

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

**Organisationsbestyrelsesmøde
tirsdag den 18. marts 2025 kl. 17.00
i Tingstedet, Valmuens Kvarter 31, 2990 Nivå**

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

KAB Kundechef Sofie La Cour Mosegaard, driftschef Søren Martinussen og
byggedirektør Rasmus Jessing

Afbud

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 13. november 2024	4
2. Revisionsprotokol.....	4
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning	5
4. Repræsentantskabets sammensætning	6
5. Meddelelser fra formanden	7
Sager til beslutning.....	8
6. Afdelingsbudgetter for perioden 1. juli 2025 – 30. juni 2026	8
7. Styringsdialog	10
8. FORTROLIGT PUNKT	10
9. FORTROLIGT PUNKT	10
10. Nyt ejendomskontor – endeligt byggeregnskab.....	11
11. Niverød IV – Nyt tag på Laden – endeligt byggeregnskab.....	12
12. Deltagelse i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse 2025 – ”Den gode bestyrelse”	13
Sager til orientering.....	16
13. Selskabets økonomiske situation	16
14. Nyt tag på Mergeltoften – status.....	17
15. Investeringsforeninger.....	18
16. Styregruppemøde Boligsocial helhedsplan – Nivå-Kokkedal på Vej.....	19
17. Beboerdagen juni 2025	20
18. Referat af møde med borgmesteren den 20. november 2024	21
19. Nyt fra ejendomskontoret	21
20. Nyt fra afdelingerne.....	22
21. Kommende møder	23
22. Eventuelt.....	23
23. Referat fra mødet – evt. fortrolighed.....	24
Bilag 1: 20241113_54_Referat.....	4
Bilag 2: 20241113_54_Fortroligt_Referat.....	4
Bilag 3: Revisionsprotokol 2023-2024	4
Bilag 4: 54001 Budget 2025-2026.....	9
Bilag 5: 54002 Budget 2025-2026.....	9
Bilag 6: 54003 Budget 2025-2026.....	9
Bilag 7: 54006 Budget 2025-2026.....	9
Bilag 8: 54010 Budget 2025-2026.....	9
Bilag 9: 9022 EF Mergeltoften Budget 2025-2026.....	9
Bilag 10: Revisionsgodkendt byggeregnskab - Nyt ejendomskontor	12
Bilag 11: Revisionsgodkendt byggeregnskab - Nyt tag på Laden.....	13
Bilag 12: Den gode bestyrelse	16
Bilag 13: Referat af møde i den lokale styregruppe i Nivå 2025	19
Bilag 14: Status på målopfyldelse 2024.....	19

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

Bilag 15: Året der gik 2024	19
Bilag 16: Referat af møde med almene boligorganisationer 20. november 2024	21

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 13. november 2024

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte begge referater.

Bilag 1: 20241113_54_Referat

Bilag 2: 20241113_54_Fortroligt_Referat

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 den 13. november 2024.

Bilag 3: Revisionsprotokol 2023-2024

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

Titel	Navn	Afdeling	På valg
Formand	Finn Zøllner	Niverød IV	2026
Næstformand	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverød III	2026
Medlem	Georg B. Christiansen	Niverød III	2026
Medlem	Gerhard Westphal	Niverød III	2025
Medlem	John Resting	Niverød IV	2025
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV	2026
Medlem	Betina Solberg	Niverødgård	2025

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

4. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen to orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

Medlem	Gerhard Westphal	Niverød III/OB
Medlem	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverød III/OB
Medlem	Georg B. Christiansen	Niverød III/OB
Medlem	Finn Zøllner	Niverød IV/OB
Medlem	John Resting	Niverød IV/OB
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV/OB
Medlem	Betina Solberg	Niverødgård/OB
Medlem	Bjarne Ørvad Dreier	Niverød III
Medlem	Ulla Jessen	Niverød III
Medlem	Ellen Rosenstand Ladhøj	Niverød III
Medlem	Cecilie Evelyn Meyer	Niverød IV
Medlem	Kasper Hviid	Niverød IV
Medlem	Henrik Bech	Niverød IV
Medlem	VAKANT	Niverødgård

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

5. Meddelelser fra formanden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formand Finn Zøllner berettede, hvad der var sket siden sidste organisationsbestyrelsesmøde den 13. november 2024:

Den 22. november 2024 blev der afholdt en hyggelig og velbesøgt indvielse af det nye ejendoms kontor.

