

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

**Organisationsbestyrelsesmøde
tirsdag den 27. maj 2025 kl. 17.00
i Laden, Mariehøj 204, 2990 Nivå**

Organisations- bestyrelsen	Finn Zøllner, Jesper Grundsøe de la Motte, John Resting, Cindy Juhl Svendsen, Betina Solberg, Georg B. Christiansen og Bjarne Ørvad Dreier
KAB	Kundechef Sofie la Cour Mosegaard, driftschef Søren Martinussen og faglig koordinator Christel Starup Adelby
Afbud	Betina Solberg

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 18. marts 2025	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning	4
4. Repræsentantskabets sammensætning	4
5. Meddelelser fra formanden	5
6. Orienteringer fra KAB.....	7
Sager til beslutning.....	7
7. FirstAgenda Prepare	7
8. Deltagelse i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse 2025 – ”Den gode bestyrelse”	9
9. Beslutning om deltagelse i beboerkampagner 2025-2027	11
10. Renovering af Niverød III og Niverød IV – status	13
11. Beboerdag lørdag den 14. juni 2025 og temadag i efteråret 2025	15
Sager til orientering	16
12. Selskabets økonomiske situation	16
13. Nyt tag på Mergeltoften – status.....	18
14. Referat af bestyrelsesmøde Nivå-Kokkedal på Vej den 25. marts 2025	18
15. Orientering om lokalaftale for ejendomsfunktionærerne	19
16. Legionellabekæmpelse	20
17. Udlejningstal 2024.....	21
18. Nyt fra ejendomskontoret	23
19. Nyt fra afdelingerne.....	24
20. Kommende møder	26
21. Eventuelt.....	26
22. Referat fra mødet – evt. fortrolighed.....	27
Bilag 1: 20250318_54_Referat.....	3
Bilag 2: 20250318_54_Fortroligt_referat	3
Bilag 3: Revisionsprotokol 2023-2024 – underskrevet.....	3
Bilag 4: Den gode bestyrelse	11
Bilag 5: Kampagnemateriale	13
Bilag 6: 22.09.2023_Niverød III renoveringsscenarier_budget	15
Bilag 7: 22.09.2023_Niverød IV budget_scenarier	15
Bilag 8: Referat til bestyrelsesmøde i den boligsociale bestyrelse.....	19
Bilag 9: Indstilling vedr. fordeling af uforbrugte midler	19
Bilag 10: Lokalaftale.....	20

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 18. marts 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 18. marts 2025 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 31. marts 2025.

Der er ikke kommet bemærkninger til referatet.

Bilag 1: 20250318_54_Referat

Bilag 2: 20250318_54_Fortroligt_referat

2. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.

Der er ikke sket indføjelser i revisionsprotokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Bilag 3: Revisionsprotokol 2023-2024 – underskrevet

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

KAB modtog i slutningen af april besked fra formand, Finn Zøllner, at Gerhard Westphal er trådt ud af bestyrelsen. Gerhard Westphals personlige suppleant er derfor indtrådt i bestyrelsen og indkaldt til organisationsbestyrelsesmødet.

Organisationsbestyrelsen har nu 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	Bjarne Ørvad Dreier	Niverød III	2025
Medlem	John Resting	Niverød IV	2025
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV	2026
Medlem	Betina Solberg	Niverødgård	2025

4. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Niverød III skal være opmærksom på at melde ny repræsentant ind efter næste ordinære afdelingsmøde i november 2025. Det skal Niverødgård også, da de ikke har valgt et medlem endnu.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

Medlem	Bjarne Ørvad Dreier	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	VAKANT	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

5. Meddelelser fra formanden

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der har været besøg af den nye ejendomsdirektør i KAB, Lisa Lund Holst, som var rundt i afdelingerne og efterfølgende talte om renoveringssager og den nye ydelse i KAB, som hedder bygningservice.

Der har været opfølgende møde med KAB's kundedirektør Sanne Kjær og kundechef Sofie la Cour Mosegaard med fokus på udvikling i samarbejdet mellem KAB og Fredensborg Boligselskab. Formand Finn Zøllner synes, at udviklingen og samarbejdet er blevet bedre – særligt i forhold til byggesagerne, er der sket en forbedring. Blandt andet har samarbejdet med KAB's byggedirektør Rasmus Jessing og byggesager og renovering været givtigt.

