

Referat

Udvalg	Fredensborg Boligselskab
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	Laden, Mariehøj 204, 2990 Nivå
Dato og tid	11.11.2025 17.00 - 19.00
Deltagere	Finn Zøllner (Formand) (Til stede) Jesper Grundsøe de la Motte (Næstformand) (Afbud) 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) Karen Holm Schultz (Byggechef) (Til stede) Sofie Clemmensen (Projektleder) (Til stede) Marie Scharff (Projektleder) (Til stede) Søren Enøe Jensen (Revisor) (Til stede)

INDHOLD

- [1. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde den 23. september 2025](#)
- [2. Organisationsbestyrelsens sammensætning](#)
- [3. Repræsentantskabets sammensætning](#)
- [4. Meddelelser fra formanden](#)
- [5. Beslutning - Selskabets og afdelingernes regnskaber 2024-2025 med tilhørende revisionsprotokol](#)
- [6. Beslutning - Selskabets driftsbudget 2026-2027](#)
- [7. Beslutning - Organisationsbestyrelsens årsberetning 2025](#)
- [8. Beslutning - Status på renoveringssag i Niverød III](#)
- [9. Beslutning - Status på renoveringssag i Niverød IV](#)
- [10. Beslutning - Helhedsplanerne og dispositionsfondens udvikling](#)
- [11. Beslutning - Finansiering af nye legepladser i Niverød III](#)
- [12. Beslutning - Bestyrelseshonorar](#)
- [13. Beslutning - Samarbejdsdag 2026](#)
- [14. Beslutning - Valg til KAB's repræsentantskab](#)
- [15. Beslutning - Valg af kredsdelegerede til Danmarks Almene Boliger \(BL\)](#)
- [16. Orientering - Status på nyt tag på Mergeltoften](#)
- [17. Orientering - 1-års gennemgang af nyt ejendomskontor og taget på Laden](#)
- [18. Orientering - Ændret beslutningsprocedure vedrørende sommerophold](#)
- [19. Orientering - Investeringsforeninger](#)
- [20. Orientering - Nyt fra ejendomskontoret](#)
- [21. Orientering - Nyt fra afdelingerne](#)
- [22. Mødeplan 2026](#)
- [23. Eventuelt](#)
- [24. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed](#)

1. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde den 23. september 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referat.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 23. september 2025 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 6. oktober 2025. Der er ikke kommet bemærkninger til referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

20250923_Referat

2. 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.

3. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabets sammensætning:

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

Bjarne Ørvad Dreier er indtrådt i organisationsbestyrelsen, da Gerhard Westphal er udtrådt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Paul Tempels og Eva Ebbesen er på afdelingsmødet i Niverød III den 6. november 2025 valgt til repræsentantskabet og inviteres til mødet den 25. november 2025.

4. Meddelelser fra formanden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

På mødet vil selskabets formand orientere om relevante forhold.

Beslutning

Formanden, Finn Zøllner, orienterede om nyt siden sidste møde:

I Niverød IV har der været afholdt bankoaften, vinsmagning og dialogaften som noget nyt. Her var Finn Zøllner inviteret med. En håndfuld nyttilflyttede mødte op og spurgte ind til forskellige ting om afdelingen.

Herudover har der været afholdt loppemarked, som igen tiltrak mange.

Boligorganisationen afholdt vælgermøde den 5. november 2025 i Ladens gymnastiksal. Her mødte kandidater fra de fleste politiske partier op samt op imod 100 borgere, både fra afdelingerne og udefra. Emnerne var alt fra svømmehal og velfærd til renovationsudgifter.

På afdelingsmødet i Niverød III den 6. november 2025 blev en god løsning på nyttehaverne vedtaget med en standardstørrelse på haverne, der er lidt større end før.

Finn Zøllner har været til møde med Norfors om renovationsudgifter, inviteret som del af et udvalg nedsat af Fredensborg Kommune. Norfors holder fast i, at alle beboere skal betale samme gebyr, på trods af at de almene beboere ikke bruger genbrugspladserne i samme omfang som de private. Norfors har dog på opfordring lavet en brugeranalyse, som de vil dele, når den er færdiganalyseret. På vælgermødet blev det af flere politiske kandidater lovet, at affaldsgebyrerne tages op i den nye valgperiode, men det er ifølge flere organisationsbestyrelsesmedlemmer hørt før, uden at det er sket efterfølgende.

5. Beslutning - Selskabets og afdelingernes regnskaber 2024-2025 med tilhørende revisionsprotokol

Der er udarbejdet regnskaber for boligorganisationens afdelinger samt selskabet. Regnskaberne fremlægges til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber samt tilhørende revisionsprotokol.

Regnskaberne udviser følgende:

Boligselskabet – 54000 Fredensborg Boligselskab

Resultatopgørelsen balancerer med 9.687.294 kr., og slutter med et overskud på 314.454 kr., som er henlagt til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 34.147.368 kr.

Den disponible del af selskabets dispositionsfond udgør 1.595.923 kr., svarende til gennemsnitlig 2.587 kr. pr. lejemål.

Arbejdskapitalens frie del udgør 2.230.695 kr., svarende til 3.615 kr. pr. lejemål (617 lejemål).