Finn Zøllner havde også deltaget i et førstehjælpskursus i Laden. Kurset blev afholdt for beboerne i Niverød IV som en del af leasingaftalen på afdelingens hjertestarter. Finn opfordrede til, at Niverød III tog initiativ til et tilsvarende kursus, da det havde været et godt kursus.

Renoveringen af taget på Niverød IV's 'Laden' er afsluttet, hvilket drøftes under dagsordenens punkt 11.

Der havde for nylig været afholdt et hyggeligt og velbesøgt Loppemarked i Laden.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

På mødet vil selskabets formand orientere om, hvad der er sket siden sidste organisationsbestyrelsesmøde den 13. november 2024.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

Sager til beslutning

6. Afdelingsbudgetter for perioden 1. juli 2025 – 30. juni 2026

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsbudgetterne for perioden 1. juli 2025 - 30. juni 2026.

Beslutning

Niverødgård holdt afdelingsmøde den 13. marts 2025, hvor de godkendte de 3,36% i huslejestigning, der var lagt op til i budgettet. Mødet var gået fint og opstilling af et borde-bænkesæt var fundet muligt at indeholde i budgettet.

I Niverød IV har John Resting fokus på, at de 60.000 kr., der er lavet aftale med KAB om tilbageføres til afdelingen fra udskiftningen af taget på Laden, synliggøres i næste års regnskab, så beboerne kan se det. Dette er viderebragt af kundechef Sofie la Cour Mosegaard til kundeøkonomen.

Afdeling Mergeltoften står overfor en høj huslejestigning på 7,68%, hvoraf halvdelen skyldes nyt tag på en af afdelingens ejendomme. Der er desuden kommet en stor ekstra varmeregning til beboerne, som driftschef Søren Martinussen har fundet ud af skyldes, at beboernes acotobeløb ikke er sat op i en årrække. Søren Martinussen undersøger sagen nærmere, hvorefter organisationsbestyrelsen vil blive orienteret.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne.

Budgetterne for 2025-2026 udviser følgende:

54001 Niverød III

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 29.285.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 594.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 19,41 kr. pr. m² eller 2,51 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2025 udgør 931,52 kr. pr. m² årligt.

54002 Niverød IV

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 25.729.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 492.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 22,72 kr. pr. m² eller 2,03 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2025 udgør 1.142,11 kr. pr. m² årligt.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

54003 Niverødgård

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 2.569.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 72.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 37,88 kr. pr. m2 eller 3,36 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2025 udgør 1.165,26 kr. pr. m2 årligt.

54006 Mergeltoften

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 6.045.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 431.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 112,73 kr. pr. m2 eller 7,68 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2025 udgør 1.580,57 kr. pr. m2 årligt.

54010 Bofællesskabet Byvejen

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 617.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 29.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 85,57 kr. pr. m2 eller 4,95 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2025 udgør 1.814,18 kr. pr. m2 årligt.

9022 Ejerforeningen Mergeltoften

Af budgettet fremgår en samlet indbetaling til fællesudgifterne på 145.000 kr., hvoraf Fredensborg Kommune indbetaler 55.000 kr. og Fredensborg Boligselskab, Afdeling 54006 Mergeltoften indbetaler 90.000 kr.

Bilag 4: 54001 Budget 2025-2026

Bilag 5: 54002 Budget 2025-2026

Bilag 6: 54003 Budget 2025-2026

Bilag 7: 54006 Budget 2025-2026

Bilag 8: 54010 Budget 2025-2026

Bilag 9: 9022 EF Mergeltoften Budget 2025-2026

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

7. Styringsdialog

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emner til det kommende styringsdialogmøde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen fremførte følgende emner til drøftelse på den årlige styringsdialog med Fredensborg Kommune:

Muligt nybyggeri af almene boliger.

