaftale mellem Fredensborg Boligselskab og Fredensborg Kommune	8
9. Beboerdag forår 2025	10
10. Bestyrelseshonorar 2024/2025.....	11
11. Sommerophold for familier i KAB-Fællesskabet	13
12. Politik mod krænkende handlinger	14
Sager til orientering	15
14. Renovering af ejendomskontor – status	17
15. Nyt tag på Mergeltoften – status.....	18
16. Fortroligt punkt	18
17. Styringsdialog	19
18. Selskabets økonomiske situation	20
19. Forsikringsstatistik 2020-2023.....	21
20. Nyt fra ejendomskontoret	21
21. Nyt fra afdelingerne.....	22
22. Beboerklagenævns sager	23
23. Kommende møder	23
24. Eventuelt.....	23
25. Referat fra mødet – evt. fortrolighed.....	24
Bilag 1: Nivå-Kokkedal på vej 2023.....	8
Bilag 2: Statusnotat forår 2024.....	8
Bilag 3: Oplæg til den boligsociale helhedsplan 2025-2029.....	8
Bilag 4: Udlejning og anvisningsaftale Fredensborg 2024-2028	9
Bilag 5: Beboerdag oplæg.....	11
Bilag 6: Politik for forebyggelse og håndtering af krænkende handlinger.....	15
Bilag 15: Referat fra styringsdialogmøde 2024.....	19
Bilag 16: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2020-2023	21
Bilag 17: Forsikringsstatistik for KAB-Fællesskabet 2020-2023.....	21
Bilag 18: Statistik BKN Fredensborg	23

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. maj 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. maj 2024 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 11. juni 2024. 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.

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

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.

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	VAKANT	Niverød IV
Medlem	Cecilie Evelyn Meyer	Niverød IV
Medlem	Annette Åberg	Niverødgård

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

5. Meddelelser fra formanden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formand Finn Zøllner berettede om, hvad der var hændt siden sidste organisationsbestyrelsesmøde:

Finn Zøllner havde den 3. juni 2024 holdt møde med Fredensborg Forsyning om analysen af beboernes affaldsmønstre, herunder at beboerne kun bruger kommunens genbrugspladser i meget lille omfang. Forsyningen var ikke overrasket over analysens resultat, men svarede samtidig, at en ændring af renovationsopkrævninger er en politisk beslutning. Herefter holdt Finn Zøllner den 25. juni 2024 møde med borgmesteren og centerchefen fra Fredensborg Kommune. De lovede at tage analysens resultater med til forhandling af en mere kostægte renovationsopkrævning. Finn Zøllner har forgæves rykket for et svar, men er blevet oplyst, at mødet endnu ikke er afholdt. Til gengæld har KAB Kommunikation skrevet interview med Finn Zøllner om sagen, og dette er sendt til borgmester og centerchef for en reaktion. Reaktion herpå og en beslutning om en mere kostægte opkrævning afventes nu.

I august måned var kundechef Sofie la Cour Mosegaard, driftschef Søren Martinussen og Finn Zøllner med til bestyrelsesmøde i Niverød III om samarbejdet med driften og et behov for en forbedring. Mødet gik godt og et opfølgende møde er aftalt i starten af det nye år.

Finn Zøllner deltog for nyligt i et møde i KAB med kundechef Sofie la Cour Mosegaard og udlejningschef Louise Rasmussen om den nye udlejningsaftale, som Finn Zøllner finder er blevet bedre og mere specifik.

Senest deltog Finn Zøllner, den 16. september 2024, i formandsmøde i KAB, blandt andet om privat boligbyggeri og besværet med at udleje de dyre nye boliger. Dertil fremførte byggedirektør Rasmus Jessing en nyt fast track-tiltag for byggesager.

Der er møde med Landsbyggefonden om renoveringssagerne den 11. oktober 2024 og efterfølgende dialog med KABs byggedirektør Rasmus Jessing.