Boligselskabet har ydet et risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden på i alt 400.000 kr. til renoveringssagerne i afdeling 54001 Niverød III og afdeling 54002 Niverød IV (200.000 kr. til hver afdeling).

Desuden er der ydet driftsstøtte med 109.500 kr. til afdeling 54003 Niverødgård (Jnr. 104263).

Boligselskabet har fra arbejdskapitalen ydet støtte til Rammeaftale (byggeteknisk rådgivning for perioden 2024-2028) på 25.000 kr. og til Sommerophold på 6.600 kr.

Afdeling 54001 – Niverød III

Resultatopgørelsen balancerer med 29.116.409 kr., og slutter med et overskud 412.848 kr.

Afdelingens opsparede resultatkonto viser et underskud på 192.877 kr.

Status balancerer med 213.055.964 kr.

Der afholdes afdelingsmøde for godkendelse af regnskab den 6. november 2025.

Afdeling 54002 – Niverød IV

Resultatopgørelsen balancerer med 25.722.890 kr., og slutter med et overskud på 186.997 kr.
Afdelingens opsparede resultatkonto viser et underskud på 61.197 kr.
Status balancerer med 221.737.207 kr.

Der afholdes afdelingsmøde for godkendelse af regnskab den 13. november 2025.

Afdeling 54003 – Niverødgård

Resultatopgørelsen balancerer med 2.552.591 kr., og slutter med et overskud på 36.569 kr.
Afdelingens opsparede resultatkonto viser et overskud på 31.578 kr.
Status balancerer med 49.777.414 kr.

Der afholdes afdelingsmøde for godkendelse af regnskab den 20. november 2025.

Afdeling 54006 – Mergeltoften

Resultatopgørelsen balancerer med 5.749.936 kr., og slutter med et underskud på 36.955 kr.
Afdelingens opsparede resultatkonto viser et underskud på 111.668 kr.
Status balancerer med 75.893.315 kr.

Årsregnskabet for afdeling Mergeltoften godkendes på OB-møde den 11. november 2025.

Afdeling 54010 – Bofællesskabet Byvejen

Resultatopgørelsen balancerer med 599.455 kr., og slutter med et underskud på 5.673 kr.
Afdelingens opsparede resultatkonto viser et underskud på 39.430 kr.
Status balancerer med 8.324.098 kr.

Årsregnskabet for Bofællesskabet Byvejen godkendes på OB-møde den 11. november 2025.

Afdeling 9022 – Ejerforeningen Mergeltoften

Resultatopgørelsen balancerer med 214.838 kr., og slutter med et underskud på 93.834 kr.
Afdelingen har ikke en opsparat resultatkonto.
Status balancerer med 93.326 kr.

Årsregnskabet for Ejerforeningen Mergeltoften godkendes på OB-møde d. 11. november 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med forbehold for Niverød IV's afdelingsmøde den 13. november 2025.

Revisor Søren Enøe fremlagde et regnskab med en blank påtegning.

Der er fortsat et udestående med mangel på dobbeltgodkender på afdelingernes bankkonti. Således har Tingstedet i Niverød III enegodkender, hvilket efterfølgende tages op med formanden.

I Niverød IV er formand, John Resting, og bestyrelsesmedlem, Cecilie Meyer, begge godkendere.

Søren Enøe kommenterede i øvrigt, at der er fokus på selskabets renoveringssager og roste årsberetningen.

Bilag

Navn

54 Boligorganisation Årsregnskab 2024-25 revisorgodkendt

54001 Årsregnskab 2024-25 revisorgodkendt

54002 Årsregnskab 2024-25 revisorgodkendt

54003 Årsregnskab 2024-25 revisorgodkendt

54006 Årsregnskab 2024-25 revisorgodkendt

54010 Årsregnskab 2024-25 revisorgodkendt

9022 Årsregnskab 2024-25 Revisorgodkendt

2025_54000_Protokol_Fredensborg_Boligselskab

6. Beslutning - Selskabets driftsbudget 2026-2027

KAB har udarbejdet forslag til driftsbudget for budgetåret den 1. juli 2026 til den 30. juni 2027. Driftsbudgettet balancerer med 7.083.000 kr. Der er ikke budgetteret med et overskud i budgettet for 2026-2027.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender driftsbudget for 2026-2027.

Selskabets driftsbudget for 2026-2027 vedlægges som bilag.

Det videre forløb

Efter organisationsbestyrelsens godkendelse fremlægges budgettet til orientering for repræsentantskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

John Resting kommenterede i forhold til dagsordenens punkt om en mulig fritagelse for selskabets dispositionsfonds dækning af lejetab og fraflytning, at det først skal være gældende pr. budgetåret 2026-2027.

Dertil fremførte John Resting, at organisationsbestyrelsen skal indover, når der laves budgetter for de tre afdelinger, der ikke har afdelingsbestyrelser, Mergeltoften , Byvejen og EF Mergeltoften.

Bilag

Navn

Fredensborg BS 54 Budget 2026-27

7. Beslutning - Organisationsbestyrelsens årsberetning 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen og indstiller den til godkendelse på repræsentantskabsmødet.

