

Referat

Udvalg	Fredensborg Boligselskab
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	Tingstedet, Valmuens Kvarter 31, 2990 Nivå
Dato og tid	23.09.2025 17.00 - 20.00
Deltagere	Finn Zøllner (Formand) (Til stede) Jesper Grundsøe de la Motte (Næstformand) (Til stede) John Resting (Medlem) (Til stede) Cindy Juhl Svendsen (Medlem) (Til stede) Georg B. Christiansen (Medlem) (Til stede) Betina Solberg (Medlem) (Til stede) Bjarne Ørvad Dreier (Medlem) (Afbud) Sofie la Cour Mosegaard (Kundechef) (Til stede) Søren Martinussen (Driftschef) (Til stede) Louise Rasmussen (Gæst) (Til stede)

INDHOLD

- [1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsen den 27. maj 2025](#)
- [2. Revisionsprotokol](#)
- [3. Organisationsbestyrelsens sammensætning](#)
- [4. Repræsentantskabets sammensætning](#)
- [5. Meddelelser fra formanden](#)
- [6. Orienteringer fra KAB](#)
- [7. Beslutning - Fælles julefrokost 2025](#)
- [8. Beslutning - Samarbejdsdag april 2026](#)
- [9. Beslutning - Mailhøring vedrørende godkendelse af nyt medlem til følgegruppen i Niverød III](#)
- [10. Beslutning - Kommunalvalg 2025](#)
- [11. Beslutning - Udlejningsregler](#)
- [12. Orientering - Selskabets økonomiske situation](#)
- [13. Orientering - Referat af styringsdialog](#)
- [14. Orientering - Forsikringsstatistik 2021-2024](#)
- [15. Orientering - Forsikringsudbud 2025](#)
- [16. Orientering - Referat af halvårsmøde med borgmesteren april 2025](#)
- [17. Orientering - Status på reoveringssag i Niverød III](#)
- [18. Orientering - Status på reoveringssag i Niverød IV](#)
- [19. Orientering - Status på nyt tag på Mergeltoften](#)
- [20. Orientering - Beboerklagenævns sager](#)
- [21. Nyt fra ejendomskontoret](#)
- [22. Nyt fra afdelingerne](#)
- [23. Kommende møder](#)
- [24. Eventuelt](#)
- [25. Referat fra mødet – evt. fortrolighed](#)

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsen den 27. maj 2025

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 27. maj 2025 underskrives af formanden, da der ikke er fremkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referat.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

20250527_54_Referat

2. Revisionsprotokol

Organisationsbestyrelsen skal jf. selskabets vedtægter orienteres om indføringer i selskabets revisionsprotokol.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der er ikke sket indføjelser i revisionsprotokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Titel	Navn	Afdeling
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

Beslutning

Gerhard Westphal er udtrådt af repræsentantskabet, hvorfor der skal vælges et nyt medlem. Dette gælder også for Nivegården, hvor et nyt medlem skal vælges.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Meddelelser fra formanden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

Beslutning

Formand Finn Zøllner orienterede:

Der er planlagt et møde med Fredensborg Forsyning den 8. oktober 2025, hvor mulig dobbeltbetaling ved brug af genbrugspladser skal drøftes. Her deltager formand Finn Zøllner og medbringer eksempler på tilfælde, hvor beboere også opkræves dobbelt. Formand Finn Zøllner har desuden bedt om, at man drøfter kostægte betaling for affald. Formand Finn Zøllner og næstformand Jesper Grundsøe de la Motte deltog den 15. september 2025 ved formandsmødet i KAB, hvor emnerne var: Ny boligpolitisk plan, herunder maksimumbeløbet ved nybyggeri af almene boliger, hvilket er et problem i hovedstadsområdet – men ikke i Jylland, snarere tværtimod på grund af entreprisesummerne.

