

Referat

Udvalg	Fredensborg Boligselskab
Mødetitel	Organisationsbestyrelsesmøde
Sted	Tingstedet, Valmuens Kvarter 31, 2990 Nivå
Dato og tid	17.03.2026 17.00 - 19.00
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) (Til stede) Sofie la Cour Mosegaard (Kundechef) (Til stede) Søren Martinussen (Driftschef) (Til stede) Mathias Løfgren (Kundeøkonomichef) (Til stede)

INDHOLD

- [1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 11. november 2025](#)
- [2. Revisionsprotokol](#)
- [3. Organisationsbestyrelsens sammensætning](#)
- [4. Repræsentantskabets sammensætning](#)
- [5. Meddelelser fra formanden og KAB](#)
- [6. Afdelingsbudgetter for perioden 1. juli 2026 – 30. juni 2027](#)
- [7. Beslutning - Nyt velkomstmateriale til nye beboervalgte](#)
- [8. Beslutning - Ansættelse af elev til uddannelse som ejendomsservicetekniker](#)
- [9. Beslutning - Styringsdialog](#)
- [10. Beslutning - Endelig godkendelse af byggeregnskab for nyt ejendomskontor](#)
- [11. Beslutning - Kapitalforvaltning i KAB-Fællesskabet](#)
- [12. Beslutning - Mailhøring vedrørende kommunikation med Digital Post](#)
- [13. Beslutning - Mailhøring vedrørende deltagelse i KAB-Fællesskabets studietur for organisationsbestyrelser 2026](#)
- [14. Beslutning - Mailhøring om midlertidig stop for alle ikke nødvendige boligforbedringer](#)
- [15. Drøftelse - Beredskabsplaner for afdelingerne i Fredensborg Boligselskab](#)
- [16. Orientering - Følgegrupper i Niverød III og Niverød IV](#)
- [17. Orientering - Status på renoveringssag i Niverød III](#)
- [18. Orientering - Status på renoveringssag i Niverød IV](#)
- [19. Orientering - Samarbejdsdagen 2026](#)
- [20. Orientering - Selskabets økonomiske situation](#)
- [21. Orientering - Investeringsforeninger](#)
- [22. Orientering - Nyt fra ejendomskontoret](#)
- [23. Orientering - Nyt fra afdelingerne](#)
- [24. Orientering - Kommende møder](#)
- [25. Eventuelt](#)
- [26. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed](#)

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 11. november 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender endelig referat. Referatet er underskrevet af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

20251111_Referat

2. 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.

Bilag

Navn

2025_54000_Protokol_Fredensborg_Boligselskab

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Da der i de seneste år er kommet nye organisationsbestyrelsesmedlemmer til, er Fredensborg Boligselskabs vedtægter og forretningsorden vedlagt som bilag.

Organisationsbestyrelsen har følgende sammensætning:

Titel	Navn	Afdeling	På valg
Formand	Finn Zøllner	Niverød IV	2026
Næstformand	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverød III	2026
Medlem	Georg B. Christiansen	Niverød III	2026
Medlem	Bjarne Ørvad Dreier	Niverød III	2027
Medlem	John Resting	Niverød IV	2027
Medlem	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV	2026
Medlem	Betina Solberg	Niverødgård	2027

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn
Forretningsorden for organisationsbetyrelsen
Gældende vedtægter Fredensborg Boligselskab 2021

4. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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	Paul Tempels	Niverød III
Medlem	Ulla Jessen	Niverød III
Medlem	Eva Ebbesen	Niverød III
Medlem	Cecilie Evelyn Meyer	Niverød IV
Medlem	Kasper Hviid	Niverød IV
Medlem	Henrik Bech	Niverød IV
Medlem	Annette Åberg	Niverødgård

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Meddelelser fra formanden og KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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

Beslutning

Finn Zøllner meddelte:

Der er fortsat meget aktivitet i sagen om renovationsafgiften, hvor flere boligselskaber i Fredensborg nu arbejder fælles for at påvirke de politiske beslutninger i retning af en mere kostægte model. Blandt andet er Byrådet blevet bedt om at undersøge, hvorfor Norfors har pålagt moms på de investeringer, der var nødvendige i forbindelse med selskabets overgang til aktieselskab.