Sofie la Cour Mosegaard og Finn Zøllner har deltaget i det halvårige møde med borgmesteren, hvor Finn nævnte problemet med den hårde behandling af skraldeøer og poserne i affaldscontainerne. Dette blev hørt og genkendt af flere, hvilket gav Finn forhåbninger om en forbedring. Driftschef Søren Martinussen vil fremadrettet være opmærksom på problemstillingen og beretter, at forsyningen klager over kvaliteten af sækkene. Afdelingerne har store udgifter til at udskifte dem, en udgift som de private kunder ikke har haft. Det blev også nævnt på mødet, at ejendomskontoret ikke skal betale for at bruge genbrugspladser, hvilket Søren Martinussen tillige er opmærksom på fremadrettet.

Finn Zøllner har konstateret manglende opbakning til beboerdagen og fået omdelt en aflysning af den.

Der har været styringsdialog, hvor Jesper Grundsøe de la Motte, Finn Zøllner og Sofie la Cour Mosegaard deltog. Det var et positivt møde, ikke mindst pga. en konstatering af øgede henlæggelser i afdelingerne. Finn Zøllner laver ny undersøgelse af fordelingen på affaldsgebyrer og det kostægte i brugen af dem. Der var opbakning i organisationsbestyrelsen til en beboerorientering om sagen op til kommunalvalget og evt. også til lokalpressen. Jesper Grundsøe de la Motte og Finn Zøllner får lavet både beboerorientering og et læserbrev.

Der er overordnet set en god relation til Tilsynet i kommunen, så samarbejdet er godt.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

6. Orienteringer fra KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der var intet nyt at berette.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

På mødet vil der blive orienteret om relevante forhold.

Sager til beslutning

7. FirstAgenda Prepare

På organisationsbestyrelsesmødet den 13. november 2024 blev et punkt om mødeværktøjet FirstAgenda Prepare behandlet. Organisationsbestyrelsen ønskede mere information for at kunne tage stilling til fremadrettet at få mødemateriale fremsendt via værktøjet.

På organisationsbestyrelsesmødet vil faglig koordinator Christel Starup Adelby være til stede og introducere FirstAgenda Prepare.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at fremtidigt mødemateriale til organisationsbestyrelsesmøder skal sendes via FirstAgenda Prepare, og at det samtidig besluttet at indkøbe de nødvendige iPads, IT-pakker og SIM-kort til alle medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Christel Starup Adelby gennemgik FirstAgenda Prepare.

Det blev nævnt, at det ikke koster noget ekstra for Fredensborg Boligselskab, da alle medlemmer allerede har iPads. Det blev nævnt, at det kunne være smart, at afdelingsbestyrelserne kan tilgå det, hvilket ikke er en mulighed, som det er i dag.

Der blev stemt om at bruge First Agenda fremadrettet: 5 for, 1 undlader at stemme.

First Agenda bruges fremadrettet, og kundecenteret lægger nærværende dagsorden ind i systemet samt referatet af mødet.

Organisationsbestyrelsesmedlemmer oprettes med de mailadresser, der benyttes i dag, når dagsorden sendes ud, med mindre medlemmer skriver ind om andet.

Alt samlet ét sted

Med FirstAgenda Prepare har du som medlem af organisationsbestyrelsen altid adgang til den seneste version af dagsordenen og alle tilknyttede dokumenter. Det betyder, at du ikke skal bekymre dig om, hvorvidt du sidder og forbereder dig i den rette version. Ved ændringer og nye versioner bliver du notificeret - enten via mail eller push-notifikationer. FirstAgenda Prepare er intuitivt og brugervenligt opbygget og kan benyttes uden særlige IT-kundskaber.

Mødeværktøjer

Både før, under og efter mødet kan du lave noter, understrege, markere og tegne i alle dokumenter. På den måde er du sikker på, at alle dine vigtige pointer bliver husket. Du kan også dele en kommentar med øvrige organisationsbestyrelsesmedlemmer, hvilket er behjælpeligt, hvis der er noget, I sammen skal forberede, eller hvis der er et særligt punkt, som du vil gøre opmærksom på inden mødet.

Søgning på tværs

FirstAgenda Prepare giver dig mulighed for at søge med filtrering på tværs af møder og punkter - så du nemt finder det, du leder efter.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

Økonomi

FirstAgenda Prepare anvendes på iPad.

Da organisationsbestyrelsesmedlemmer i Fredensborg Boligselskab allerede har fået udleveret iPad og har en e-mailkonto i KAB, vil FirstAgenda Prepare ikke koste noget.