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

6. Orienteringer fra KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kundechef Sofie la Cour Mosegaard gav en kort opdatering om KAB digital og de kommende tiltag: Indkøbsportalen er implementeret og brugen af den skal fastholdes. TimeMap – et system til registrering af arbejdstid – er ved at blive implementeret og på længere sigt, vil der også blive introduceret et nyt Facility Management-system samt bygningservice.

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret og tog orienteringen til efterretning.

På mødet vil der blive orienteret om relevante forhold.

Sager til beslutning

7. Boligsocial helhedsplan 2025-2029

Den boligsociale helhedsplan, som Niverød III og IV har været en del af i perioden 2021-2025, skal fornyes.

Der er i juni 2024 indsendt en prækvalifikation til Landsbyggefonden med henblik på tilsagn om, at der udarbejdes en ny helhedsplan for perioden 2025-2029. Her har Fredensborg Boligselskab været medansøgere med forbehold for organisationsbestyrelsens godkendelse.

Organisationsbestyrelsen bedes nu drøfte sagen, og tage stilling til deltagelse i den boligsociale helhedsplan 2025-2029, herunder finansieringen heraf.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender fortsættelse af den boligsociale helhedsplan med deltagelse af Niverød III og IV, herunder medfinansieringen på i alt 420.000 kr. for alle 4 år eller 105.000 kr. pr. år for begge afdelinger.

Det indstilles, at finansieringen tages fra dispositionsfonden.

Beslutning

John Resting gav udtryk for, at han ikke oplever, at midlerne til en forlængelse af den boligsociale helhedsplan er pengene værd, og at Fredensborg Boligselskab ikke får nok for det. Jesper Grundsøe de la Motte gav udtryk for, at han heller ikke finder den relevant og kan ikke se, at helhedsplanen har bidraget med det, der er blevet lovet. Dertil, at de almene boligselskaber ikke bør bidrage mere end de allerede gør til sociale indsatser. Lars Valbak bakkede op om den holdning.

Kaffecaféerne, som blev lovet og har været afholdt i Niverød III og IV, har ikke været godt besøgt, og både John Resting og Jesper Grundsøe de la Motte savner tilbagemelding fra helhedsplanens folk om, hvorvidt indsatsen er stoppet igen.

Der var bred enighed om, at de indsatser, der findes i helhedsplanen, ikke er aktuelle for Fredensborg Boligselskabs beboere.

Det blev herefter besluttet, at Fredensborg Boligselskab ikke deltager i fortsættelsen af helhedsplanen i perioden 2025-2029.

Den boligsociale helhedsplan 2021-2025

Den boligsociale helhedsplan 2021-25 har haft aktiviteter fordelt på følgende tematikker; Uddannelse og Livschancer, Sammenhængskraft og Medborgerskab, Beskæftigelse og Kriminalitetsforebyggelse.

I bilag 1 ses aktiviteter gennemført i 2023. I bilag 2 ses status på helhedsplanen for det første halvår af 2024.

Landsbyggefondens rammer for den boligsociale helhedsplan 2025-2029

De fire indsatsområder i den boligsociale helhedsplan 2025-2029 er uforandrede i forhold til den tidligere og fordeles under samme tematikker; Uddannelse og Livschancer, Sammenhængskraft og Medborgerskab, Beskæftigelse og Kriminalitetsforebyggelse.

Herudover har Landsbyggefonden tilkendegivet, at de gerne ser, at man i den nye projektperiode fortsætter med den nuværende organisering af helhedsplanen og så vidt muligt med samme aktiviteter. Dette er med forbehold for, at aktiviteterne er effektfulde, og

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

at der er opbakning i kommunen, hos bestyrelserne samt hos samarbejdspartnere. På baggrund af det, har det boligsociale sekretariat udarbejdet rammen for en kommende helhedsplan.