Bent Madsen fra BL (Danmarks Almene Boliger) fortalte om Nybyggerifonden, som der er blevet indbetalt til siden 1999, og hvor der nu er midler fra udamortiserede lån i byggeri fra den tid og fremefter. Dette er et opmærksomhedspunkt i forbindelse med Fredensborg Boligselskabs renoveringssager. Derudover blev digitaliseringsprocessen nævnt, hvor næsten 80 % nu bruger indkøbsportalen, og hvor man i 2025 har opnået besparelser på 31,6 millioner kroner. Der blev også talt om dynamiske udbud, hvor man kan opnå endnu større besparelser ved f.eks. behov for rengøring eller køleskabe.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Orienteringer fra KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

På mødet vil der blive orienteret om relevante forhold.

Beslutning

Kundechef Sofie la Cour Mosegaard berettede:

Der afholdes KAB-Fællesskabets konference den 25.-26. oktober 2025, hvor formand Finn Zøllner er forhindret i at deltage, og hvor der i øvrigt er ledige pladser. Næstformand Jesper Grundsøe de la Motte overvejer at deltage.

Cecilie Evelyn Meyer fra afdelingsbestyrelsen i Niverød IV og Bjarne Ørvad Dreier, organisationsbestyrelsesmedlem og afdelingsbestyrelsesmedlem i Niverød III, er startet på bestyrelsesuddannelsen 2025 i KAB.

Bestyrelseshonorar vil blive udbetalt sammen med lønnen ultimo september 2025 – med tilbagevirkende kraft for juli og august 2025.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Beslutning - Fælles julefrokost 2025

På organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj 2025 blev en fælles julefrokost for afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsens medlemmer drøftet. Det blev aftalt, at en nærmere beslutning om økonomi, tid og sted skulle drøftes igen på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter tid og sted for en fælles julefrokost for de beboervalgte i Fredensborg Boligselskab, herunder økonomi.

Beslutning

Fælles julefrokost med afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen afholdes fredag den 5. december 2025.

Næstformand Jesper Grundsøe de la Motte og organisationsbestyrelsesmedlem Cindy Juhl Svendsen finder lokation for arrangementet. Budgettet er maksimalt 600 kr. pr. person.

Organisationsbestyrelsesmedlemmer betales af selskabet, og afdelingerne betaler for afdelingsbestyrelsesmedlemmerne.

Det forventes, at omkring 25 personer vil deltage.

8. Beslutning - Samarbejdsdag april 2026

På organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj 2025 blev det aftalt at arbejde på en samarbejdsdag for alle beboerdemokrater i Fredensborg Boligselskab.

En fælles julefrokost for afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsens medlemmer blev drøftet.

Det blev aftalt, at en nærmere beslutning om økonomi, tid og sted herfor skulle drøftes igen på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter målgruppe og indhold samt sted og økonomi for samarbejdsdagen i foråret 2026.

Sagsfremstilling

Samarbejdsdagen er tiltænkt at skulle erstatte temadagen, der har været afholdt i selskabet om efteråret. Cindy Juhl Svendsen og Jesper Grundsøe de la Motte meldte sig på sidste organisationsbestyrelsesmøde til et arbejdsudvalg for dagen, og afholdelse i weekenden den 11.-12. april 2026 inkl. en overnatning blev aftalt.

Økonomiske konsekvenser

Da Fredensborg Boligselskab hidtil har budgetteret med en temadag i efteråret på Karlebo Kro samt en ikke afholdt beboerdag i sommeren 2025, har selskabets budget til mødeudgifter, seminarer og kurser ikke været brugt i regnskabsåret 2024-2025. Overskuddet herfra på godt 100.000 kr. er overført til arbejdskapitalen. Dertil er der budgetteret på samme niveau i regnskabsåret 2025-2026, og det kan derfor godt forsvares at anvende midler fra selskabet til samarbejdsdagen.

Beslutning

Målgruppe: Bestyrelser og repræsentantskab

Sted: Forslag: Konventum, hvor der er mødelokaler og mulighed for overnatning

Økonomi: Jf. budgettet på 100.000 kr.