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

På organisationsbestyrelsen den 18. marts besluttede organisationsbestyrelsen at afsætte midler til to-tre deltagere på bestyrelsesuddannelsen 2025.

Det skulle tages op i afdelingsbestyrelserne, om der her kunne findes kandidater i bestyrelserne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- beslutter, hvilke to-tre deltagere fra afdelingsbestyrelserne, der sendes på KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse ”Den gode bestyrelse” 2025
- og i givet fald forholder sig til ansøgningsprocessen (se særskilt afsnit herom).

Beslutning

Cecilie Evelyn Meyer fra afdelingsbestyrelsen i Niverød IV vil gerne være med og sender motiveret ansøgning.

Bjarne Ørvad Dreier er også interesseret og sender motiveret ansøgning.

Organisationsbestyrelsen bakker op om begge kandidater.

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.

Uddannelsen sætter fokus på ledelsesperspektivet i bestyrelseshvervet – ikke ledelse af nogen, men ledelse af noget. Det handler grundlæggende om at kunne samarbejde med

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

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.

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 tilgængeligt 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, hvorvidt de er optaget på uddannelsen.

Tidspunkt og periode

Hold 5 gennemføres fra medio september til primo december 2025:

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 27. maj 2025

Udsendt den 11. juni 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.

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, hvorvidt de er optaget på uddannelsen.

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

Bilag 4: Den gode bestyrelse

9. Beslutning om deltagelse i beboerkampagner 2025-2027

Mange boligorganisationer har udfordringer med manglende engagement og viden om, hvad det vil sige at bo alment.

Disse udfordringer har Foreningsudvalget i KAB taget op og vil med en serie med i alt tre kampagner give mulighed for at øge beboernes viden om deres almene fordele og stolthed over at bo alment. På mødet vil en videopræsentation af første kampagne fra Foreningsudvalget blive vist.

[Link til video](#) (hold ctrl-tasten nede mens du klikker)

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om man vil deltage i en samlet pakke med tre beboerkampanjer, der løber over en treårig periode.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger 11.220 kr. ekskl. moms i alt til tre beboerkampanjer (svarende til 6,67 kr. ekskl. moms pr. bolig om året undtaget plejeboliger). Det vil sige, at hver kampagne i gennemsnit koster 3.740 kr. ekskl. moms.

Det samlede beløb fordeles ligeligt over budgetårene 2025-2027.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønskede at deltage i kampagnen og bevilgede beløbet.

Foreningsudvalget i KAB arbejder bl.a. med, hvordan man deler viden i KAB-Fællesskabet og koordinerer fælles KAB-indsatser. Ideen med beboerkampanjer er opstået som en del af det arbejde.

Formålet med kampagnerne er at øge stoltheden ved at bo alment og engagementet i boligafdelingerne. I dag er der et gab mellem viden og forståelse for den almene boform sat over for de mange fordele, der er ved at bo alment.

KAB's bestyrelse fik den 25. marts 2025 fremlagt forslag til den første beboerkampagne og gav positiv opbakning til at sende beslutningen videre til boligorganisationerne.

Organisationerne tager stilling til deltagelse i et samlet forløb med tre kampanjer over tre år (fra efteråret 2025). Hvert år vil have et særskilt kampagnemateriale, men også knytte an til den samlede indsats.

Første kampagne har overskriften 'Meget mere end et tag over hovedet' (jf. bilag 5). De to efterfølgende kampanjer tilrettelægges i dialog med Foreningsudvalget, når første kampagne er evalueret.

Har I ideer til de næste kampanjer, er I velkomne til at sende dem til Foreningsudvalget.

KAB finansierer udviklingen af det overordnede kampagnekoncept, mens organisationerne finansierer videreudvikling af kampanjerne, produktion af materialer og tryk samt udrolning.

Prisen er en samlet udgift på 11.220 kr. ekskl. moms (svarende til 20 kr. ekskl. moms pr. bolig i alt og 6,33 kr. ekskl. moms pr. år, fraregnet plejeboliger). Udgiften kan fordeles ligeligt over budgetårene 2025-2027.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

En forudsætning for at gennemføre kampagnerne er bred tilslutning fra boligselskaberne i KAB-Fællesskabet (80 % af boligerne).

Den første kampagne kan igangsættes fra efteråret 2025.
Foreningsudvalget evaluerer første kampagne og tager på den baggrund stilling til indholdet af næste kampagne.