Overordnet fokus samt forslag til aktiviteter

Helhedsplanen 2025-2029 skal have en overordnet tematik om demokrati og medborgerskab og/eller sundhed for alle målgrupper i den boligsociale indsats. Det betyder i praksis, at aktiviteterne tager udgangspunkt i at opkvalificere beboerne til at navigere i de forskellige lokale såvel som nationale organiseringer, som eksisterer. De overordnede tematikker kan udmøntes på forskellig vis, afhængig af hvilken målgruppe der er i fokus. Herudover vil den kommende helhedsplan fokusere på at skabe flere formaliserede samarbejdsaftaler med både større organisationer såvel som formelle samarbejder i den kommunale kernerdrift.

Se mere om rammen for samt samarbejde, organisering og aktiviteter i den boligsociale helhedsplan 2025-2029 i bilag 3.

Når den endelige helhedsplan sendes til godkendelse i Landsbyggefonden i foråret 2025, forlægges den til endelig godkendelse hos organisationsbestyrelsen og på afdelingsmøderne i Niverød III og IV.

Bilag 1: Nivå-Kokkedal på vej 2023

Bilag 2: Statusnotat forår 2024

Bilag 3: Oplæg til den boligsociale helhedsplan 2025-2029

8. Udlejningsaftale mellem Fredensborg Boligselskab og Fredensborg Kommune

Organisationsbestyrelsen er senest den 28. maj 2024 blevet forelagt en ny udlejning- og anvisningsaftale med Fredensborg Kommunen. På mødet havde organisationsbestyrelsen ændringer til aftalen, som efterfølgende er blevet drøftet med Fredensborg Kommune.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter, at udlejning- og anvisningsaftalen for 2024-2028 med Fredensborg Kommune godkendes med de fremlagte justeringer.

Beslutning

Udlejningsaftalen godkendes med fokus på, at de kommunale anvisninger tages op på styringsdialog hvert år, som det står i aftalen.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

Ændrede forhold i aftalen

Økonomisk godkendelse af alle ansøgere

Organisationsbestyrelsen ønskede på sidste møde at få tilføjet et afsnit om den nugældende praksis, hvor Fredensborg Kommune foretager en økonomisk godkendelse af alle ansøgere, inden der indgås en kontrakt med den enkelte beboer.

Denne godkendelse af økonomien hos kommende beboere praktiseres i dag. Fredensborg Kommune har accepteret, at denne praksis tilføjes som et afsnit i aftalen. I den kommende aftale er der tilføjet et afsnit omhandlende kommunal godkendelse.

Mulighed for at afvise anvisning af boligsøgende

I det tidligere fremlagte udkast til aftalen var der indføjet en mulighed for, at kommunen skulle respektere en afvisning af boligsøgende, hvis den boligsøgende havde gæld til boligorganisationen fra tidligere lejeforhold eller har fået opsagt eller ophævet tidligere lejeforhold grundet husordenovertrædelser eller kriminalitet.

Denne aftale vil Fredensborg Kommune ikke tiltræde af administrative hensyn, derfor er der indgået et kompromis om en årlig tilbagevendende opfølgning på den forgangne kommunale anvisning. Denne opfølgning vil ske på de årlige styringsdialogmøder.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, skal aftalen ligeledes godkendes af kommunalbestyrelsen.

Bilag 4: Udlejning og anvisningsaftale Fredensborg 2024-2028

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

9. Beboerdag forår 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter indhold i samt tid og sted for beboerdagen 2025.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at de 25.000 kr., som normalt bliver brugt på den årlige temadag for repræsentantskabet, bruges til afholdelse af beboerdagen 2025.

Det indstilles endvidere, at organisationsbestyrelsen nedsætter en arbejdsgruppe, der får mandat til den videre planlægning af dagen.

Beslutning

Der var en drøftelse om, at materiale fra temadagene i 2022 og 2023, hvor engagement har været drøftet på forskellig vis, kan bruges til inspiration for beboerdagen 2025.

Dertil ytrede Finn Zøllner, at han mener, at beboere allerede i indeværende år skal inviteres til at komme med idéer og til at være både medarrangører og deltagere.