På det seneste formandsmøde i KAB blev der drøftet boligpolitik, herunder den manglende afklaring af boligaftalen og spørgsmålet om et eventuelt øget minimumskrav, som er udskudt pga. valget.

I Niverød IV pågår arbejdet i ladestanderudvalget, hvor eksterne leverandører inviteres ind. Der kan i den sammenhæng blive behov for et ekstraordinært afdelingsmøde.

Der har været afholdt møde med Rasmus Jessing om renoveringssagerne i Niverød III og IV, herunder økonomi og de aftaler, der skal indgås med KAB BYG om sagerne. Her har Finn efterspurgt en mulig no cure, no pay-model, som dog ikke er mulig.

Det afholdte vælgermøde i Laden den 16. marts 2026 havde et lavere fremmøde end forventet, hvilket var ærgerligt også set i relation til en stor indsats.

Der blev den 24. marts 2026 afholdt møde med KAB økonomidirektør Mikkel Boel, formand Finn Zøllner, næstformand Jesper Grundsøe de la Motte og kundechef Sofie la Cour Mosegaard om de risikovillige udlæg til renoveringssagerne set i forhold til selskabets økonomi. Dertil kommer de to KAB-projektledere og giver en kort status på de kommende afdelingsmøder.

Den 25. marts 2026 afholdes det halvårslige borgmestermøde. Udover renovationsudgifterne kan der være behov for at rejse spørgsmål om den manglende levering af brugeranalysen fra Norfors.

6. Afdelingsbudgetter for perioden 1. juli 2026 – 30. juni 2027

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2026-2027.

Budgetterne for 2026-2027 (1. juli 2026 til 30. juni 2027) udviser følgende:

54001 Niverød III

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 30.056.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 722.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 23,57 kr. pr. m² eller 2,53 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2026 udgør 955,02 kr. pr. m² årligt.

54002 Niverød IV

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 26.228.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 484.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 22,27 kr. pr. m² eller 1,95 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2026 udgør 1.164,35 kr. pr. m² årligt.

54003 Niverødgård

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 2.622.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 55.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 29,00 kr. pr. m² eller 2,49 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2026 udgør 1.193,79 kr. pr. m² årligt.

54006 Mergeltoften

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 6.279.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 229.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 59,91 kr. pr. m² eller 3,79 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2026 udgør 1.640,54 kr. pr. m² årligt.

54010 Bofællesskabet Byvejen

Driftsbudgettet balancerer med samlede udgifter og indtægter på 629.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 12.000 kr., svarende til en lejeforhøjelse på 35,38 kr. pr. m² eller 1,95 %, hvorfor lejen pr. den 1. juli 2026 udgør 1.849,54 kr. pr. m² årligt.

9022 Ejerforeningen Mergeltoften

Af budgettet fremgår en samlet indbetaling til fællesudgifterne på 160.000 kr., hvoraf Fredensborg Kommune indbetaler 60.000 kr. og Fredensborg Boligselskab, Afdeling 54006 Mergeltoften indbetaler 100.000 kr.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2026-2027.

Der var et ønske om at se på en henlæggelsespolitik for selskabets afdelinger på næste organisationsbestyrelsesmøde den 26. maj 2026.

Huslejevarslingen er allerede sendt til Niverød III med digital post, dog med forbehold for afdelingsmødets godkendelse.

Bilag

Navn
54002 Niverød IV Budget 2026-27
54003 Niverødgård Budget 2026-27
54006 Mergeltoften Budget 2026-27
54010 Byvejen Budget 2026-27
9022 EF Mergeltoften Budget 2026-27
54001 Niverød III Budget 2026-27

7. Beslutning - Nyt velkomstmateriale til nye beboervalgte

På baggrund af svarene i en rundspørge blandt nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer i 2024 har KAB udviklet et nyt velkomstmateriale til nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelserne i KAB-Fællesskabet. Formålet er at sikre alle nye medlemmer en rigtig god introduktion og opstart i beboerdemokratiet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter,

- om der ønskes et standardhandout med selskabets eget logo og hilsen fra KAB's formand (gratis)

eller

- om der ønskes tilkøb af et handout med selskabstilpasset design og hilsen fra selskabets egen formand (pris 6.500 kr.)