Bilag 5: Kampagnemateriale

10. Renovering af Niverød III og Niverød IV – status

Samlet status på projekterne og godkendelse af risikovilligt udlæg.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender et risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden på 200.000 kr. til Niverød III og 200.000 til Niverød IV.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der var et ønske om følgegruppemøder med mulighed for at stille opklarende spørgsmål til den renoveringsmodel, der vil blive anvendt og økonomien i det, herunder om de alternative løsninger, der er vendt. Når LBF har svaret og der har været besigtigelse, vil der blive indkaldt til følgegruppemøder, hvor disse spørgsmål kan stilles til rådgiver og projektleder.

Organisationsbestyrelsen godkendte de 2 gange 200.000 kr. og tog orienteringen til efterretning.

Siden seneste orientering i marts 2024 har der været en dialog med Landsbyggefonden med henblik på at opnå renoveringsstøtte til de to forestående renoveringer i Niverød III og Niverød IV.

Der har været afholdt møde med Landsbyggefonden den 11. oktober 2024 og igen den 9. april 2025 med deltagelse fra ledelsen i Center for Byggeri og Byomdannelse (CfBB) og driftsdirektør i Landsbyggefonden Steen Birkedal med flere.

Landsbyggefonden finder sagen relevant at se nærmere på med henblik på tildeling af renoveringsstøtte og har meldt ud, at de vil besigtige afdelingerne i sommeren 2025.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

Der skal oprettes og fremsendes en officiel ansøgning om renoveringsstøtte til en helhedsplan i begge afdelinger, hvilket er sket i maj 2025. Projektledelsen varetages af CfBB, og ansøgningen udføres i tæt samarbejde med driftschef, kundechef og afdelingerne.

Landsbyggefonden opfordrede på mødet den 9. april 2025 KAB til at afsøge muligheden for samarbejde og eventuel finansiering med Helsingør Forsyning, da en del af de kommende renoveringer vedrører fjernvarmeforsyningen til boligerne. Der er nu taget kontakt til forsyningen for en dialog om dette.

Projektet har samme indhold som ved sidste orientering i marts 2024 og fremstilles ikke i denne orientering.

Følgegrupperne vil blive orienteret, når Landsbyggefonden har sat en dato for besigtigelsen i de to afdelinger.

Det seneste reviderede anlægsbudget, dvs. selve enterpriseudgiften uden omkostninger til administration, honorar, låneomkostninger med videre, lyder på 280.566.899 kr. inkl. moms for Niverød III. Budgettet er vedlagt som bilag 6.

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

Niverød III afsatte i budgetåret 2019-2020 1.500.000 kr. til forundersøgelser, som har dækket forbruget.

For Niverød IV gælder det, at det seneste reviderede budget lyder på 387.323.043 kr. inkl. moms. Dette beløb dækker ikke administrationsomkostninger, honorar, låneomkostninger med mere. Se nærmere i bilag 7.

Niverød IV har pr. den 23. januar 2024 forbrugt 576.325 kr. inkl. moms.

Niverød IV afsatte i budgetårene 2020-2021 og 2021-2022 750.000 kr. til forundersøgelser, som har dækket forbruget.

Der er ikke brugt midler siden januar 2024, da sagen har afventet Landsbyggefondens tilbagemelding.

Det må forventes, at der skal bruges yderligere midler til byggeforretningsførelse og teknisk rådgivning de næste seks måneder, hvorfor der indstilles til en godkendelse af et risikovilligt udlæg på 200.000 kr. for hver afdeling.

Når Landsbyggefonden har vurderet ansøgningen, vil der blive indkaldt til en besigtigelse i sommeren 2025.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

Bilag 6: 22.09.2023_Niverød III renoveringsscenarier_budget

Bilag 7: 22.09.2023_Niverød IV budget_scenarier

11. Beboerdag lørdag den 14. juni 2025 og temadag i efteråret 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om aflysning af beboerdagen lørdag den 14. juni 2025 til efterretning.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om, hvorvidt der skal holdes en temadag i efteråret og i givet fald finder et emne og en dato for dagen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Cindy Juhl Svendsen og Jesper Grundsøe de la Motte meldte sig til temadagsudvalg.

Det blev aftalt at arbejde med en samarbejdsdag for alle Fredensborg Boligselskabs beboerdemokrater i weekenden den 11.-12. april 2026 med overnatning.

Aflysning af beboerdag den 14. juni 2025

På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev det besluttet at gøre endnu et forsøg med at engagere beboerne i en beboerdag den 14. juni 2025.