Beboerdag 2025 bliver den 10. maj 2025 i Laden, hvor der er god plads indenfor.

En arbejdsgruppe bestående af Cindy Juhl Svendsen, Finn Zøllner, Jesper Grundsøe de la Motte og Lars Valbak blev nedsat, og første møde er torsdag den 10. oktober 2024 kl. 17.00.

På organisationsbestyrelsesmøde den 28. maj 2024 blev det besluttet, at der afholdes en beboerdag i foråret 2025 i stedet for temadagen for repræsentantskabet, der plejer at blive afholdt i oktober hvert år.

På mødet blev det aftalt, at Finn Zøllner og Sofie la Cour Mosegaard skulle fastsætte dato for et planlægningsmøde for hele organisationsbestyrelsen i efteråret.

Det indledende planlægningsmøde af beboerdagen i foråret 2025 sker på organisationsbestyrelsesmødet.

Overordnede emner samt form, tid og sted skal drøftes. Derudover er der lagt op til, at der nedsættes en arbejdsgruppe, der får mandat til den videre planlægning af beboerdagen.

Til inspiration er Finn Zøllners oplæg til beboerdagen vedlagt som bilag.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

Bilag 5: Beboerdag oplæg

10. Bestyrelseshonorar 2024/2025

For boligorganisationer, hvor bestyrelsen modtager honorar, skal der årligt tages stilling til fastsættelse heraf ud fra ministeriets reguleringssatser. Samtidig orienteres om den fremadrettede udbetaling af bestyrelseshonorar på månedlig basis.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse for de bestyrelser, der modtager honorar, samt at bestyrelsens honorarer offentliggøres på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.

Det indstilles desuden, at orientering om den fremadrettede månedlige udbetaling af bestyrelseshonorar tages til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsår og godkender offentliggørelse af honorarerne på Fredensborg Boligselskabs hjemmeside.

Fastsættelse af bestyrelseshonorar

Beregning og fordeling af honorar

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen for selskaber, hvor der udbetales bestyrelseshonorar, skal tage beslutning om regulering af honoraret for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august det pågældende år, det vil sige fra den 1. juli 2025.

Reguleringsindekset er opgjort, så der for de første 100 lejermålsenheder udbetales 95,61 kr. pr. lejermålsenhed og for de efterfølgende 57,36 kr. pr. lejermålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2024. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 37.412 kr. til ca. 39.216 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.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

Offentliggørelse af honorarer

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i KAB 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.

Udbetaling af bestyrelseshonorar på månedsbasis

Baggrund

Som udgangspunkt modtager alle bestyrelsesmedlemmer af en boligorganisation et bestyrelseshonorar, medmindre det er aftalt, at honorar ikke ønskes.

Igennem årene er der fra administrationens side oplevet fejl og mangler i udbetalingen af bestyrelseshonorarer til bestyrelsesmedlemmerne, ligesom processen har givet udfordringer, da den har været udført meget forskelligt mellem KAB-Fællesskabets boligorganisationer. Som følge deraf har processen været genstand for en nærmere analyse omkring proces, arbejdsdeling og snitflader – med det formål at finde en mere optimal proces. Kortlægningen er lavet gennem interviews og analyser i 15 boligorganisationer.

Ny proces og implementering

I den nye proces er der taget højde for, at processen skal give mening for det enkelte bestyrelsesmedlem og samtidig være en effektiv proces, som kan digitaliseres så mulige fejl m.v. minimeres.

Med udgangspunkt i kortlægningen, og de gennemførte interviews, vil omdrejningspunktet i en ny og mere enkel proces tage udgangspunkt i, at bestyrelseshonoraret udbetales på månedsbasis. Samtidig vil honoraret ikke være baseret på fremmøde til bestyrelsesmøder eller andet.

Ved at gå over til én proces for udbetaling af bestyrelseshonorarer månedsvi reduceres kompleksitet, og fundamentet for yderligere simplificering af processen samt digitalisering heraf er til stede.