Information om velkomstmaterialet

Det nye velkomstmateriale indeholder:

- En opdateret velkomstmail
- Et handout med en personlig velkomsthilsen
- En video med hilsen fra KAB's formand (standard) eller fra boligorganisationens egen formand (tilkøb)

Handoutet indeholder en QR-kode, der linker til velkomstvideoen. I standardversionen er det KAB's formand, der byder velkommen på vegne af hele KAB-Fællesskabet. Boligorganisationerne har dog mulighed for at tilkøbe en version, hvor det i stedet er formanden for den enkelte boligorganisation der byder velkommen i videoen. I dette tilfælde kan handoutet også tilpasses til boligorganisationens visuelle identitet.

Se bilaget "Eksempel på standard KAB-handout" og bilaget "Eksempel på selskabstilpasset handout".

Økonomi

Prisen for tilkøbet er 6.500 kr. Beløbet dækker:

- Tilpasning af design
- Produktion af video

- Koordinering med boligorganisationens formand

Ved nyvalg af organisationsbestyrelsesformand eller ønske om nyt design, skal tilkøbet gentages, og materialet vil blive opdateret.

Videre proces

Det nye velkomstmateriale med boligorganisationens logo er tilgængeligt nu. Hvis organisationsbestyrelsen beslutter at foretage tilkøbsydelsen, vil administrationen igangsætte produktionen af videoen og tilpasningen af handoutet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen takkede ja til standardløsningen.

Bilag

Navn
Eksempel på standard KAB-handout
Eksempel på selskabstilpasset handout

8. Beslutning - Ansættelse af elev til uddannelse som ejendomsservicetekniker

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forslag om ansættelse af en ny ejendomsserviceteknikerelev, samt tager beslutning om valg mellem ung- eller voksenlærling.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har på seneste møde besluttet, at forslag om ansættelse af en ny elev som ejendomsservicetekniker skal på dagsorden på dette møde.

For at organisationsbestyrelsen kan træffe beslutning på et oplyst grundlag, er der i bilag "Ejendomsserviceteknikerelev" gjort rede for fakta omkring skole og arbejdstid samt løn og øvrige ansættelsesvilkår.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der ansættes en ung elev i det næste budgetår. Derudover ønsker organisationsbestyrelsen, at den faste bemanding fremover består af 11 ansatte samt én elev, så der løbende er en elev ansat.

Bilag

Navn
Ejendomsserviceteknikerelev

9. Beslutning - Styringsdialog

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Fredensborg Kommune inviterer til det årlige styringsdialogmøde som regel i maj måned, hvor boligselskabets og afdelingernes regnskaber gennemgås. På styringsdialogmødet er der mulighed for at drøfte emner med Fredensborg Kommune, der både kan være emner generelt for boligorganisationen eller på afdelingsniveau.

Organisationsbestyrelsen opfordres her til at drøfte relevante emner. Formand Finn Zøllner og næstformand Jesper Grundsø de la Motte deltager i styringsdialogen sammen med kundechef Sofie la Cour Mosegaard.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen foreslog følgende emner til styringsdialogen: nyt alment byggeri, renovationsudgifterne samt renoveringssagerne i Niverød III og Niverød IV.

10. Beslutning - Endelig godkendelse af byggeregnskab for nyt ejendomskontor

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det vedlagte byggeregnskab og i øvrigt tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen ved deres møde den 11. november 2025.

Byggesagen blev afleveret den 4. november 2024. Efterfølgende er der udført 1-årsgennemgang hvor der blev fundet mindre mangler, der alle er udbedret nu.

Efterfølgende er der udarbejdet endeligt byggeregnskab for sagen.

Økonomiske konsekvenser

Byggesagen ender med en endelig anlægsudgift på 4.541.974 kr. med et afsætningsbeløb på 230.711 kr. hvoraf samtlige midler er forbrugt.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab vil sagen betragtes som afsluttet. Såfremt der opstår fejl og mangler fremover skal driften håndtere disse som reklamationer. Driften vil modtage særskilt information om dette.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen samt tog orienteringen til efterretning.