En enkelt beboer har reageret på den genfremsendte invitation, og efter en mailhøring til organisationsbestyrelsen, hvor alle på nær én svarede og bakkede op om en aflysning af dagen, blev en aflysning omdelt til beboerne i starten af maj.

Temadag i efteråret 2025

Sidste år besluttede organisationsbestyrelsen at erstatte den årlige temadag for repræsentantskab og afdelingsbestyrelser med en beboerdag i forår/sommer 2025.

Der blev således ikke afholdt en temadag i efteråret 2024.

Organisationsbestyrelsen har nu mulighed for tage stilling til, om der skal afholdes en temadag i efteråret 2025.

På seneste temadag i 2023 blev der arbejdet med store renoveringssager, herunder følgegruppens roller og ansvar. Derudover var temaet engagement og næste generation i beboerdemokratiet på dagsordenen. Organisationsbestyrelsen opfordres til at drøfte, om

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

rammerne for temadagen skal bibeholdes, eller om temadagen skal udvikles.

Sager til orientering

12. 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 232.000 kr. Afdrag 7/10 driftsår 2024-2025 på 57.959,50 kr.	58.000 kr.
Afdelingers bidrag til dispositionsfonden, regnskab 2024-25	408.000 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 til afdeling 54003, driftsstøtte jnr. 104263, regnskab 2024-25	-110.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2025	1.714.000 kr.

Arbejdskapital	
Disponibel del pr. den 1. juli 2024	1.832.000 kr.
Årets overskud jf. budget 2024-25 (forventet overskud)	30.000 kr.
Afdelingers bidrag til arbejdskapitalen, regnskab 2024-25	115.000 kr.
OB-møde 24-09-24 – Sommerophold 2024	- 7.000 kr.
OB-møde 13-11-24 – Deltagelse i rammeaftale, Ejendomsvurderinger	- 23.000 kr.
Beregnet fri disponibel del pr. den 30. juni 2025	1.947.000 kr.

Referat

Fredensborg Boligselskab

Møde den 27. maj 2025

Udsendt den 11. juni 2025

Forbrug lejeledighed pr. 28. april 2025		
	Konto 129	Boligorganisationens andel af udgifter
54001	32.000,00	32.000,00
54002	43.000,00	43.000,00
54003	17.000,00	17.000,00
54006	6.000,00	6.000,00
54010	-	-
Total		98.000,00

Forbrug, tab ved fraflytninger pr. 28. april 2025			
	Konto 130	Afdelingsandel fra henlæggelser	Boligorganisationens andel af udgifter
54001	296.000	- 107.000	189.000
54002	-	- 97.000	-
54003	-	- 8.000	-
54006	81.000	- 21.000	60.000
54010	-	- 1.900	-
Total			249.000

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

13. Nyt tag på Mergeltoften – status

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der rykkes for byggetilladelsen af projektleder og Finn Zøllner tilbyder at træde til og lave et politisk pres om nødvendigt.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der er nu opsat stillads på bygningen i Mergeltoften, der skal have tagudskiftning, og nedtagningen af taget er igangsat. Den endelige byggetilladelse fra Fredensborg Kommune er endnu ikke modtaget, men rådgiveren er i tæt dialog med kommunen for at sikre, at byggetilladelsen kommer på plads hurtigst muligt. Dette skyldes, at der fortsat mangler nogle afklaringer omkring brandsikringen, som rådgiveren er i færd med at få på plads. Imidlertid er nedrivningstilladelse til tegl modtaget, hvilket betyder, at tidsplanen holder.

Den 9. maj 2025 blev der gennemført et brandsyn på Mergeltoften 2 af Nordsjællands Brandvæsen. Brandsynet påpegede udfordringer med redningsåbningerne ved havedørene, som ikke kunne åbnes tilstrækkeligt på grund af stilladsopsætningen. Dette resulterede i et påbud fra brandmyndighederne om at etablere fri passage hurtigst muligt. Påbuddet er efterlevet, og entreprenøren har udbedret de påpegede mangler. For at sikre en forsvarlig evakuering af beboerne i tilfælde af brand har der desuden været rekvireret en brandvagt i de tidsrum, hvor plejehjemmet har haft nedsat bemanning.

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om sagens fremdrift.

14. Referat af bestyrelsesmøde Nivå-Kokkedal på Vej den 25. marts 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

Den 25. marts 2025 deltog kundechef Sofie la Cour Mosegaard i det sidste bestyrelsesmøde for Nivå-Kokkedal på Vej, helhedsplanen 2021-2025.