Nogle boligorganisationer har allerede en udbetalingsproces som matcher ovenstående. For disse vil der ikke ske ændringer, men for de øvrige vil den nye proces henover det næste år blive implementeret.

Implementeringen vil ske i forbindelse med et årsregnskabsskift. Det vil sige, at hvis en boligorganisation har skæring for årsregnskabet den 30. juni, vil ændringen ske i

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

forlængelse heraf. Implementeringen er påbegyndt, hvorfor enkelte selskaber allerede har fået ændringen implementeret.

11. Sommerophold for familier i KAB-Fællesskabet

KAB arrangerer hvert år sommerophold for beboere i KAB-Fællesskabet. I 2024 kom to hold med børnefamilier og et hold med seniorer af sted på ture og udflugter på Bornholm. Der deltog en beboer på senioropholdet og tre beboere på familieopholdet fra Fredensborg Boligselskab.

Indtil nu har boligorganisationerne hvert år skulle tage stilling til, hvor mange pladser man ønsker at give støtte til. Med denne manchet ændres proceduren, så der skal tages stilling til en fast årlig ramme.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at KAB's sommerophold skal tilbydes beboerne i Fredensborg Boligselskab, og anfører hvor mange pladser á 1.750 kr. boligorganisationen vil give tilskud til årligt.

Bemærk: Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til et samlet antal af pladser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte 10 pladser med ønske om at tage stilling til antal hvert år.

I 2024 har 196 beboere deltaget på sommerophold for børnefamilier og 36 beboere deltog på senioropholdet. Sommeropholdene for børnefamilier er særligt eftertragtede. Ikke mindst i år, hvor turen for første gang gik til Hasle Feriepark på Bornholm. Opholdene har budt på en række fællesaktiviteter i feriebyen, blandt andet Mini-OL samt ture til Bornholms Middelaldercenter og Brændegårdshaven.

Deltagerne har givet pæne evalueringer af turene, som begge fik scoren 4,5 på en skala fra 1-5. Senioropholdet blev også afholdt på Bornholm og fik ligeledes pæne anmeldelser (3,4 på en skala fra 1-4).

KAB søger hvert år tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond, der sammen med tilskuddet fra boligselskaberne sikrer, at familier der for eksempel er på kontanthjælp, har mulighed for at deltage gratis. Senior-opholdet finansieres af tilskud fra boligorganisationerne og deltagerens egenbetaling.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

I 2025 arrangeres igen to familieophold og et seniorophold og planlægningen er så småt gået i gang.

Til forskel fra forrige år, skal organisationsbestyrelsen tage stilling til, hvor mange pladser den ønsker at give tilskud til årligt og ikke blot for det kommende år. Til gengæld vil administrationen fremadrettet lave en årlig beretning til boligorganisationerne om hvordan årets sommerophold er gået.

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.

For boligorganisationen koster det 1.750 kr. pr. beboer, der får tildelt en plads på sommeropholdet. Boligorganisationen betaler således kun for de faktisk benyttede pladser. Tilskuddet er med til at finansiere ophold, forplejning, transport, udflugter, foredrag m.v.

Arbejdsmarkedets Feriefond giver tilskud til beboere, der modtager offentlig forsørgelse, eller hvis indtægter ikke overstiger dagpengesatsen. Tilskuddet ligger i dag på 550 kr. pr. person pr. døgn. Langt de fleste beboere, der søger, får tilskud. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Der reklameres hvert år for sommeropholdene i januar/februar og pladserne vil blive fordelt i løbet af marts.

12. Politik mod krænkende handlinger

KAB's bestyrelse har den 14. maj 2024 godkendt politik mod krænkende handlinger.

KAB's bestyrelse er tidligere orienteret om Politik mod krænkende handlinger gældende for ansatte i KAB-Fællesskabet. I forbindelse med dette blev der efterspurgt en tilsvarende politik gældende for Beboervalgte og andre ikke-ansatte i KAB-Fællesskabet.