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er udarbejdet i samarbejde med KAB. Den første del er bestyrelsens beretning, hvor organisationsbestyrelsen skal aflægge beretning om den politiske udvikling i den forgangne regnskabsperiode. Det øvrige redegør for den økonomiske udvikling samt hvordan selskabet fører egenkontrol med sin indsats.

Beretningen aflægges og godkendes endeligt på repræsentantskabsmødet den 25. november 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Finn Zøllner meddelte, at han på repræsentantskabsmødet som tidligere vil se fremad i sin mundtlige beretning, i modsætning til den skriftlige årsberetning, der forholder sig til, hvad der allerede er sket.

Bilag

Navn

Udkast - Organisationsbestyrelsens årsberetning 2024-2025

8. Beslutning - Status på renoveringssag i Niverød III

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering om sagen til efterretning og godkender:

1. At der indgås en forretningsføreraftale med KAB
2. At der bevilges et risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden på 1.140.000 kr. til at dække sagens omkostninger.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev senest informeret om sagen i september 2025.

Siden sidst er der udarbejdet forretningsføreraftale til sagen, som indstilles til godkendelse.

Herunder drøftes mulige ekstraydelser for sagen jf. bilag B3 til aftalen.

KAB har siden sidst afholdt møder med rådgiveren AART med henblik på at afdække behov for udførelse af yderligere tilstandsvurderinger. Dette med intension om at kunne opnå støtte i Landsbyggefonden.

Rådgiver har udarbejdet en forventet ydelsesplan. For at nå frem til godkendelse af Skema A skal følgende faser udføres: idéoplæg, byggeprogram, dispositionsforslag.

Rådgivers idéoplæg udføres i medgået tid indenfor en ramme på 590.000 kr.

Hvis Skema A godkendes i afdelingen, vil honorar til KAB blive beregnet procentmæssigt ud fra entreprisesummen. Hvis sagen ikke godkendes og henlægges, skal det risikovillige udlæg også kunne dække KAB's ydelser for medgået tid.

KAB og rådgiver har afholdt møde med Helsingør Forsyning, der fortsat er positive over for overtagelse af rør og drift efter afleveret renoveringsprojektet. Rådgiver fortsætter arbejdet med den videre rammesætning af projektet og forsyningens involvering.

Landsbyggefonden har efterspurgt bedre dokumentation for rotteproblematikken i afdelingen. Det afdækkes i hvor stort omfang rotter er et problem, og hvor de kommer ind henne.

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen godkendte i maj 2025 at bevillige et risikovilligt udlæg på 200.000 kr.

Disse midler er brugt på rådgiverydelser i forbindelse med besigtigelse med Landsbyggefonden, bygherremøder, møde og kommunikation med Helsingør Forsyning, kortlægning af mulige kommende tiltag i dialog med Landsbyggefonden.

Såfremt sagen gennemføres vil det risikovillige udlæg indgå i byggesagen. Hvis sagen ikke gennemføres skal omkostningerne dækkes af selskabet.

Der er derfor behov for bevilling af nyt risikovilligt udlæg til at dække følgende udgifter i idéfasen:

Rådgivning, idéfase	590.000 kr.
KAB timer, idéfase	250.000 kr.
Eksterne undersøgelser	300.000 kr.
I alt inkl. moms	1.140.000 kr.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender det risikovillige udlæg igangsættes idéfasen. KAB vil herefter gå i dialog med følgegruppen og Landsbyggefonden, hvorefter den kommende proces planlægges og igangsættes i tæt dialog med rådgiver. Herefter kan organisationsbestyrelsen forvente en ny indstilling omhandlende finansiering byggeprogrammet, som er den næstkommende fase.

Kommunikation

KAB afholder følgegruppemøder løbende og drøfter projektet og den fremadrettede proces, når det er relevant. På kommende følgegruppemøde vil KAB gennemgå idéfasen, og hvilke ydelser den indeholder.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

John Resting ønsker, at forretningsføreraftalen evalueres årligt og næste gang på organisationsbestyrelsesmødet i november 2026, samt at der gives en status på renoveringssagerne ved hvert organisationsbestyrelsesmøde.

KAB's byggeafdeling leverer et estimat af, hvor store risikovillige udlæg der kommer frem til skema A.

Bilag

Navn

Bilag B5_Foreløbigt anlægsbudget

Bilag B6_Kopi af KAB's forsikringspolice

Bilag B4_Prisblad 2025

Bilag B1_Summarisk tidsplan for den samlede sag_Niverød III

Bilag B2_YBL støttet renovering_rev 16.08.2024_laj

Navn

Bilag B- FF-aftale Niverød III

Bilag B3_oversigt over tillægsydelse_r_Niverød III

9. Beslutning - Status på renoveringssag i Niverød IV

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering om sagen til efterretning og godkender:

1. At der indgås en forretningsføreraftale med KAB
2. At der bevilges et risikovilligt udlæg fra arbejdskapitalen på 1.120.000 kr. til at dække sagens omkostninger.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev senest informeret om sagen i september 2025.

Siden sidst er der udarbejdet forretningsføreraftale til sagen, som indstilles til godkendelse.