Da Fredensborg Boligselskab ikke har ønsket at være med i den efterfølgende helhedsplan, var det også det sidste møde for administration og boligselskab i denne omgang.

Bestyrelsen behandlede blandt andet et punkt om fordeling af uforbrugte midler ved helhedsplanens afslutning 30. juni 2025, som fremgår af bilag 9.

Bilag 8: Referat til bestyrelsesmøde i den boligsociale bestyrelse

Bilag 9: Indstilling vedr. fordeling af uforbrugte midler

15. Orientering om lokalaftale for ejendomsfunktionærerne

Lokalaftalen for ejendomsfunktionærer i KAB-Fællesskabet er genforhandlet med medarbejdernes repræsentanter. Lokalaftalen er et tillæg til den gældende overenskomst for ejendomsservice 2025-2028 mellem BL – Danmarks Almene Boliger og ESL - Ejendoms- og Servicefunktionærernes Landsforbund.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om den reviderede lokalaftale for ejendomsfunktionærerne til efterretning.

Den reviderede lokalaftale forudsættes taget i brug pr. den 1. maj 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ejendomsfunktionærernes lokalaftale er senest forhandlet i 2017/2018. Der har været gode drøftelser med de faglige repræsentanter gennem et længere forløb. I korte træk er det mundet ud i følgende:

- En fuldstændig gennemskrivning af lokalaftalen med en sproglig opdatering
- Elementer fra overenskomsten fremgår nu kun af overenskomsten, som de bør, og lokalaftalen indeholder de lokale forhold
- Bilag, som ikke længere er relevante, er udgået (fx valgfrie lønelementer, som fremgår af overenskomsten)

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

- Taksterne for lokalaftalens lønbærende elementer er reguleret med virkning fra den 1. marts 2025, for eksempel volumentillæg, vejrligsovervågning og aftenmøder
- Vejrlig og volumentillæg har været drøftet med input fra udvalgte kundechefer. Disse takster bibeholdes i deres nuværende form
- De særlige lokale forhold i fx vejrligsovervågning er bibeholdt.

Der er således ikke sket gennemgribende ændringer, dog er det sikret, at der ikke kan opstå fortolkningstvist mellem lokalaftalen og overenskomsten, og at de lønbærende elementer nu følger overenskomstens udvikling.

De lønbærende elementer reguleres pr. den 1. marts 2025, så niveauet fremover følger overenskomstens udvikling.

Lokalaftalen indgår som en del af ansættelsesgrundlaget for den enkelte ejendomsfunktionær, når den har været til orientering i boligorganisationerne og hos medarbejderne.

Bilag 10: Lokalaftale

16. Legionellabekæmpelse

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ny lovgivning om legionellabekæmpelse er implementeret i nedenstående bekendtgørelse, hvilket betyder, at boligorganisationer med plejehjem i deres portefølje får ny obligatorisk ydelse.

I forbindelse med EU's Drikkevandsdirektiv har Social- og Boligministeriet udarbejdet Legionellabekendtgørelse BEK nr. 721 af 11/06/2024, som har betydning for plejehjem i KAB-Fællesskabet.

"Legionellabekendtgørelsen - BEK nr. 721 af 11/06/2024.

Formål (lovtekst)

§ 1. Bekendtgørelsen har til formål at sikre, at prioriterede ejendomme håndterer forekomst af Legionella at fremskaffe viden om forekomst og håndtering af Legionella i bygninger og at medvirke til at forebygge smitte med Legionella."

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

Legionellabekendtgørelsen stiller blandt andet krav til, at der på vores plejehjem skal udføres et bestemt antal vandprøver én gang for hver treårige periode – første gang i perioden den 1. januar 2025 - 31. december 2027. Dertil stilles der krav til indberetning af prøvesvar, forudgående risikovurdering og tiltag m.v., som skal udføres i forbindelse med vandprøverne.

Jf. Legionellabekendtgørelsen er der udarbejdet en ny obligatorisk ydelse for alle plejehjem i KAB-Fællesskabet. Ydelsen skal sikre, at der udføres en gennemgående risikovurdering af bygningens brugsvandsinstallationer forud for udførelsen af de lovpligtige vandprøver. Ydelsen vil også sikre den nødvendige tekniske bistand til driftsorganisationerne samt varetage indberetningen af vandprøver til Social- og Boligministeriet (samt værtskommunerne).

Den obligatoriske ydelse er fastsat til 30.000 kr. årligt pr. plejehjem. Denne del vil naturligvis blive revurderet i forbindelse med godkendelse fra KAB's repræsentantskab i efteråret 2025. Hertil kommer udgifter i driften for prøvetagning.