Renovationsafgifter og merudgifter til vedligehold af de opførte skraldeøer i afdelingerne, herunder de store poser i beholderne, som for ofte og meget omkostningstungt skal udskiftes på grund af mishandling fra renovationen.

Fredensborg Kommune har inviteret til det årlige styringsdialogmøde den 19. maj 2025, 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.

Organisationsbestyrelsen opfordres her til at drøfte relevante emner.

Formand Finn Zøllner og næstformand Jesper Grundsø de la Motte er inviteret til at deltage i styringsdialogen sammen med kundechef Sofie la Cour Mosegaard.

8. FORTROLIGT PUNKT

9. FORTROLIGT PUNKT

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

10. Nyt ejendomskontor – endeligt byggeregnskab

Godkendelse af det revisionsgodkendte byggeregnskab ved afslutning af renoveringsprojekt med nyt ejendomskontor.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det, revisorgodkendte byggeregnskab for byggesagen – Nyt ejendomskontor.

Beslutning

John Resting spurgte ind til, hvordan det overbudgetterede forløb fra sagen ville blive fordelt mellem afdelingerne. Dette sker som følger:

Afdeling	Andel af udgift	Andel af udgift. Kr.	Budget andel af udgift kr.	Besparelse ifht. Budget
54001, Niverød III	45,71%	1.619.036,33	1.812.131,81	- 193.095,48
54002, Niverød IV	41,17%	1.458.230,71	1.632.147,60	- 173.916,88
54003, Niverødgård	3,24%	114.759,96	128.446,88	- 13.686,93
54006, Mergeltoften	9,08%	321.611,24	359.968,43	- 38.357,19
54010, Bofællesskabet Byvejen	0,80%	28.335,79	31.715,28	- 3.379,49
				-
Sum	100,00%	3.541.974,04	3.964.410,00	-422.435,96

Da Bofællesskabet Byvejens andel var et tilskud fra dispositionsfonden, ikke et lån, som skrevet i punktet, tilbageføres besparelsen til dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

I Fredensborg Boligselskab er der opført et nyt ejendomskontor i perioden fra april 2024 til aflevering den 4. november 2024.

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. marts 2023 godkendte organisationsbestyrelsen igangsættelse af projektet og afdelingerne på afdelingsmøderne i november 2023.

På møderne blev vedtaget et budget med en anskaffelsessum på 4.996.844 kr., hvoraf 3.964.410 kr. skulle finansieres med henlæggelser (fordelt mellem Niverød III, Niverød IV, Niverødgård og Mergeltoften), 32.434 kr. kommer fra lån i dispositionsfonden til afdeling Byvejen og de resterende 1.000.000 kr. er et tilskud fra dispositionsfonden. Med

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

dette budget ville beboerne ikke få en egentlig huslejestigning, da der ikke sker lånoptagelse til et realkreditlån.

Byggeregnskab er nu færdigbehandlet og revisorgodkendt.

Projektet har holdt sig under det vedtagne budget med en samlet anskaffelsessum på 4.541.974 kr., hvoraf 230.711 kr. er afsatte beløb til afslutning af byggesagen.

Samlet set er der en afvigelse fra det vedtagne budget på -454.870 kr.

Som oplyst i byggeregnskabet vil finansiering lyde som følgende:

Henlæggelsesmidler	3.513.271 kr.
Lån fra dispositionsfonden	28.703 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden	1.000.000 kr.
Samlet anskaffelsessum	4.541.974 kr.

Byggeregnskabet er kun præsenteret på dette organisationsbestyrelsesmøde.

Efter godkendelse i organisationsbestyrelsen vil byggeregnskabet sendes til godkendelse i Fredensborg kommune.

Bilag 10: Revisionsgodkendt byggeregnskab - Nyt ejendomskontor

11. Niverød IV – Nyt tag på Laden – endeligt byggeregnskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det, revisorgodkendte byggeregnskab for byggesagen Niverød IV – Nyt tag på Laden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Godkendelse af det revisionsgodkendte byggeregnskab ved afslutning af renoveringsprojekt i Niverød IV.