Bilag

Navn

Niverød - Nyt ejendomskontor Endeligt byggeregnskab

11. Beslutning - Kapitalforvaltning i KAB-Fællesskabet

Kapitalforvaltning i KAB-Fællesskabet

Social- og Boligstyrelsen har ændret reglerne for kapitalforvaltning. Det betyder, at henlæggelser fra en boligorganisations afdelinger nu kan investeres i noterede aktier og virksomhedsobligationer. Tidligere har det udelukkende været tilladt at investere i danske stats- og realkreditobligationer.

KAB's bestyrelse og tilhørende økonomiudvalg anbefaler, at KAB-Fællesskabets boligorganisationer tilbydes en investeringsløsning, der giver mulighed for en udnyttelse af ændringerne i Driftsbekendtgørelsen. Afledt heraf er nærværende indstilling udarbejdet som et beslutningsgrundlag til organisationsbestyrelsens stillingtagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

- at der maksimalt kan investeres 30 % af afdelingernes henlagte midler i noterede aktier og virksomhedsobligationer, og at den faktiske andel kan variere inden for denne ramme
- at den vedlagte investeringsstrategi godkendes (Se bilag 2 – investeringsstrategi)
- at KAB varetager aktiv likviditetsstyring, jf. gældende investeringsstrategi.

Sagsfremstilling

Nærværende gennemgang har til formål at give organisationsbestyrelsen et beslutningsgrundlag for stillingtagen til, om boligorganisationen ønsker at gøre brug af de nye og udvidede muligheder for kapitalforvaltning, som følger af ændringerne i Driftsbekendtgørelsen.

Generelt om kapitalforvaltning og baggrund for ændringen

Boligorganisationerne kan for nuværende investere arbejdskapital, dispositionsfond samt boligafdelingernes opsparede midler (henlæggelser) i obligationer. Formålet er at opnå en bedre forrentning af midlerne, end hvis de placeres som kontant indeståender i banken.

Med den seneste lovændring har den almene boligsektor fået samme investeringsmæssige muligheder som kommuner og pensionsselskaber. Dette ved at supplere obligationsporteføljer med aktier og virksomhedsobligationer.

Det betyder konkret, at op til 30 % af afdelingernes samlede portefølje kan placeres i noterede aktier og virksomhedsobligationer, mens mindst 70 % fortsat skal placeres i danske stats- og realkreditobligationer. Ændringen betyder samtidig også, at boligorganisationernes midler (arbejdskapital og dispositionsfond) fremover skal forvaltes adskilt fra boligafdelingernes midler. Boligorganisationens midler placeres fortsat 100 % i stats- og realkreditobligationer.

Investeringsstrategi

Landsbyggefonden stiller krav om, at hver boligorganisation har vedtaget en investeringsstrategi, der sikrer, at midlerne forvaltes ansvarligt med fokus på sikkerhed, risiko, afkast samt etiske og miljømæssige hensyn.

KAB har udarbejdet en fælles investeringsstrategi for boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet. Strategien følger Landsbyggefondens skabelon og anbefales godkendt, så organisationerne arbejder inden for samme overordnede rammer og principper.

Strategien indeholder klare etiske retningslinjer. Kapitalforvalterne overvåger løbende investeringerne og tilpasser porteføljerne, hvis sektorer eller lande ikke længere lever op til de fastlagte krav. Det kan i praksis betyde, at investeringer udelukkes. Et aktuelt eksempel er fravalget af investeringer med relation til Israel på baggrund af krigen i Gaza og den aktuelle menneskerettighedssituation.

En større spredning vurderes at kunne reducere den samlede risiko og forbedre mulighederne for et højere langsigtet afkast af boligafdelingernes opsparede midler. Målet er en robust og balanceret forvaltning, hvor hensynet til tryghed og forrentning afvejes ansvarligt over tid.

Strategien er tilrettelagt inden for de gældende lovgivningsmæssige rammer og udnytter disse fuldt ud. Det betyder, at kapitalforvalterne kan investere op til 30 % af de henlagte midler i aktier og virksomhedsobligationer. Denne mulighed vurderes at styrke risikospredningen og dermed øge det langsigtede afkast.

Som en del af strategien udarbejdes der desuden prognoser for den forventede udvikling i opsparingen - herunder for boligafdelingernes midler - med en tidshorisont på minimum 20 år.