KAB, Teknik er i gang med arbejdet, da lovgivningen er implementeret pr. 1. januar 2025, men ydelsen vil formelt være pr. 1. januar 2026, da denne skal godkendes af KAB's repræsentantskab i efteråret 2025.

Ydelsen forventes naturligvis beskrevet fuldt ud i kommende ydelseskatalog.

Den forudgående risikovurdering, jf. den obligatoriske ydelse, skal sikre, at bygningens udfordringer med brugsvandsinstallationerne afdækkes og løses forud for de lovpligtige vandprøver. Denne tilgang skal sikre, at driftsorganisationen får mulighed for at sikre økonomi og ressourcer til at håndtere de nødvendige tiltag i forbindelse med risikovurderingen og dennes konklusioner. Dette arbejde sker, inden vi udfører vandprøver og dermed bliver underlagt lovkrav, jf. Legionellabekendtgørelsen og de hertil hørende tidsrammer, f.eks. i forhold til indberetning, planlægning etc.

KAB, Teknik vil i løbet af 2025 tage fat i alle plejehjem, som ligger i KAB-Fællesskabets portefølje.

17. Udlejningstal 2024

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

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Udlejninger 2024 for Fredensborg Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2024 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det orange felt).

Der er i 2024 i alt indgået 6.688 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I Fredensborg Boligselskab er der i 2024 indgået 59 kontrakter.

I tabellen nedenfor er de 5,9 % et udtryk for genudlejningsprocenten for familieboliger, mens de 42,6 % er genudlejningsprocenten for ældreboliger.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
5,9	8,0	42,6	20,5	0,00	34,75	0,0	5,3	0	7,8

Anvisninger 2021 - 2024

Tabellen nedenfor illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2021 - 2024 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det orange felt).

De 33 udlejede familieboliger i Fredensborg Boligselskab i 2024 er lig med genudlejningsprocenten på de 5,9 % af det samlede antal familieboliger i selskabet, som er 556 familieboliger.

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste – fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
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
2024	33	4.010	9,09	20,22	36,36	21,59	36,36	20,98	0,00	9,48	3,03	6,04	15,15	23,05

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 3.319 i 2023 til 2.331 i 2024. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

For Fredensborg Boligselskab er der i 2024 én bolig til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2021 - 2024

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

Når der står 625 boliger i 2024, skyldes det deleboligerne i afdeling Niverød III. De tæller med som selvstændige lejemål, da der udformes kontrakter pr. lejemål.

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2021	617	58.559	1	147	0	38
2022	617	58.880	1	162	1	38
2023	617	57.717	0	178	0	44
2024	625	55.448	0	117	0	24

*(familie, ældre og ungdom)

18. Nyt fra ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der var intet nyt at berette.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

19. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Søren Martinussen supplerede orienteringen:

Acontobeløbet i Mergeltoften er reguleret, hvilket det skulle have været, og samtlige beboere vil blive justeret. Dertil har udsving i energipriserne også haft indflydelse på efterregningen.

Muligheden for at ændre på varmeopkrævningen individuelt i de 8 ældreboliger er undersøgt på forespørgsel fra beboer. Det har vist sig ikke at kunne lade sig gøre, da det rent teknisk og ombygningsmæssigt vil det være så omkostningstungt, at det ikke kan svare sig. Dette er meddelt beboeren, der har accepteret svaret.

Der var en drøftelse af, hvad de næste skridt omkring nyttehaverne skal være. De næste skridt vil blive besluttet af afdelingsbestyrelsen i Niverød III.

Ventilationsprojektet i Niverød IV forventes at gå efter planen og udføres i løbet af august-september 2025.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Niverød III

Nye legepladser

Repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen og det nedsatte legepladsudvalg har haft første møde med gennemgang af projektet for nye legepladser og ideer til forskønnelse af de eksisterende pladser. Projektet bliver udviklet i samarbejde med konsulenter fra KAB's "Bedre fælles rum", som er udviklet til afdelingsbestyrelser, der vil noget andet og mere med de fælles rum ude og inde.

Oprydning i nyttehaverne

Afdelingsbestyrelsen i Niverød III har siden 2023 arbejdet på at få normaliseret forholdene i nyttehaverne, så anvendelse af arealet kommer i overensstemmelse med det oprindelige formål.