I Niverød IV er taget blevet skiftet på Laden i perioden fra juni 2024 til aflevering den 18. oktober 2024.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

På organisationsbestyrelsesmødet den 7. november 2023 godkendte organisationsbestyrelsen igangsættelse af projektet og afdelingen godkendte den 9. november 2023. På begge møder blev vedtaget et budget med en anskaffelsessum på 7.812.558 kr., hvoraf 10 % skulle finansieres med henlæggelser og de resterende udgifter ville finansieres gennem optagelse af realkreditlån. Med dette budget ville afdelingen stå overfor en forventet huslejestigning på 2,13 % svarende til 22,16 kr. pr. m².

Byggeregnskab er nu færdigbehandlet og revisorgodkendt.

Projektet har holdt sig under det vedtagne budget med en samlet anskaffelsessum på 6.186.707 kr., hvoraf 406.858 kr. er afsatte beløb til afslutning af byggesagen.

Samlet set er der en afvigelse fra det vedtagne budget på -1.625.851 kr.

Som oplyst i byggeregnskabet vil finansiering lyde som følgende:

Realkreditlån – understøttet	5.405.707 kr.
<u>Henlæggelsesmidler</u>	<u>781.000 kr.</u>
<u>Samlet anskaffelsessum</u>	<u>6.186.707 kr.</u>

Byggeregnskabet er præsenteret for byggeprojektets følgegruppe den 12. marts 2025.

Beboerne blev varslet med en huslejestigning på 2,13 %, hvilket blev korrigeret til 1,37 % pr. 1. februar 2025.

Efter godkendelse i organisationsbestyrelsen vil byggeregnskabet sendes til godkendelse i Fredensborg kommune.

Bilag 11: Revisionsgodkendt byggeregnskab - Nyt tag på Laden

12. Deltagelse i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse 2025 – ”Den gode bestyrelse”

I efteråret 2025 gennemføres hold 5 i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse.

Bestyrelsesuddannelsen for beboervalgte er et samlet forløb på syv moduler med plads til max. 24 deltagere. Uddannelsen retter sig primært mod organisationsbestyrelsesmedlemmer, men er også åben for afdelingsbestyrelsesmedlemmer med en vis erfaring og ambitioner om at udvikle deres kompetencer.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- beslutter, om organisationen skal afsætte midler til at dække deltagerbetalingen på op til 3 deltagere på KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse "Den gode bestyrelse",
- og i givet fald forholder sig til ansøgningsprocessen (se særskilt afsnit herom).

Beslutning

Betina Solberg og Georg B. Christiansen ønskede i første omgang at deltage i KAB-kurset "Ny i bestyrelsen". Kundechef Sofie la Cour Mosegaard sender link til tilmelding til kurset, som afholdes flere gange i løbet af året i KAB-Huset.

Organisationsbestyrelsen besluttede at afsætte midler til 2-3 deltagere på bestyrelsesuddannelsen 2025. Det tages op i afdelingsbestyrelserne, om der kan findes kandidater i bestyrelserne.

Emnet tages derfor op igen på organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj 2025.

Uddannelsen sætter fokus på ledelsesperspektivet i bestyrelseshvervet – ikke ledelse af nogen, men ledelse af noget. Det handler grundlæggende om at kunne samarbejde med andre om et fælles mål, skabe klarhed om retningen, motivere og engagere andre og være i stand til at holde kursen. Med andre ord – ledelse for at skabe forandring.

Bestyrelsesuddannelsen giver deltagerne indsigt og træning i, hvordan de kan være med til skabe et stærkt bestyrelsesteam.

Nogle af de centrale kompetencer, uddannelsen sigter på at udvikle, er evnen til at kommunikere effektivt og troværdigt, at lede energifyldte møder, at udvikle stærke relationer og facilitere processer, hvor beboere føler sig hørt og får lyst til at engagere sig i deres lokalområde. Uddannelsen kan ses som en overbygning til de almindelige redskabsorienterede kurser, som KAB udbyder.