Forvaltningsudvalget har haft udkast til en sådan politik til drøftelse, og har på deres møde foreslået en række tilføjelser, der nu er indarbejdet i bilag 6.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender politikken.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte politikken.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

KAB's bestyrelse ønskede at tydeliggøre, at det ikke er den krænkede part, der selv er ansvarlig for at håndtere krænkelsen, men at vidner og ledelse har et stort ansvar. Politikken er tilrettet herefter, og samtidig er der tilføjet mulighed for psykologhjælp.

Nye beboervalgte vil blive gjort bekendt med politikken i forbindelse med velkomstmateriale fra KAB.

Bilag 6: Politik for forebyggelse og håndtering af krænkende handlinger

Sager til orientering

13. Niverød IV – Nyt tag på Laden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formand Finn Zøllner berettede, at det på følgegruppemødet tidligere samme dag, tirsdag den 24. september 2024, var besluttet, at KAB skal undersøge de 180.000 kr. ekstra betaling i forbindelse med nyt materialevalg til tagudskiftningen og placering af ansvar for dette nærmere.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagens stadi i maj 2024.

Tagudskiftningen startede op som aftalt den 10. juni 2024. Saneringsarbejdet er forløbet planmæssigt, og alle asbestholdige tagplader blev nedtaget og saneringen gennemført i løbet af sommeren. Arbejdstilsynet har været forbi pladsen syv gange under saneringsarbejdet, og der har ikke været nogle bemærkninger.

Det er af afdelingen besluttet i november 2023, at det nye tag skal være bølgeeternitplader.

I løbet af foråret er der vedtaget ny asbestlovgivning, hvilket har øget efterspørgslen på netop bølgeeternitplader markant og uden nogle i branchen havde forudset dette. Desværre betød det, at entreprenøren primo juli 2024 gjorde opmærksom på, at han, trods bestilling og ordrebekræftelse, ikke kunne få leveret de ønskede tagplader. Det var heller ikke muligt at få dem leveret andetsteds fra.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

Der blev derfor afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 12. august 2024, hvor afdelingen fik forelagt to mulige scenarier for det videre forløb, enten at afvente mulig levering af bølgeeternitpladerne i foråret 2025 og en stor økonomisk omkostning og forsinkelse eller at skifte til sorte stålplader, som kunne leveres ultimo august 2024.

De fremmødte beboere besluttede at skifte til sorte stålplader med en merudgift på 180.000 kr., samt en forsinkelse på 4 uger.

Merudgiften kan indeholdes i det godkendte budget, og vil derfor ikke give beboerne i afdelingen yderligere huslejekonsekvenser end det allerede godkendte fra november 2023.

Udlejningen af hele Laden er stoppet pr. 10. juni 2024. Relevante brugere af sportshallen bliver løbende orienteret om sagens forløb og forsinkelse.

På nuværende tidspunkt forventes byggesagen afleveret fredag d. 18. oktober 2024, grundet ovenstående forsinkelse på 4 uger.

For at mindske generne mest muligt er der indgået aftale med entreprenøren om, at sportshallen og beboerlokalet kan benyttes i perioden fra d. 20. september – 18. oktober 2024 efter kl. 17.00 og i weekenderne (dvs. uden for arbejdstid). Dette er også blevet oplyst til eksterne brugere.

Beboervaskeriet i Laden vil dog forblive lukket i hele perioden, da der ikke kan etableres en sikker adgang for beboerne.

Som nævnt ovenfor er der tilkommet en merudgift på 180.000 kr. Dette beløb kan indeholdes i budgettet, da licitationsresultatet var lavere end budgettet.

Beboerne står derfor ikke til at få en højere huslejekonsekvens end de 22,16 kr. pr. m² svarende til en 2,13 %, som blev godkendt i november 2023.