Emner og indhold for dagen: Øget beboerdeltagelse på afdelingsmøder og beboerinvolvering samt samarbejde i bestyrelserne.

Næstformand Jesper Grundsøe de la Motte og organisationsbestyrelsesmedlem Cindy Juhl Svendsen kommer med oplæg til næste organisationsbestyrelsesmøde den 11. november 2025.

9. Beslutning - Mailhøring vedrørende godkendelse af nyt medlem til følgegruppen i Niverød III

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen endelig godkender mailhøring vedrørende nyt medlem til følgegruppen i Niverød III.

Sagsfremstilling

I mailhøring udsendt af kundechef Sofie la Cour Mosegaard fredag den 22. august 2025 stod følgende:

"Kære organisationsbestyrelse,

Efter aftale med formanden modtager I denne mailhøring om et nyt medlem af følgegruppen i Niverød III.

De to følgegrupper i Niverød III og Niverød IV er begyndt at røre på sig i forbindelse med Landsbyggefond-besigtigelsen den 4. juli 2025.

Da Lars Valbak jo desværre har været nød til at trække sig fra det beboerdemokratiske arbejde, er følgegruppen i Niverød III blevet et medlem fattigere og består nu af Finn Zøllner og Jesper Grundsø de la Motte. Det vil derfor være godt at få udpeget endnu et medlem, gerne fra afdelingen. Bjarne Ørvad Dreier har indvilget i at træde ind i følgegruppen allerede fra nu af, så han har mulighed for at deltage i det følgegruppemøde, der er i kalenderen næste uge den 27. august.

Da nedsættelse af følgegrupper skal godkendes af organisationsbestyrelsen, får I denne mailhøring, som efterfølgende bekræftes på næstkommende organisationsbestyrelsesmøde i september.

Organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende, at Bjarne Ørvad Dreier træder ind i følgegruppen i Niverød III.

Jeres indstilling på ovennævnte emne skal mailes retur til mig med cc til Kundecenter-Fredensborg kundecenter-fredensborg@kab-bolig.dk gerne hurtigst muligt og inden den 25. august 2025 – herefter skriver jeg ud med resultatet af mailhøringen og sætter det på dagsordenen til jeres organisationsbestyrelsesmøde i september for en bekræftelse.

På forhånd tak"

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

10. Beslutning - Kommunalvalg 2025

Den 18. november 2025 er der kommunalvalg. Fredensborg Kommune har henvendt sig til Fredensborg Boligselskab for hjælp til en fælleskommunal kampagne. Formandskabet i Fredensborg Boligselskab ønsker en drøftelse heraf samt af muligheden for en paneldebat i boligområdet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter deltagelse i en fælleskommunal kampagne samt afholdelse af en paneldebat i boligområdet op til kommunalvalget den 18. november 2025.

Sagsfremstilling

Fredensborg Kommune har henvendt sig til Fredensborg Boligselskab med et ønske om at få selskabets hjælp til at få stemmeprocenten op i boligområdet til kommunalvalget den 18. november. Helt konkret ønsker kommunen hjælp til at hænge plakater op fra den fælleskommunale kampagne i fælleshuse m.m. samt give mulighed for at dele billeder og små videoer, der kan lægges på hjemmesider og Facebook-sider.

Kommunen vil også gerne række ud til mulige lokale "ildsjæle", som kan være interesserede i at være med til at få flere til at stemme – for eksempel gennem møder og arrangementer, hvor kommunen møder op og viser helt konkret, hvordan man stemmer, viser valgkort og får stemmeseddel m.v.

Næstformand Jesper Grundsø de la Motte har foreslået, at der afholdes en paneldebat med kommunalpolitikere på én af følgende datoer: den 1., 2., 15. eller 16. november 2025.

Beslutning

Der afholdes valgmøde i Ladens sportshal onsdag den 5. november 2025 kl. 19.00-21.00.