Det er en forudsætning, at deltagerne har dokumenterbar erfaring med bestyrelsesarbejde og er fortrolig med de grundlæggende beboerdemokratiske spilleregler, for eksempel ved tidligere at have deltaget i KAB-Fællesskabets kursus "Ny i bestyrelsen". Det er desuden en forudsætning, at deltagerne er indstillet på aktiv deltagelse, både på og imellem modulerne.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

Ansøgningsproces

Kursusteamet reklamerer for uddannelsen fra januar 2025 via nyhedsbreve m.v.

Organisationsbestyrelsen beslutter, om organisationen vil afsætte midler til pladser på uddannelsen.

Ansøgere til uddannelsen skal skrive en motiveret ansøgning. Ansøgningskemaet er tilgængelig på KAB's hjemmeside under Bestyrelse – Kurser for beboervalgte – KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse.

Organisationsbestyrelsen kan beslutte at "prikke" potentielle kandidater på forhånd eller blot forholde sig til de kandidater, der måtte melde sig.

Organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvilke kandidater man vil indstille til uddannelsen inden den 23. juni 2025.

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

Kandidaterne vil senest fire uger før uddannelsesforløbets start få besked, om de er optaget på uddannelsen.

Tidspunkt og periode

Hold 5 gennemføres fra medio september til primo december 2025:

Modul 1:	13. september 2025
Modul 2:	22. september 2025
Modul 3:	8. oktober 2025
Modul 4:	28. oktober 2025
Modul 5:	12. november 2025
Modul 6:	25. november 2025
Modul 7:	3. december 2025

Modul 1 gennemføres over en hel lørdag (inkl. aften) i KAB-Huset, mens de efterfølgende moduler alle ligger på hverdage i tidsrummet kl. 17.15-21.00 i KAB-Huset.

Økonomi

Uddannelsen koster 15.000 kr. pr. deltager inkl. moms.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

Det videre forløb

Motiveret ansøgning bilagt organisationsbestyrelsens indstilling af kandidaten skal være indsendt senest den 23. juni 2025. Kandidaterne vil senest fire uger før uddannelsesforløbets start få besked, om de er optaget på uddannelsen.

Vedlagte bilag giver en mere detaljeret beskrivelse af uddannelsens enkelte moduler.

Bilag 12: Den gode bestyrelse

Sager til orientering

13. 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 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 afdelingens budget 2024-2025)	- 275.000 kr.
Forventet tilskud til tab ved fraflytninger (fra afdelingens budget 2024-2025)	- 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 24-09-24 – Sommerophold	- 18.000 kr.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

OB-møde 13-11-24 – Deltagelse i rammeaftale, Ejendomsvurderinger	- 23.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2025	1.940.000 kr.

14. Nyt tag på Mergeltoften – status

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Søren Martinussen beretterede, at der havde været et ønske om at gå i gang tidligere end først planlagt, hvilket dog ikke var muligt på grund af varslinger. Renoveringsprojektet går derfor i gang den 1. april 2025 med stillads med videre.

Tilbuddet har været under rammebudgettet, hvilket har muliggjort ekstra midler til de uforudsete udgifter. Disse kan komme i spil til overraskelser under taget, der ikke er synlige før indgreb samt den af brandmajoren påkrævede brandmur.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Renoveringsprojektet Nyt tag på bygning 2 i afdeling Mergeltoften har opnået et godt licitationsresultat. På den baggrund har det været muligt at afsætte flere midler af til uforudsete udgifter.

Fredensborg Kommune har påkrævet, at en brandrådgiver tilknyttes projektet. Brandrådgiveren har konstateret, at afstanden mellem Mergeltoften 2-bygningen og Mergeltoften 8-bygningen er under 5 meter, hvilket betyder, at der skal etableres en brandkarm. Der er endnu ikke en endelig pris på brandkarmen, men der er midler i posten for uforudsete udgifter til dækning af dette arbejde.

Der har været afholdt informationsmøde med rådgiveren, driften, plejehjemmets ledelse og projektlederen fra KAB. Her blev alle præsenteret for projektet samt det videre forløb.

Forventet byggestart er den 31. marts 2025.

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om sagens fremdrift.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

15. Investeringsforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Notat vedrørende investeringer i KAB-fællesskabet

Notatet har til formål at give et overblik over investeringerne for Fredensborg Boligselskab. Investeringerne i KAB-Fællesskabet forvaltes til daglig af Danske Capital, SEB og Nykredit. Investeringerne i KAB-Fællesskabet foretages altid i henhold til bekendtgørelse om *Drift af Almene Boliger*.