Boligorganisationen skal én gang årligt orientere kommunalbestyrelsen og Landsbyggefonden om strategien via regnskabsindberetningen. Denne indberetning varetages af KAB.

Hvis boligorganisationen ikke ønsker at gøre brug af de udvidede investeringsmuligheder af boligafdelingernes opsparede midler, men fortsat ønsker, at afdelingernes henlæggelser udelukkende investeres i obligationer, vil KAB indberette vedlagte investeringsstrategi - men med investeringsrammen "udelukkende i obligationer".

Aktiv likviditetsstyring

KAB vil fortsat arbejde med aktiv likviditetsstyring, så boligafdelingernes likvide midler tilpasses de forventede betalinger, og der er tilstrækkelig likviditet til drift og planlagte aktiviteter. Formålet er en ansvarlig balance mellem likviditet og investering.

Økonomiske konsekvenser

Det skal understreges, at investering i aktier, virksomhedsobligationer og obligationer altid er forbundet med en vis risiko, og at historiske afkast ikke kan betragtes som en garanti for fremtidige resultater.

KAB vurderer, at en bredere sammensætning af investeringsporteføljen samlet set kan bidrage til at reducere risikoen og samtidig skabe bedre muligheder for et højere langsigtet afkast fra boligafdelingernes opsparede midler. Målet er at opnå en mere robust og balanceret forvaltning, hvor risiko og afkast afvejes ansvarligt over tid.

Tidshorisont

Implementeringen af de nye regler forventes gennemført i løbet af sensommeren 2026. Indtil da vil boligorganisationernes og boligafdelingernes midler fortsat blive forvaltet samlet og udelukkende investeret i danske obligationer. Boligorganisationerne vil på et senere tidspunkt blive mailorienteret gennem kundechefen omkring præcis ikrafttrædelse.

Fredensborg Boligselskab har pr. 31. december 2025 henlagte midler på i alt ca. 26.7 mio. kr. vedrørende konto 401.

Den samlede investerede kapital udgør ca. 34.4 mio. kr. og omfatter midler relateret til konto 401–406 i afdelingerne samt boligorganisationens disponible dispositionsfond og arbejdskapital.

Bilag

Bilag 1: Nuværende investeringssetup

Bilag 2: KAB-Fællesskabets Investeringsstrategi

Beslutning

Kundeøkonomichef Mathias Løfgren uddybede indstillingen.

Der var et ønske om at kunne se, hvordan renteindtægterne fordeler sig.

Organisationsbestyrelsen godkendte:

- at der maksimalt kan investeres 30 % af afdelingernes henlagte midler i noterede aktier og virksomhedsobligationer, og at den faktiske andel kan variere inden for denne ramme,*
- at den vedlagte investeringsstrategi godkendes,*
- at KAB varetager aktiv likviditetsstyring, jf. gældende investeringsstrategi.*

Bilag

Navn
Bilag 1 - Nuværende investeringssetup
Bilag 2 - Investeringsstrategi - KAB-Fællesskabet
Fredensborg Boligselskab - Kapitalforvaltning

12. Beslutning - Mailhøring vedrørende kommunikation med Digital Post

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mailhøring endelig vedrørende kommunikation med Digital Post.

Sagsfremstilling

I mailhøring udsendt af KAB den 20. november 2025 blev organisationsbestyrelsen bedt om at tage stilling vedrørende kommunikation med Digital Post.

Fem ud af syv organisationsbestyrelsesmedlemmer tog orienteringen til efterretning, hvorved mailhøringen blev godkendt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bilag

Navn

Kommunikation med Digital Post

Brev til alle husstande

13. Beslutning - Mailhøring vedrørende deltagelse i KAB-Fællesskabets studietur for organisationsbestyrelser 2026

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mailhøring endelig vedrørende deltagelse i KAB-Fællesskabets studietur for organisationsbestyrelser 2026 udsendt den 5. januar 2026.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til deltagelse af to medlemmer på forårsturen og i givet fald finansiering heraf.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til,

- om den ønsker at deltage i KAB-Fællesskabets studietur til Holland i 2026,
- om det i givet fald skal være forårsturen eller den tilsvarende efterårstur,
- om deltagerbetalingen skal tages fra arbejdskapitalen eller dispositionsfonden.