Næstformand Jesper Grundsø de la Motte kender en ordstyrer, som vil styre debatten, hvor emnerne kommer fra de fremmødte.

Formand Finn Zøllner og organisationsbestyrelsesmedlem Bettina Solberg hjælper med det praktiske. Organisationsbestyrelsens emner til valgmødet er følgende: Kommunens boligpolitik og affaldsgebyrer.

11. Beslutning - Udlejningsregler

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til Fredensborg Boligselskabs udlejningsregler, som omhandler venteliste, oprykningsret, fortrinsret, boliggarantibevis, udlejning af ældreboliger og ungdomsboliger, afvisning af udlejning, fremleje, bytte og fortsættelse af lejeforholdet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender udlejningsreglerne for Fredensborg Boligselskab.

Sagsfremstilling

Udlejning af almene boliger er underlagt en omfattende lovgivning, herunder lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger samt udlejningsbekendtgørelsen.

Langt de fleste af reglerne er ufravigelige, men der er områder, hvor organisationsbestyrelsen har beslutningskompetence i samråd med KAB og i nogle tilfælde sammen med kommunalbestyrelsen. Hvis ikke andet er beskrevet i loven, skal reglerne følges.

I det medsendte notat, som kaldes udlejningsreglerne, er samlet de beslutninger, som organisationsbestyrelsen igennem tiden har truffet på de områder, hvor organisationsbestyrelsen har beslutningskompetence. Udlejningsreglerne er senest den 20. marts 2018 blevet behandlet af organisationsbestyrelsen.

Beslutningerne er samlet i notatet for at give overblik over de enkelte beslutninger. Under hvert enkelt område er de enkelte beslutninger angivet med skrift i kursiv. Det er organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for, at udlejningsreglerne overholdes.

Ændrede eller tilføjede regler

Udlbkg § 26 - beboermaksimum

Ændret lovgivning gør, at tidligere henvisning til § 52 a-c i lov om midlertidig regulering af boligforholdene er erstattet af ny henvisning til gældende lovgivning i lov om boligforhold §§ 13-17.

Udlbkg § 28 – afvisning af boligsøgende i et samlet boligområde

En boligorganisation kan efter en konkret vurdering afvise udlejning til en boligsøgende til en almen bolig, hvis den pågældende eller et medlem af dennes husstand inden for en periode på 2 år inden

overtagelsesdagen har fået opsagt eller ophævet et lejemål af en anden boligorganisation, en selvejende institution, kommune eller region i det samme boligområde efter § 85, stk. 1, nr. 3 eller 4, eller § 90, stk. 1, nr. 7-10 eller 13 i almenlejeloven.

Kommunalbestyrelsen skal have vurderet, at boligafdelingerne er beliggende i et samlet boligområde. Det er endvidere en betingelse, at boligorganisationen har rimelig grund til at modsætte sig udlejning til den pågældende. 2-årsperioden løber fra datoen for opsigelsen eller ophævelsen.

Udlbkg § 29 - afvisning af boligsøgende i udsatte boligområder

Boligorganisationen kan forlange, at boligsøgende før indgåelse af lejekontrakt om en bolig i et udsat boligområde, jf. almenboliglovens § 61 a, stk. 1, fremlægger straffeattest, jf. § 11 i bekendtgørelse om behandling af personoplysninger i Det Centrale Kriminalregister, for sig selv og medlemmerne af den boligsøgendes husstand.

Stk. 2. Indeholder straffeattesterne nævnt i stk. 1 tilførsler om kriminalitet, der vurderes at have betydning for trygheden i det pågældende boligområde, kan boligorganisationen afvise udlejning til den boligsøgende.

Udlbkg § 30 - afvisning af boligsøgende

Boligorganisationen kan ud over de tilfælde, der er nævnt i §§ 26 og 27, § 28, stk. 1 og § 29, stk. 2 afvise udlejning til boligsøgende til en almen bolig, hvis boligorganisationen i ganske særlige tilfælde har rimelig grund til at modsætte sig udlejning til den pågældende.