Positivt afkast i 2024

KAB-fællesskabets investeringer er siden 1. januar 2024 steget med 5,18 %. Det positive afkast er særligt kommet i 2. halvår, hvor vi så en flot stigning i kurserne. Kurserne er blandt andet steget efter, at ECB og FED valgte at sænke styringsrenten med 0,25 procentpoint ved deres seneste rentemøde. Derudover gav resultatet af præsidentvalget kursgevinster på store dele af de finansielle markeder.

Forventninger til 2025

Det forventes, at der i 2025 fortsat vil komme rentenedsættelser, idet styringsrenten fortsat er højt sat i forhold til det nuværende inflationsniveau. Dog ser vi også ind i et år, hvor de geopolitiske spændinger kan påvirke de finansielle markeder, da det er uvist hvordan Donald Trump vil påvirke USA's pengepolitik, når han bliver indsat som præsident.

Tabellen nedenfor viser afkastet for 2024.

	Kursværdier pr. 31.01.2025	Indre værdi (Kurs) pr. 01.01.2024	Indre værdi (Kurs) pr. 31.01.2025	Udvikling fra 01.01.2024 til 31.01.2025
Danske Capital	6.017.320 kr.	113,8050	119,9607	5,41 %
SEB Invest	11.793.785 kr.	112,7303	118,4436	5,07 %
Nykredit Port.	12.164.642 kr.	115,9184	121,7755	5,05 %

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

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

16. Styregruppemøde Boligsocial helhedsplan – Nivå-Kokkedal på Vej

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Jesper Grundsøe de la Motte fremførte, at de boligsociale medarbejdere mangler at aflevere en nøgle tilbage til Tingstedet, hvilket Sofie la Cour Mosegaard vil høre om til det kommende bestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Den 5. februar 2025 blev der holdt det sidste styregruppemøde i den igangværende helhedsplan Nivå-Kokkedal på Vej. Desværre var kundechef Sofie la Cour Mosegaard og næstformand Jesper Grundsøe de la Motte forhindret i at deltage.

Vedlagt er referat af styregruppemødet samt status på målopfyldelse for 2024 og året der gik 2024.

Den 25. marts 2025 deltager Sofie la Cour Mosegaard i bestyrelsesmøde for Nivå-Kokkedal på Vej, hvilket organisationsbestyrelsen vil få en orientering fra på næstkommende møde.

Bilag 13: Referat af møde i den lokale styregruppe i Nivå 2025

Bilag 14: Status på målopfyldelse 2024

Bilag 15: Året der gik 2024

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

17. Beboerdagen juni 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter beboerdagen lørdag den 14. juni 2025.

Beslutning

Det blev aftalt, at Finn laver endnu et beboerbrev med opfordring til at melde sig som en del af beboerdagen.

Arbejdsgruppen fik herefter mandat til, på baggrund af reaktioner på brev nr. 2, at træffe beslutning om, hvorvidt beboerdagen skal fastholdes eller aflyses.

Organisationsbestyrelsen er senest orienteret om beboerdagen 2025 på organisationsbestyrelsesmødet den 13. november 2024.

Her fremlagde arbejdsgruppen, at der ville blive omdelt invitation til beboerdag 2025 inden jul 2024. I den omdelte invitation blev beboerne opfordret til at melde idéer ind og engagere sig i dagen.

Formand Finn Zøllner, der er en del af arbejdsgruppen, har meddelt, at der kun har været en enkelt reaktion på den udsendte invitation. Finn Zøllner har efterfølgende omtalt dagen på de 3 afdelingsmøder. Hvis der fortsat ikke kommer reaktioner fra beboerne på den udmeldte beboerdag, skal det overvejes, om dagen skal aflyses.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

18. Referat af møde med borgmesteren den 20. november 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Finn Zøllner og Sofie la Cour Mosegaard deltager i det halvårlige møde med borgmesteren onsdag den 30. april 2025.