Herunder drøftes mulige ekstraydelser for sagen jf. bilag A3 til aftalen.

KAB har siden sidst afholdt møder med rådgiveren AART med henblik på at afdække behov for udførelse af yderligere tilstandsvurderinger. Dette med intension om at kunne opnå støtte i Landsbyggefonden.

Rådgiver har udarbejdet en forventet ydelsesplan. For at nå frem til godkendelse af Skema A skal følgende faser udføres: idéoplæg, byggeprogram, dispositionsforslag.

Rådgivers idéoplæg udføres i medgået tid indenfor en ramme på 570.000 kr.

Hvis Skema A godkendes i afdelingen, vil honorar til KAB blive beregnet procentmæssigt ud fra entreprisesum. Hvis sagen ikke godkendes og henlægges, skal det risikovillige udlæg også kunne dække KAB's ydelser for medgået tid.

KAB og rådgiver har afholdt møde med Helsingør Forsyning, der fortsat er positive over for overtagelse af rør og drift efter afleveret renoveringsprojektet. Rådgiver fortsætter arbejdet med den videre rammesætning af projektet og forsyningens involvering.

Afdelingen har planlagt gennemgang af tage i foråret 2026. Med henblik på at afdække om Landsbyggefonden kan støtte en fremtidig renovering af tagene har rådgiver og KAB aftalt med driften, at der ved planlagt gennemgang udføres stikvise undersøgelser for at afdække konstruktionsforhold og tilstand. Stikvise undersøgelser dækkes af risikovilligt udlæg.

Landsbyggefonden har efterspurgt bedre dokumentation for rotteproblematikken i afdelingen. Det afdækkes i hvor stort omfang rotter er et problem, og hvor de kommer ind henne.

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen godkendte i maj 2025 at bevillige et risikovilligt udlæg på 200.000 kr.

Disse midler er brugt på rådgiverydelser i forbindelse med besigtigelse med Landsbyggefonden,

bygherremøder, møde og kommunikation med Helsingør Forsyning, kortlægning af mulige kommende tiltag i dialog med Landsbyggefonden.

Såfremt sagen gennemføres vil det risikovillige udlæg indgå i byggesagen. Hvis sagen ikke gennemføres skal omkostningerne dækkes af selskabet.

Der er derfor behov for bevilling af nyt risikovilligt udlæg til at dække følgende udgifter i idéfasen:

Rådgivning, idéfase	570.000 kr.
KAB timer, idéfase	250.000 kr.
Eksterne undersøgelser	300.000 kr.
I alt	1.120.000 kr.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender det risikovillige udlæg igangsættes idéfasen. KAB vil herefter gå i dialog med følgegruppen og Landsbyggefonden, hvorefter den kommende proces planlægges og igangsættes i tæt dialog med rådgiver. Herefter kan organisationsbestyrelsen forvente ny indstilling omhandlende finansiering byggeprogrammet, som er den næstkommende fase.

Kommunikation

KAB afholder følgegruppemøder løbende og drøfter projektet og den fremadrettede proces, når det er relevant. På kommende følgegruppemøde vil KAB gennemgå idéfasen, og hvilke ydelser den indeholder.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

John Resting ønsker, at forretningsføreraftalen evalueres årligt og næste gang på organisationsbestyrelsesmødet i november 2026, samt at der gives en status på renoveringssagerne ved hvert organisationsbestyrelsesmøde.

KAB's byggeafdeling leverer et estimat af, hvor store risikovillige udlæg der kommer frem til skema A.

Bilag

Navn

Bilag A - FF-aftale Niverød IV

Navn

Bilag A1_Summarisk tidsplan for den samlede sag

Bilag A2_YBL støttet renovering_rev 16.08.2024_laj

Bilag A5_oreløbigt anlægsbudget

Bilag A6_Kopi af KAB's forsikringspolice

Bilag A4_Prisblad 2025

Bilag A3_oversigt over tillægsydelse Niverød IV

10. Beslutning - Helhedsplanerne og dispositionsfondens udvikling

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at Fredensborg Kommune ansøges om selskabets fritagelse for dækning af tab ved fraflytning og lejetab i afdeling Niverød III og IV pr. 1. juli 2026.

Fredensborg Boligselskab står overfor to store helhedsplaner i Niverød III og IV med forventet støtte fra Landsbyggefonden. De kommer til at stille store økonomiske krav til afdelingerne og boligselskabet.

For at helhedsplanerne kan blive mere konkrete på indhold og økonomi, er der behov for, at selskabet løbende bevilger risikovillige udlæg til sagerne, som håndteres af KAB's byggeafdeling. Dette er væsentligt i forhold til dialogen med Landsbyggefonden om støtte.

I nærværende dagsorden skal organisationsbestyrelsen tage stilling til to risikovillige udlæg på sammenlagt 2.260.000 kr. efter tidligere i år at have bevilget to gange 200.000 kr. Da dispositionsfonden ikke denne gang kan dække de risikovillige udlæg, indstilles det, at det ene dækkes af arbejdskapitalen. Det betyder alligevel, at dispositionsfonden kommer et væsentligt stykke under, hvad den lovgivningsmæssigt skal være.