Det videre forløb

De godkendte udlejningsregler implementeres i KAB's administrative systemer.

Kommunikation

Når udlejningsreglerne er godkendt af organisationsbestyrelsen, vil udlejningsreglerne blive opdateret på KAB's hjemmeside.

Beslutning

Der er ønske om at bringe § 28 med til næste styringsdialog for at høre, om Fredensborg Kommune har udpeget et samlet boligområde.

Fire stemmer for, at der kan være to personer pr. beboelsesrum i stedet for én ved boligbytte.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

54 Fredensborg Boligselskab udlejningsregler

12. Orientering - Selskabets økonomiske situation

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønskede en udspecificering af selskabets tilskud til lejeledighed og fraflytninger. De er følgende fra og med regnskabsåret 2022-2023:

Selskabets tilskud, tab ved lejeledighed				
	Regnskab 2022-2023	Regnskab 2023-2024	Regnskab 2024-2025	Budget 2025-2026
	317.000	96.000	96.000	234.000
Afdelingsniveau				
54001 Niverød III	105.000	34.000	31.000	65.000
54002 Niverød IV	141.000	46.000	43.000	109.000
54003 Niverødgård	58.000	9.000	16.000	50.000
54006 Mergeltoften	13.000	7.000	6.000	10.000
54010 BF Byvejen	-	-	-	
Sum	317.000	96.000	96.000	234.000
Selskabets tilskud, fraflytningstab afdelinger				
	Regnskab 2022-2023	Regnskab 2023-2024	Regnskab 2024-2025	Budget 2025-2026
	234.000	503.000	281.000	511.000
Afdelingsniveau				
54001 Niverød III	186.000	278.000	190.000	293.000
54002 Niverød IV	-	178.000	-	147.000
54003 Niverødgård	4.000	47.000	-	42.000
54006 Mergeltoften	44.000	-	91.000	29.000
54010 BF Byvejen	-	-	-	-
Sum	234.000	503.000	281.000	511.000

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

Selskabets økonomiske situation september 2025

13. Orientering - Referat af styringsdialog

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Den 19. maj 2025 blev der afholdt styringsdialog med Fredensborg Kommune med deltagelse af formandskabet og KAB.

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

Referat styringsdialogmøde 19.5.2025 Fredensborg Boligselskab

14. Orientering - Forsikringsstatistik 2021-2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Oversigt

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

Det videre forløb

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

54 Fredensborg Boligselskab

15. Orientering - Forsikringsudbud 2025

Selskabets forsikringer har i 2025 været i udbud. Dette er sket i forlængelse af rammeaftalen fra 2021, og forsikringsbetingelserne er udbudt ud fra uændrede vilkår.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Forsikringsmægleren Willis Towers Watson A/S (WTW) gennemførte senest i 2021 udbud af forsikringer i KAB-Fællesskabet for en 4-årig periode. Det har betydet, at der i første halvår 2025 er udført en ny udbudsrunde indenfor de samme rammebetingelser. Selskabet vil således ikke opleve forringelser i de eksisterende vilkår, og der vil derfor udelukkende være tale om en ændring i forsikringspræmien.

Yderligere information kan findes i de vedhæftede dokumenter fra WTW.

Økonomiske konsekvenser

Det gennemførte udbud har resulteret i en årlig udgift på 797.056 kr., hvilket er en årlig besparelse på 223.036 kr.

Det videre forløb

Den nye forsikringsaftale vil træde i kraft ved den nuværende forsikrings udløb den 1. oktober 2025. Såfremt organisationsbestyrelsen ønsker en gennemgang af nuværende forsikring eller potentielle til- eller fravalg kan WTW kontaktes.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

54 BS Fredensborg Tilbudsliste

54 BS Fredensborg Orientering om tilbudstildeling

16. Orientering - Referat af halvårsmøde med borgmesteren april 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Den 30. april 2025 blev der afholdt halvårsmøde med borgmesteren.