Det blev aftalt, at renovation tages op på baggrund af en snak med driften om afhentning af affald fra affaldsøerne og eventuelle merudgifter.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Formand Finn Zøllner og kundechef Sofie la Cour Mosegaard deltog den 20. november 2024 i halvårligt møde med borgmester Thomas Lykke Pedersen og de almene boligorganisationer i Fredensborg Kommune. Dato for næste møde er fastlagt til den 30. april 2025.

Referat af mødet i november 2024 er vedhæftet som bilag.

Bilag 16: Referat af møde med almene boligorganisationer 20. november 2024

19. Nyt fra ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der er indgået aftale med kontorassistenten på ejendomskontoret om en 4 timer længere arbejdsuge. Fremover er arbejdstid for kontorassistenten 29 timer pr. uge. Merudgiften på løn kan indeholdes i de godkendte afdelingsbudgetter.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

20. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Søren Martinussen kunne berette, at en klarmelding fra TDC skulle være sket efter aflevering af opgaven med fiberudrulning i Niverød III for 3-4 uger siden. Flere organisationsbestyrelsesmedlemmer kunne berette om problemer med tilmelding. Der var enighed om behov for en klarmelding og information om, hvad beboerne skal gøre. Søren Martinussen vil kontakte TDC for begge dele.

Søren Martinussen kunne ydermere berette, at der var opstået problemer med brandalarmeringsanlægget i afdeling Mergeltoften, efter det for nyligt var brudt sammen. Da det eksisterende anlæg har mange år bag sig og løbende er vedligeholdt med reservedele, der er svære at fremskaffe nu, er der behov for et nyt anlæg, som kan blive en stor udgift for afdelingen. Udgiften skal deles i ejerforeningen, da det vedrører ejendommene på kryds og tværs. Forsikringen har vist sig kun at ville dække en meget lille del.

Indtil en løsning er fundet, er det aftalt med plejepersonalet, at de varetager en eventuel brandmelding til beboerne, ved blandt andet at holde døre åbne.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

TDC-fiber

Udrulning af TDC-fiber er afsluttet i alle afdelinger, og der er lavet aftale om opretning af de sidste skader i terræn.

Da etablering af fiberen nu er færdig, vil beboerne som lovet få besked direkte fra TDC om, hvordan der kan gøres brug af fibertilslutningen.

Nye legepladser i Niverød III

På afdelingsmødet den 21. november 2024 blev der stillet forslag om etablering af 4 nye legepladser i afdelingen.

Afdelingsmødet godkendte en samlet rammebevilling på 2.200.0000 kr. til 4 nye legepladser. Det blev desuden besluttet, at anskaffelsessummen skal finansieres med et 20-årigt realkreditlån, hvilket medfører en huslejestigning på ca. 0,60 %.

I første omgang skal der udarbejdes et projektforslag til brug for udbud. Udgifter til projektering og administration på ca. 200.000 kr. er indeholdt i rammebeløbet.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

Som en del af forslaget er det overladt til afdelingsbestyrelsen og det nedsatte legepladsudvalg at træffe beslutninger i projekteringsfasen samt at tage den endelige beslutning efter udbud og licitation.

Da der er tale om nye lån i afdelingen, skal både Fredensborg Boligselskab og Fredensborg Kommune godkende det endelige projekt til 4 nye legepladser, når projekt og endelig finansiering forelægges.

21. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 27. maj 2025 kl. 17.00 i Laden

Tirsdag den 23. september 2025 kl. 17.00 i Tingstedet

Tirsdag den 11. november 2025 kl. 17.00 i Laden

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 25. november 2025 kl. 17.00 på Karlebo Kro

Beboerdag 2025

Lørdag den 14. juni 2025 i Laden – tidspunkt oplyses senere.

22. Eventuelt

John: Niverød III har en hjertestarter, Niverød IV har en hjertestarter, dertil er der en ved skolen også. Der er flere i området, som er tilgængelige på hjerteløber.dk

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 18. marts 2025
Udsendt den 31. marts 2025

23. Referat fra mødet – evt. fortrolighed

Indstilling

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

Beslutning

Det var intet til fortrolighed.

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