Følgegruppen har efterfølgende den 30. august anmodet KAB om at få placeret et ansvar for den manglende levering af eternitplader samt en eventuel dækning af merudgiften på de ca. 180.000 kr. Der bliver fulgt op på dette på næstkommende følgegruppemøde den 24. september 2024.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

14. Renovering af ejendomskontor – status

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Driftschef Søren Martinussen berettede, at tidsplanen for renoveringen var forud, og at det har været god proces hele vejen rundt. Dertil, at der snart kommer en invitation til en indvielse af det nye ejendomskontor.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om sagen i marts 2024.

Projektet vedrørende det nye ejendomskontor gik i udførelse som aftalt i april 2024.

Herefter er projektet gået planmæssigt med nedrivning af den ene del af kontoret og efterfølgende opbygning. Den nye og eksisterende bygning er forbundet med en lukket glasgang. Arbejderne i den eksisterende kontorbygning er også i gang.

Efter stort ønske fra driftsmedarbejderne er det besluttet at vende/flytte trappen i frokoststuen, så rummet får en bedre udnyttelse. Grundet tørretider kan det blive nødvendigt at lægge det afsluttende linoleumsgulv i frokoststuen efter aflevering, da denne projektilføjeelse er sket under udførelsen. Dette er alle orienteret om og har accepteret.

Økonomien hertil kan indeholdes i det godkendte budget og får således ikke konsekvenser for afdelingerne.

Det samlede budget og tidsplanen overholdes, og der er et godt samarbejde ude på pladsen mellem alle parter. Afleveringsdatoen forventes derfor fortsat at være senest den 4. november 2024.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

15. Nyt tag på Mergeltoften – status

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Den 7. august 2024 blev kontrakten med rådgiveren underskrevet. Da rådgiveren efterfølgende besigtigede bygningen og tagrummet, blev flere forskellige spærtyper registreret, hvilket har vist sig ikke at stemme overens med de oprindelige tegninger. Dette har medført et behov for udarbejdelse af en overslagsberegning af, om spærene kan bære den ekstra last forbundet med tagudskiftningen. Det har vist sig, at de godt kan holde til ekstra last og derfor ikke skal forstærkes.

Forsinkelsen som følge heraf har betydet, at opstart på projektet ville blive i vinterperioden. Med vinteropstart vil der grundet vinterbekendtgørelsen komme en ekstra omkostning på ca. 80.000-100.000 kr. ekskl. moms til forankring af totaloverdækning i tilfælde af storm eller voldsomt vejr. Rådgivers anbefaling, at udskyde til foråret og undgå ekstraomkostninger, er derfor valgt. Dette med opmærksomhed på, at der ikke har været tidligere vandskader, som haster projektet.

Projekteringsarbejdet fortsætter, så entreprenøren kan starte, når vinterperioden er overstået.

16. Fortroligt punkt

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Punktet er taget ud til fortroligt punkt.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

17. Styringsdialog

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

John Resting nævnte, at lokalområdets infrastruktur og indkøbsmuligheder gerne må tages med til den næste styringsdialog i 2025.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

Den 16. maj 2024 blev der afholdt styringsdialog med Fredensborg Kommune med deltagelse af formandskabet og KAB.

Der foreligger nu referat af styringsdialogen, som er med her som bilag.

Bilag 15: Referat fra styringsdialogmøde 2024

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

18. Selskabets økonomiske situation

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Tilskuddet på 254.000 kr. fra boligorganisationens dispositionsfond til afdeling Niverødgård gælder driftslån ydet af Landsbyggefonden i 2018. Lånet er givet til afdelingen som overgangsstøtte frem til afdelingens oprindelige lån er udbetalt. Lånet skal som udgangspunkt ydes af boligorganisationen, men ud fra en løbende vurdering af dispositionsfonden ydes supplerende driftslån (manko) af Landsbyggefonden. I 2024/25 udgør boligorganisationens andel 109.500 kr.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