Der foreligger referat af mødet, som er med her som bilag.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

80577-25 Referat 30.04.25

17. Orientering - Status på renoveringssag i Niverød III

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev senest informeret om sagen i maj 2025.

KAB har tildelt sagen til projektlederne Sofie Clemmensen (primær projektleder) og Marie Scharff (sekundær projektleder).

KAB har igangsat rådgiver fra KAB's rammeaftale, AART (tidligere Mangor Nagel Arkitekter) med henblik på at blive klar til besigtigelse af afdelingen med Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden var på besigtigelse i afdelingen den 3. juli 2025. Landsbyggefonden tilkendegav her, at de er opmærksomme på den store udfordring, som afdelingen står overfor ved udskiftning af installationer under gulve, og de tilkendegav, at der skulle findes en løsning, som fremtidssikrer afdelingens både byggeteknisk og økonomisk.

Udfordringen består i, at Landsbyggefonden identificerer størstedelen af arbejderne i oplægget til helhedsplanen som ustøttede, da der er tale om vedligeholdelsesarbejde, hvilket fonden som udgangspunkt ikke støtter. Dog er fonden opmærksom på, at der skal findes en løsning, og at rør lagt i krybekældre er et generelt problem i mange bebyggelser fra denne tid. Der pågår interne drøftelser i fonden om netop denne problematik.

Driften oplever et stigende antal rørsprængninger, der på sigt på forventes at medføre store fugt- og skimmelproblemer, hvis arbejderne med rørudskiftning ikke udføres i den nærmeste fremtid.

Rådgiver har indledt dialog med Helsingør Forsyning, der har tilkendegivet interesse for at overtagelse af rør ved endt byggesag. Nærmere dialog skal foretages, når projekt materialet er mere fyldestgørende.

Økonomiske konsekvenser

Den fremadrettede proces forventes igangsat inden for den nuværende økonomiske ramme.

Det videre forløb

Til besigtigelsen opfordrede Landsbyggefonden til udførelse af yderligere tekniske undersøgelser, der kan afdække eventuelle byggeskader.

Følgegruppen blev orienteret om besigtigelsen til følgegruppemødet den 27. august 2025. Her drøftedes den videre proces, og det blev besluttet at igangsætte relevante tekniske undersøgelser som opfordret af Landsbyggefonden. KAB igangsætter rådgiver med arbejdet.

Kommunikation

KAB afholder følgegruppemøder løbende og drøfter projektet og den fremadrettede proces, når det er relevant.

Beslutning

Formand Finn Zøllner understregede vigtigheden af at fastholde fremdriften i renoveringsprojekterne, herunder i KAB's byggeafdeling. Sofie la Cour Mosegaard tilkendegav, at hun løbende vil være i dialog med projektlederne i byggeafdelingen for at sikre kontinuitet og fremdrift.

Driftschef Søren Martinussen deltog den 23. september 2025 i et møde med Forsyning Helsingør om overtagelse af rørnettet efter afsluttet renovering. Forsyningen udtrykte umiddelbart positiv interesse for at overtage rørnettet, hvilket skal drøftes nærmere med Landsbyggefonden.

I forbindelse med en rundtur i afdelingerne fremsatte Forsyning Helsingør forslag til, hvordan renoveringen af rørnettet kan gennemføres mere effektivt og omkostningsbesparende end oprindeligt planlagt. Disse forslag vil ligeledes blive videreformidlet til fonden.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Orientering - Status på renoveringssag i Niverød IV

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev senest informeret om sagen i maj 2025.

KAB har tildelt sagen til projektlederne Sofie Clemmensen (primær projektleder) og Marie Scharff (sekundær projektleder).