Der er derfor behov for en genetablering af dispositionsfonden både af hensyn til de fremtidige udgifter til helhedsplanerne og til øvrige udgifter. Dertil at sikre boligselskabets økonomiske soliditet generelt.

Fritagelse for dækning

Jævnfør Bekendtgørelse om drift af almene boliger, der trådte i kraft den 1. april 2013, skal dispositionsfonden dække tab ved fraflyttede lejere, der overstiger 386 kr. (2025) pr. lejemål pr. år.

Lovgivningen muliggør, at boligselskabet i en periode og med saglig begrundelse fritages fra at dække afdelingernes tab ved fraflytninger og lejeledighed med godkendelse fra Tilsynet i kommunen. Med den fritagelse og de årlige tilgange fra udamortiserede lån til dispositionsfonden, vil det blive muligt at genopbygge dispositionsfondens beholdning.

Fredensborg Boligselskab har tidligere benyttet sig af den lovgivningsmæssige mulighed, da der fra 2014 og en periode frem var behov for at styrke dispositionsfonden i forbindelse med Niverødgård og udgifter til lejetab i afdelingen.

Mulige udviklingsscenarier

KAB har lavet følgende to udviklingsscenarier for dispositionsfonden med de risikovillige tillæg på 2.260.000 kr., hvoraf 1.250.000 kr. tages fra dispositionsfonden:

Med tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning

Forventet udvikling i Dispositionsfonden						
	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Primo	2.052.789,00	1.769.801,00	879.109,00	1.653.529,00	2.701.716,00	3.758.905,00
Tilgang						
Bidrag afdelinger	408.454,00	416.000,00	423.000,00	431.000,00	440.002,00	455.000,00
Ydelser fra udamortiserede lån	3.012.274,00	3.769.308,00	5.323.643,00	6.120.944,00	6.120.944,00	6.120.944,00
Afgang						
Tilskud afdelinger	- 504.836,00	- 1.249.500,00	- 109.500,00	- 109.500,00	- 109.500,00	- 109.500,00
Tilskud tab leje	- 95.859,00	- 200.000,00	- 200.000,00	- 200.000,00	- 200.000,00	- 200.000,00
Tilskud tab fraflytn.	- 281.210,00	- 300.000,00	- 300.000,00	- 300.000,00	- 300.000,00	- 300.000,00
Indbetalinger til LBF	- 2.821.811,00	- 3.326.500,00	- 4.362.723,00	- 4.894.257,00	- 4.894.257,00	- 4.894.257,00
Saldo før bunden del	1.769.801,00	879.109,00	1.653.529,00	2.701.716,00	3.758.905,00	4.831.092,00
Lån afdeling 54003	- 174.000,00	- 116.000,00	- 58.000,00	-	-	-
Disponibel Saldo	1.595.801,00	763.109,00	1.595.529,00	2.701.716,00	3.758.905,00	4.831.092,00

Uden tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning

Forventet udvikling i Dispositionsfonden						
	2024-2025	2025-2026	2026-2027	2027-2028	2028-2029	2029-2030
Primo	2.052.789,00	1.769.801,00	1.379.109,00	2.653.529,00	4.201.716,00	5.758.905,00
Tilgang						
Bidrag afdelinger	408.454,00	416.000,00	423.000,00	431.000,00	440.002,00	455.000,00
Ydelser fra udamortiserede lån	3.012.274,00	3.769.308,00	5.323.643,00	6.120.944,00	6.120.944,00	6.120.944,00
Afgang						
Tilskud afdelinger	- 504.836,00	- 1.249.500,00	- 109.500,00	- 109.500,00	- 109.500,00	- 109.500,00
Tilskud tab leje	- 95.859,00	-	-	-	-	-
Tilskud tab fraflytn.	- 281.210,00	-	-	-	-	-
Indbetalinger til LBF	- 2.821.811,00	- 3.326.500,00	- 4.362.723,00	- 4.894.257,00	- 4.894.257,00	- 4.894.257,00
Saldo før bunden del	1.769.801,00	1.379.109,00	2.653.529,00	4.201.716,00	5.758.905,00	7.331.092,00
Lån afdeling 54003	- 174.000,00	- 116.000,00	- 58.000,00	-	-	-
Disponibel Saldo	1.595.801,00	1.263.109,00	2.595.529,00	4.201.716,00	5.758.905,00	7.331.092,00

Afdelingernes opsparede henlæggelser

For afdeling Niverød III og IV vil en fritagelse betyde, at afdelingernes henlæggelser til dækning af udgifter til fraflytninger og lejetab skal øges. Dette kan gøres i forbindelse med budgetlægning for budgetår 2026-2027.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

KAB's Byggeafdeling kommer med et estimat af, hvad der kommer af risikovillige udlæg frem til skema A.

Ansøgningen om fritagelsen for dispositionsfondens dækning af lejetab og udgifter til fraflytning skal først gælde fra budgetår 2026-2027 og ikke som det fremgår af oversigt udviklingsscenario 2 fra budgetåret 2025-2026.