Afdelingsmødet i Niverød III har på møde i efteråret 2024 godkendt nyt ordensreglement for brug af de 21 nyttehaver, hvor nye takster for depositum og leje er opdateret.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

Efterfølgende har bestyrelsen og ejendomskontoret arbejdet på at få overblik over brugerne, og der er nu skrevet kontrakt og opkrævet årlig leje på de fleste jordlodder.

Ifølge gældende regler for nyttehaverne må havestykkerne ikke bebygges bortset fra drivhus på maks. 7 m². Selvom brugerne med kontrakt på en nyttehave med deres underskrift har bekræftet, at de har læst og accepteret afdelingens regler for nyttehaverne, er der stadig rod og for meget byggeri i mange haver.

Der er også haver, hvor der ikke er betalt leje eller skrevet kontrakt for 2025. Et par af disse haver er bebygget med både skur og stort drivhus. Kendte brugere med rod og for meget byggeri i haven har tidligere fået brev med 14 dages frist til at fjerne alt byggeri og rod fra deres tildelte jordstykke. Efter fristens udløb i midten af maj er der kun sket nødvendig oprydning i en enkelt have.

Bestyrelsen og ejendomskontoret skal nu aftale, hvad næste skridt skal være.

Niverød IV

Renovering af ventilationssystemet

Afdelingen godkendte på afdelingsmødet den 27. marts 2025 forslag om udskiftning af udsugningsventilatorer på tagene og rensning af ventilationskanaler i boligerne. Renoveringsprojektet omfatter udskiftning af tagventilatorer til moderne lavenergiventilatorer med tilhørende regulator og rensning af kanaler og friskluftventiler samt indregulering af ventilationen i alle boliger.

Renoveringen forventes at medføre en besparelse på el, da de nye ventilatorer har et lavere elforbrug. Desuden vil der opstå et bedre indeklima, da den ventilerede luftmængde via indregulering bliver indstillet korrekt.

De samlede anlægsudgifter er budgetteret til 2,3 mio. kr., og den samlede årlige besparelse på el forventes at blive i omegnen af 300.000 kr. Dette medfører en reduktion på ca. 15,4 tons CO₂ årligt. Der vil desuden være en sparet driftsudgift på mindst 1.040.000 kr., midler, der ellers var afsat til løbende udskiftning af ventilatorer. De samlede omkostninger på 2,3 mio. kr. forventes således at være tilbagebetalt på ca. 4,2 år - alene ved besparelser på el og vedligehold. Hele projektet finansieres ved brug af henlæggelser. Renoveringsprojektet varetages af rådgivende ingeniør Søren Knudsen. Arbejdet forventes udført fra august til november 2025.

Mergeltoften

Etablering af nyt brandalarmeringsanlæg

På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev der orienteret om problemer med brandalarmeringsanlægget i Mergeltoften, herunder at der ikke længere kan skaffes reservedele til den ældste del af anlægget.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

ABA-anlægget i Mergeltoften dækker alle bygninger i afdelingen inklusive servicecenteret, som ejes af Fredensborg Kommune. Drift og vedligehold af anlægget varetages derfor af ejerforeningen, hvor fællesudgifter fordeles i forholdet 1/3 til Fredensborg Kommune og 2/3 til Fredensborg Boligselskab, afdeling Mergeltoften.

Driftspersonalet har i samarbejde med kommunens risikokoordinator gennemgået tilbud fra Autronica på renovering i det omfattede område samt tilbud fra L-Brand og Teknik, som har givet tilbud på totaludskiftning af hele anlægget. Tilbud fra L-Brand og Teknik var ca. 30.000 kr. dyrere end Autronica, men det mest økonomisk rentable tilbud på sigt, da alle komponenter skiftes til nye. Samlet pris er 495.000 kr., som betales jf. fordelingen med kommunen, og betaling sker over to budgetår hhv. før og efter den 1. juli. Udskiftning af ABA-anlægget sker medio maj, og indtil anlægget kommer i drift, vil kompenserende tiltag i det omfattede område fortsat være i fokus.

20. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Sted for temadag den 11.-12. april 2026 er endnu ikke planlagt.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøde

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 – aflyst.

21. Eventuelt

Cindy Juhl Svendsen foreslog fælles julefrokost mellem afdelingsbestyrelserne i december 2025. Den 22. november 2025 foreslås, og økonomien tages op på OB-mødet i september.

Referat

Fredensborg Boligselskab
Møde den 27. maj 2025
Udsendt den 11. juni 2025

22. Referat fra mødet – evt. fortrolighed

Indstilling

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

Beslutning

Der var intet til fortroligt.

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