KAB har igangsat rådgiver fra KAB's rammeaftale, AART (tidligere Mangor Nagel Arkitekter) med henblik på at blive klar til besigtigelse af afdelingen med Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden var på besigtigelse i afdelingen den 3. juli 2025. Landsbyggefonden tilkendegav her, at de er opmærksomme på den store udfordring, afdelingen står overfor ved udskiftning af installationer under gulve, og de tilkendegav, at der skulle findes en løsning, som fremtidssikrer afdelingen, både byggeteknisk og økonomisk.

Udfordringen består i, at Landsbyggefonden identificerer størstedelen af arbejderne i oplægget til helhedsplanen som ustøttede, da der er tale om vedligeholdelsesarbejde, som fonden som udgangspunkt ikke støtter. Dog er fonden opmærksom på, at der skal findes en løsning, og at rør lagt i krybekældre er et generelt problem i mange bebyggelser fra denne tid. Der pågår interne drøftelser i fonden om netop denne problematik.

Driften oplever et stigende antal rørsprængninger, der på sigt må forventes at medføre store fugt- og skimmelproblemer, hvis arbejderne med rørudskiftning ikke udføres i den nærmeste fremtid.

Rådgiver har indledt dialog med Helsingør Forsyning, der har tilkendegivet interesse for at overtage af rørene ved endt byggesag. Nærmere dialog skal foretages, når projektmaterialet er mere fyldestgørende.

Økonomiske konsekvenser

Den fremadrettede proces forventes igangsat inden for den nuværende økonomiske ramme.

Det videre forløb

Ved besigtigelsen den 3. juli 2025 opfordrede Landsbyggefonden til udførelse af yderligere tekniske undersøgelser, der kan afdække eventuelle byggeskader.

Følgegruppen blev orienteret om besigtigelsen til følgegruppemødet den 27. august 2025. Her blev den videre proces drøftet, og det blev besluttet at igangsætte relevante tekniske undersøgelser .24/33

KAB har igangsat en rådgiver fra KAB's rammeaftale, AART (tidligere Mangor Nagel Arkitekter) med denne opgave.

Landsbyggefonden tilkendegav ved besigtigelsen, at de er opmærksomme på den store udfordring, afdelingen står overfor ved udskiftning af installationer under gulve, og de tilkendegav, at der skulle findes en løsning, som fremtidssikrer afdelingen både byggeteknisk og økonomisk.

Kommunikation

KAB afholder løbende følgegruppemøder og drøfter projektet og den fremadrettede proces.

Beslutning

Formand Finn Zøllner understregede vigtigheden af at fastholde fremdriften i renoveringsprojekterne, herunder i KAB's byggeafdeling. Sofie la Cour Mosegaard tilkendegav, at hun løbende vil være i dialog med projektlederne i byggeafdelingen for at sikre kontinuitet og fremdrift.

Driftschef Søren Martinussen deltog den 23. september 2025 i et møde med Forsyning Helsingør om overtagelse af rørnettet efter afsluttet renovering. Forsyningen udtrykte umiddelbart positiv interesse for at overtage rørnettet, hvilket skal drøftes nærmere med Landsbyggefonden.

I forbindelse med en rundtur i afdelingerne fremsatte Forsyning Helsingør forslag til, hvordan renoveringen af rørnettet kan gennemføres mere effektivt og omkostningsbesparende end oprindeligt planlagt. Disse forslag vil ligeledes blive videreformidlet til fonden.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Orientering - Status på nyt tag på Mergeltoften

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Tagudskiftningen i afdeling Mergeltoften, Mergeltoften 2, er nu afsluttet. Efter en lidt længere proces med Fredensborg Kommune om at få byggetilladelsen, kom den til sidst, således at tagudskiftningen kunne ske uden forsinkelse af betydning.

På nuværende tidspunkt er rådgiveren i dialog med kommunen om en eventuel etablering af en brandkarmserstatning. Baggrunden herfor er, at brandrådgiveren har vurderet, at afstanden mellem Mergeltoften 2 og Mergeltoften 8 er for lille. Afstanden er i dag 4,5 meter, mens kravet er 5 meter. Hvis kommunen kræver, at forholdet bringes i orden, vil det efter rådgiverens vurdering også skulle udføres på Mergeltoften 8, som ejes af kommunen.