John Resting ønskede en mere præcis budgetopfølgning midt i regnskabsåret, som giver mulighed for bedre at følge afdelingens økonomi, gerne med de faste udgifter fordelt over hele året.

11. Beslutning - Finansiering af nye legepladser i Niverød III

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsmødets beslutning om en samlet rammebevilling på 2.200.0000 kr. til nye legepladser, samt at anskaffelsessummen finansieres med et 20-årigt realkreditlån, hvilket i 2024 og tidspunkt for beslutningen medfører huslejestigning på ca. 0,60 %

Organisationsbestyrelsen blev på organisationsbestyrelsesmødet den 18. marts 2025 orienteret om afdelingsmødets beslutning om etablering af nye legepladser i Niverød III.

På afdelingsmøde i Niverød III den 21. november 2024 blev en samlet rammebevilling på 2.200.0000 kr. til 4 nye legepladser godkendt. Det blev desuden besluttet, at anskaffelsessummen finansieres med et 20-årigt realkreditlån, hvilket medfører huslejestigning på ca. 0,60 %.

Som en del af beslutningen blev det overladt til afdelingsbestyrelsen og det nedsatte legepladsudvalg at træffe beslutninger i projekteringsfasen samt at tage endelig beslutning efter udbud og licitation.

Bestyrelse og legepladsudvalget er i samarbejde med konsulenter fra KAB nu nået til enighed om koncept for de 4 pladser, herunder forskelligt udtryk og elementer. For at komme videre i processen er der lavet aftale med Thing Brandt Landskabsarkitekt om skitsering af de fremtidige forhold, dette for en fælles forståelse og til brug for udbud af projekterne.

Der begynder nu at komme udgifter til projektering, og da legepladserne skal finansieres med nyt lån i afdelingen, skal både Fredensborg Boligselskab og Fredensborg Kommune formelt godkende afdelingsmødets beslutning og finansieringen af de nye legepladser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

12. Beslutning - Bestyrelseshonorar

For boligorganisationer hvor bestyrelsen modtager honorar skal der årligt tages stilling til fastsættelse heraf ud fra ministeriets reguleringssatser.

Indstilling

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

Fastsættelse af bestyrelseshonorar

Beregning og fordeling af honorar

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen for selskaber hvor der udbetales bestyrelseshonorar, skal tage beslutning om regulering af honoraret for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august de pågældende år, det vil sige fra den 1. juli 2026.

Reguleringsindekset er opgjort så der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 98,02 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 58,80 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2025. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 39.216 kr. til ca. 40.202 kr.

Bestyrelsen har besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Offentliggørelse af honorarer

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i KAB den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan blandt andet ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

13. Beslutning - Samarbejdsdag 2026

På organisationsbestyrelsesmødet den 23. september 2025 blev det aftalt, at en nærmere beslutning om økonomi, tid og sted for samarbejdsdagen i april 2026 skulle drøftes igen på dette organisationsbestyrelsesmøde. Jesper Grundsøe de la Motte og Cindy Juhl Svendsen skulle stå for oplæg til drøftelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender oplæg til samarbejdsdag, herunder tid og sted samt indhold og foreløbig økonomi.

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 har meldt sig til et arbejdsudvalg for dagen, og afholdelse i weekenden den 11.-12. april 2026 inkl. en overnatning er aftalt.

Målgruppen er bestyrelser og repræsentantskab, og Konventum i Helsingør er foreslået som sted, hvor der er mødelokaler og mulighed for overnatning. Økonomien er jf. budgettet på op til 100.000 kr. Foreslåede emner og indhold for dagen er øget beboerdeltagelse på afdelingsmøder og beboerinvolvering samt samarbejde i bestyrelserne.

Økonomiske konsekvenser

Økonomien er jf. budgettet på op til 100.000 kr.

Beslutning

Cindy Juhl Svendsen berettede, at hun havde undersøgt nærmere hos Konventum i Helsingør. Her er der ledigt den 11.-12. april 2026. Grundet priserne og de pakker, Konventum udbyder, blev det besluttet at afholde et dagsmøde fra kl. 9-17 med efterfølgende middag lørdag den 11. april 2026 til 1.000 kr. pr. person. Cindy Juhl Svendsen fortsætter med planlægningen af samarbejdsdagen i samarbejde med Jesper Grundsøe de la Motte og Finn Zøllner, understøttet af KAB.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

14. Beslutning - Valg til KAB's repræsentantskab

Ifølge KAB's vedtægter har alle de administrerede boligorganisationer 2 medlemmer i KAB's repræsentantskab.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger to medlemmer samt eventuelt to personlige suppleanter til KAB's repræsentantskab for en etårig periode.

Fredensborg Boligselskab har to medlemmer i KAB's repræsentantskab.

I henhold til KAB's vedtægter vælges medlemmer til KAB's repræsentantskab enten af den enkelte organisationsbestyrelse eller på selskabets repræsentantskabsmøde.

På repræsentantskabsmødet den 22. april 1997 blev det besluttet, at Fredensborg Boligselskabs medlemmer i KAB's repræsentantskab vælges af organisationsbestyrelsen.