Dispositionsfond	
Disponibel del pr. den 1. juli 2024	1.821.000 kr.
54-3 Niverødgård, restgæld på lån 231.838 kr. afdrag driftsår 2024-2025 på 57.959,50 kr.	58.000 kr.
Afdelingers bidrag til dispositionsfonden jf. budget 2024-2025	420.000 kr.
Udamortiserede lån – andel til dispositionsfonden pr. den 30. juni 2025 fra 54001 Niverød III	190.000 kr.
Forventet tilskud til tab ved lejeledighed (fra afd's budget 2024-25)	- 275.000 kr.
Forventet tilskud til tab ved fraflytninger (fra afd's budget 2024-25)	- 378.000 kr.
Tilskud m.v. Boligsocial helhedsplan	-105.000 kr.
Tilskud fra boligorganisation til afdeling 54003, jnr. 104263	-254.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2025	1.477.000 kr.

Arbejdskapital	
Disponibel del pr. den 1. juli 2024	1.832.000 kr.
Årets overskud jf. budget 2024-2025 (forventet overskud)	30.000 kr.
Afdelingers bidrag til arbejdskapitalen jf. budget 2024-2025	119.000 kr.
OB-møde 26.09.2023 – Sommerophold	- 8.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2025	1.973.000 kr.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

19. Forsikringsstatistik 2020-2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag 16: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2020-2023

Bilag 17: Forsikringsstatistik for KAB-Fællesskabet 2020-2023

20. Nyt fra ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

TDC – etablering af fiber

I juli fik beboerne i Niverød IV besked fra TDC om den forestående fiberinstallation, og kort efter blev der udsendt varslingskrivelser med information om, hvad der skulle ske og hvornår.

Desværre var brevene fra TDC så fyldt med fejl og misinformation, at det blev nødvendigt med udsendelse af nye varslingskrivelser samt en længere forklaring fra ejendomskontoret til samtlige husstande.

Fiberinstallationerne i Niverød IV er igangværende og arbejdet i boligerne udføres som aftalt.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

I Niverød III har der forud for projektstart været afholdt møder med TDC i håb om, at noget lignende ikke skulle gentage sig. Det er aftalt med TDC, at al information og alle varslingskrivelser skal godkendes af driften inden udsendelse.

I Niverødgård er der endnu ingen dato for, hvornår udrulning af fiber påbegyndes.

Indkøb af servicevogn og ny traktor

Den gamle diesel WW-varevogn har efter 10 år kørt sin sidste tur med Fredensborg Boligselskabs logo. Som erstatning er der til driftsfællesskabet indkøbt en elektrisk varebil – en brugt Citroën e-Jumpy model 2022, pris 261.330 kr.

Der er også indkøbt en ny Egholm traktor som erstatning for den gamle grønne traktor fra 2007, som i dag er slidt op og intet værd. Kampagnepris på ny Egholm 2155 inkl. udstyr 386.404 kr.

Begge maskiner er udskiftet i henhold til planlagt budget for kørende materiel 2024-2025.

21. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Niverød III – Finansiering af råderetskøkkener

Fredensborg kommune har godkendt lånefinansiering på 1,6 mil. kr. til afslutning af KIR-sagerne i Niverød III.

I det udvidede rammebudget for køkkenmoderniseringer er der plads til udskiftning af yderligere 6 køkkener, som nu er under udførelse.

Niverød IV – Godkendt legeplads

Fredensborg Kommune har meddelt ibrugtagningstilladelse til den nye legeplads i Niverød IV, og legepladsen er nu åben for publikum.

Der udestår dog et par enkelte mangler, som forventes udbedret i løbet af uge 37.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

22. Beboerklagenævnssager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der har været en beboerklagenævnssag siden organisationsbestyrelsesmødet den 26. september 2023.

Bilag 18: Statistik BKN Fredensborg

23. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøde	onsdag den 13. november 2024 kl. 17.00 i Laden
Repræsentantskabsmøde	tirsdag den 26. november 2024 kl. 17.00 på Karlebo Kro

24. Eventuelt

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 24. september 2024
Udsendt den 8. oktober 2024

25. Referat fra mødet – evt. fortrolighed

Indstilling

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

Beslutning

Punkt 16 tages ud til 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.