Økonomiske konsekvenser

Såfremt der stilles krav om brandkarmserstatning, forventes der at være økonomisk dækning inden for projektets rammer, da licitationsresultatet var fordelagtigt.

Det videre forløb

Rådgiveren fortsætter dialogen med kommunen om brandkarmserstatningen. Hvis det vurderes, at arbejdet ikke er nødvendigt, afsluttes sagen. Hvis det vurderes nødvendigt, vil brandkarmserstatningen blive udført.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen orienteres igen på næste organisationsbestyrelsesmøde den 11. november 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Orientering - Beboerklagenævns sager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som bilag en oversigt over verserende og afsluttede beboerklagenævns sager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag

Beboerklagenævns sager i Fredensborg Boligselskab.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

Beboerklagenævns sager i Fredensborg Boligselskab

21. Nyt fra ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Beslutning

Der var intet nyt at berette fra ejendomskontoret siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

22. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Niverød III - Drift og vedligehold af gadebelysning

Andel Lumen har opsagt abonnementet på levering af strøm og vedligeholdelse af udendørsbelysningsanlægget i Niverød III.

Ifølge overdragelsesaftalen vil ejerskabet af belysningsanlægget overgå til afdelingen, som senest den 1. oktober 2025 skal indgå en ny aftale om levering af strøm og eventuelt lave en ny aftale om vedligeholdelse af de ca. 660 gadelamper, elskabe m.v.

Der er indgået en ny aftale med Eltel Networks A/S om et basisabonnement på løbende vedligeholdelse af belysningsanlægget med samme tidsfrister for udbedring som den tidligere aftale med Andel Lumen. Der forventes en besparelse efter skiftet til ny leverandør, da udkald og løbende vedligeholdelse fremover sker efter aftalte priser og medgået tid. Tidligere indgik vedligeholdelse som en fast del af abonnementet, uanset om der havde været arbejdet på belysningsanlægget. Den nye abonnementsaftale med Eltel kan opsiges med 30 dages varsel. Levering af strøm til gadebelysningen overgår pr. 1. oktober 2025 til Andel Energi.

Niverød IV - Renovering af ventilationssystemet

Den 28. juli 2025 blev der afholdt licitation på ventilationsprojektet i Niverød IV.

Renoveringsprojektet omfatter udskiftning af tagventilatorer til moderne lavenergiventilatorer, rensning af kanaler og friskluftventiler samt indregulering af ventilationen i alle boliger.

Opgaven gik til Ventilux ApS, som var billigst med et bud på 1.965.368 kr. inkl. moms, hvilket er inden for det godkendte budget.

Beboerne er alle blevet varslet om arbejdet i boligerne. Arbejdet påbegyndes den 8. september og forventes afsluttet sidst i november 2025. Det er aftalt med Ventilux, at de rensner kanaler den ene dag, skifter ventilatorer den anden dag og indregulerer på den tredje dag. Ventilux skal have adgang til boligen på første og tredje dag.

Ejerforening Mergeltoften - Vandskader i Mergeltoften 16, kld.

Kommunens ejerlejlighed i kælderen under ældreboligerne er ramt af vandskader fra indsivning af regnvand. Skaden er opstået, fordi der har været slukket for strømmen til en pumpebrønd.

Skaden er anmeldt til ejerforeningens bygningsforsikring, som omfatter Mergeltoften 16–30 samt Mergeltoften 16, kld.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 11. november 2025 kl. 17.00 i Laden

Repræsentantskabsmøde

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Eventuelt

Beslutning

Der var intet til eventuelt.

25. Referat fra mødet – evt. fortrolighed

Indstilling

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

Beslutning

Der var intet til fortrolighed.