Nuværende medlemmer af KAB's repræsentantskab er:

Finn Zøllner

Jesper Grundsøe de la Motte

På organisationsbestyrelsesmødet i november 2021 blev det besluttet, at suppleanter kunne udpeges, hvis behovet skulle opstå.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen genvalgte Jesper Grundsøe de la Motte og Finn Zøllner til KAB's repræsentantskab.

15. Beslutning - Valg af kredsdelegerede til Danmarks Almene Boliger (BL)

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger to delegerede til BL's kredsmøder for en etårig periode

I henhold til BL's vedtægter kan Fredensborg Boligselskab udpege fire delegerede til BL's kredsmøder i 2. kreds, hvoraf halvdelen skal vælges af selskabets organisationsbestyrelse.

De resterende to delegerede skal udpeges af repræsentantskabet.

Nuværende medlemmer af BL's kredsmøder er:

Cecilie Evelyn Meyer
Kasper Hviid

Beslutning

Organisationsbestyrelsen genvalgte Cecilie Evelyn Meyer og Kasper Hviid som kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforening.

16. Orientering - Status på nyt tag på Mergeltoften

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I forlængelse af orienteringen på organisationsbestyrelsesmødet den 23. september 2025 har rådgiveren og byggesagsbehandleren fra Fredensborg Kommune drøftet de forskellige løsningsmuligheder for at få afsluttet byggesagen og det udestående om den manglende brandkarm. De er blevet enige om, at en certificeret brandrådgiver i kategori BK3 skal involveres. Projektet har hidtil været dækket af en brandrådgiver i kategori BK2.

En BK3 brandrådgiver med et højere kompetenceniveau end en BK2 kan håndtere mere komplekse byggerier og brandtekniske løsninger. Rådgiveren vurderer, at det sandsynligvis vil være tilstrækkeligt med et notat fra BK3 brandrådgiveren til kommunen, for at projektet kan godkendes.

Økonomiske konsekvenser

Når BK3 råbrandrådgiveren har vurderet, om et notat er tilstrækkeligt frem for opførelse af en egentlig brandkarmserstatning, kendes den endelige økonomi. Det vurderes, at et notat såvel som opførelse af en brandkarmserstatning kan holdes inden for det økonomiske råderum i det godkendte budget. Det skyldes et godt licitationsresultatet.

Det videre forløb

BK3 brandrådgiveren påbegynder arbejdet efter jul. Der forventes svar i løbet af første kvartal 2026.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen vil løbende orienteres.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Orientering - 1-års gennemgang af nyt ejendomskontor og taget på Laden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Byggeprojektet Nyt tag på Laden blev afleveret den 17. oktober 2024 og der er blevet afholdt 1-års gennemgang den 2. oktober 2025. Her deltog entreprenør, rådgiver, driften og KAB for at afklare, hvilke fejl og mangler der udestår efter afleveringen. Udeståender på sagen er bl.a. korrekt installering af regn-sensorer ved ovenlysvinduer i hallen samt behandling af gulve, der har fået vand som følge af, at regn-sensorer har været opsat forkert.

Byggeprojektet Nyt ejendomskontor blev afleveret den 4. november 2024, og der blev afholdt 1-års gennemgang den 21. oktober 2025. Udeståender på sagen er bl.a. forskelligt fugearbejde, der ikke er påført korrekt, og som derfor skal omfuges.

Det videre forløb

For Laden er det aftalt at forholdene skal udbedres senest den 31. oktober 2025.

For ejendomskontoret er der ligeledes givet frist på en måned for entreprenørens udbedring, der altså skal ske senest den 21. november 2025.

Når alle forhold, der er blevet observeret ved 1-års gennemgangene, er afsluttede, kan der udarbejdes endeligt byggeregnskab for begge sager.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Orientering - Ændret beslutningsprocedure vedrørende sommerophold

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sidste år ændrede KAB proceduren for, hvordan boligorganisationerne beslutter, hvor mange pladser de vil støtte til sommeropholdene. Boligorganisationerne har således besluttet en ramme for hvor mange pladser de årligt vil støtte. Som følge heraf udsendes der ikke længere en årlig manchete.

Organisationsbestyrelsen har på mødet den 24. september 2024 besluttet at tildele 10 pladser fremadrettet.

I 2025 har 0 beboere været på familieophold og 4 beboere har været på seniorophold.

Planlægningen af sommerophold 2026 er allerede i gang. Familierne skal igen til Bornholm, og i forbindelse med annonceringen af næste års ture vil der blive bragt en artikel i KAB-Nyt, som fortæller om årets ophold og erfaringer herfra.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Orientering - Investeringsforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Notat vedrørende investeringer i KAB-Fællesskabet

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

Rentenedsættelser styrker optimismen på markederne

Den Amerikanske Centralbank (Federal Reserve) har i september sat renten ned fra 4,25 % til 4,00 %. Det har givet ny optimisme på de finansielle markeder, hvor både aktier og obligationer er steget. I Europa har Den Europæiske Centralbank (ECB) også sænket renten flere gange i år, senest i juni, og styringsrenten ligger nu omkring 2,15 %. Samtidig er inflationen i Europa faldet til omkring 2 %, hvilket har bidraget til at skabe mere ro og stabilitet på det danske obligationsmarked. Den samlede udvikling har givet en mere positiv stemning blandt investorerne og haft en gavnlig effekt på obligationsafkastet.

Forventninger til resten af 2025

Federal Reserve ventes at sænke renten igen i løbet af 2025 med 0,25 %. I Europa ventes Den Europæiske Centralbank at holde renten stabil efter flere sænkninger tidligere i år. Samlet set forventes obligationsmarkedet at forblive stabilt, og udsigten til uændrede eller lavere renter kan understøtte kurserne resten af året.

Tabellen nedenfor viser afkastet for perioden 1. januar 2025 – 27. oktober 2025

	Kursværdier pr. 27. oktober 2025	Indre værdi (Kurs) pr. 1. januar 2025	Indre værdi (Kurs) pr. 27. oktober 2025	Udvikling fra 1. januar 2025 til 27. oktober 2025
Danske Capital	6.185.749 kr.	119,9263	123,3185	2,83 %
SEB Invest	12.083.333 kr.	118,5268	121,3515	2,38 %

Nykredit Port.	12.523.881 kr.	122,1204	125,3717	2,66 %
Jyske Capital	3.589.926 kr.	101,0753	102,8809	1,79 %

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen spurgte, hvorfor Jyske Bank performer dårligere end de andre.

Da Jyske Bank først startede den 1. april 2025, afviger den fra de øvrige kapitalforvaltere, da den ikke har renteindtægter for de første tre måneder.

20. Orientering - Nyt fra ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Personale

Driftslederassistenten på ejendomskontoret har fået nyt job, og fratræder pr. 31 oktober 2025. Jobbet som driftslederassistent i Fredensborg Boligselskab er annonceret ledig, og rekrutteringen af ny medarbejder er igangsat.

Ny traktor

Den gamle palleløfter skal efter 20 år udskiftes på grund af begyndende fejl. Maskinen er særlig vigtig i forhold til arbejdsmiljøet, da personalet spares for mange tunge løft. Udskiftning af palleløfteren er planlagt i igangværende budget. Efter nøje granskning af priser på moderne maskiner, har ejendomskontoret haft 2 modeller på prøve, og valget er faldet på en Giant G2300 X-tra HD med tilbehør. Ud over at hjælpe med løft af tunge genstande i det daglige, kan den nye traktor også klippe hæk, skovle sne og meget andet. Ny pris inkl. udstyr og tilbehør 485.000 kr. inkl. moms.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Søren Martinussen fremførte, at prisen for den nye traktor inkl. udstyr og tilbehør mere præcist var blevet 460.906,25 kr. inkl. moms.

21. Orientering - Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ejerforening Mergeltoften – Vandskader i Mergeltoften 16 Kld.

På grund af pumpevigt i en af afdelingens regnvandsbrønde er kommunens ejerlejlighed i kælderen blevet vandskadet.

Sagen blev i første omgang meldt til ejendommens bygningsforsikring, som efter lang tids sagsbehandling nu har meddelt, at skaden ikke bliver dækket, da forsikringen ikke omfatter skade som følge af nedbør eller smeltevand, der trænger gennem utætheder og åbninger, og som ikke er en umiddelbar følge af storm- eller skypumpeskade på bygningen. Dette betyder, at skaden skal dækkes af Fredensborg Kommune og afdeling Mergeltoften efter fordelingstallet.

Det er efterfølgende aftalt, at kommunen selv udbedrer skaderne billigst muligt i henhold til udarbejdet skadesrapport.

For at undgå nye vandskader skal adgang til elafbryder i kælderen sikres mod uautoriseret adgang, og der skal monteres en mere pålidelig varslingsalarm ved pumpevigt. Herudover skal der bygges en ny regnvandsbrønd, da den eksisterende brønd er for lille, i forhold til de regnmængder vi oplever nu om dage, hvor der måske ikke er tid nok til at komme ud og finde fejl ved pumpevigt, før det igen er for sent.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Mødeplan 2026

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der foreslås følgende mødedatoer for 2026.

Organisationsbestyrelsesmøde:

Tirsdag den 17. marts 2026 kl. 17.00 i Tingstedet

Tirsdag den 26. maj 2026 kl. 17.00 i Laden

Torsdag den 24. september 2026 kl. 17.00 i Tingstedet

Tirsdag den 10. november 2026 kl. 17.00 i Laden

Repræsentantskabsmøde:

Tirsdag den 24. november 2026 kl. 17.00 på Karlebo Kro

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Finn Zøllner ønskede, at alle afdelingsmøder er afholdt inden organisationsbestyrelsesmødet den 10. november 2026. Dette tilstræbes af afdelingerne.

23. Eventuelt

Beslutning

Cindy Juhl Svendsen havde kigget på selskabets hjemmeside, hvor mange ting skal opdateres, herunder afdelingsmedlemmer.

Finn Zøllner og kundechef Sofie la Cour Mosegaard er opmærksomme på en opdatering efter dette års repræsentantskabsmøde.

24. Referat fra mødet – eventuel 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 referat fra organisationsbestyrelsesmødet, der offentliggøres.

Beslutning

Der var intet til fortrolighed.