Sagsfremstilling

Hvert andet år arrangerer KAB to – i udgangspunktet identiske - studieture for organisationsbestyrelser i KAB-Fællesskabet og kundechefer for de deltagende organisationer. Studieturene bidrager til stærke relationer, netværk og fællesskaber på tværs af organisationerne og – ikke mindst – faglig inspiration med afsæt i strategisk udvalgte fokusområder.

Destination, tema og skitse af det faglige indhold

Studieturene 2026 går til Holland, primært Amsterdam-området, og temaet er "Klimasmarte og klimaparate boligområder".

Holland er førende i bestræbelserne på at gøre byer og boligområder klimarobuste, og de klimamæssige udfordringer i Holland er langt hen ad vejen de samme, som vi står overfor i Danmark – øget nedbør, hyppige og voldsomme skybrud, temperaturstigninger, lange perioder med tørke og et stigende antal dage med ekstrem varme.

På studieturen vil vi forfølge to sammenhængende spor, et fagligt og et socialt/fællesskabsorienteret:

- *Naturbaseret omlægning af boligområder:* I Amsterdam og flere andre hollandske byer arbejder man systematisk med at erstatte "den befæstede by" med naturbaserede løsninger, der reducerer sårbarheden overfor klimaforandringerne. Fx gennem etablering af blå-grønne tage på eksisterende

og nye boligbebyggelser og ved at gentænke og re-designe arealerne omkring husene på måder, der skaber klimarobuste og klimaneutrale byer til glæde for både mennesker og natur. Almene boligorganisationer i Holland er central partner i en række af disse initiativer.

- *Fællesskaber som drivkraft i klimasmarte og klimaparate boligområder:* Fællesskaber motiverer til klimavenlig adfærd ved at gøre handling konkret og give en følelse af at være en del af noget større. Det er filosofien bag en række grønne nabofællesskaber, energiprojekter og dele-ordninger, som vi planlægger at besøge for at blive inspireret til nye måder at organisere lokale fællesskaber på.

For at styrke den faglige kvalitet i studieturene indgår der et obligatorisk deltagerseminar forud for studieturen, hvor eksperter vil sætte studieturen ind i et bredere perspektiv.

Tidspunkter

- *Forårsturen: Afgang fra Kastrup den 24. juni om morgenen. Hjemkomst den 27. juni sidst på eftermiddagen. Obligatorisk deltagerseminar: 10. juni (aften)*
- *Efterårsturen: Afgang fra Kastrup den 19. august om morgenen. Hjemkomst den 22. august sidst på eftermiddagen. Obligatorisk deltagerseminar: 13. august (aften)*

Økonomiske konsekvenser

Studieturene finansieres gennem deltagerbetaling fra boligorganisationerne. Deltagerprisen er ikke endelig fastlagt, men forventes at ligge i et leje på 12-15.000 kr.

Det videre forløb

Der åbnes for tilmelding via KAB's hjemmeside den 15. januar 2026, og fristen for tilmelding er 20. februar 2026.

Der er 40 pladser på hver tur. Tilmelding er ikke efter først-til-mølle-princippet, da organisationerne behandler orienteringen på forskellige tidspunkter. Alle tilmeldte vil modtage en endelig bekræftelse på deltagelse senest i starten af marts.

Det endelige program for studieturen vil blive offentliggjort på hjemmesiden i løbet af det tidlige forår.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen valgte ikke at deltage på grund af selskabets trængte økonomi i relation til de kommende to renoveringssager.

14. Beslutning - Mailhøring om midlertidig stop for alle ikke nødvendige boligforbedringer

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mailhøring endelig vedrørende midlertidig stop for alle ikke nødvendige boligforbedringer udsendt den 27. februar 2026.

Sagsfremstilling

Følgegrupperne for renoveringssagerne i afd. Niverød III og IV besluttede på møde den 24. februar 2026 at anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at stoppe alle boligforbedringer (nye køkkener m.m.) frem til renoveringsprojekterne bliver endelig besluttet, da boligforbedringer vil blive en øget udgift for afdelingerne og renoveringsprojekterne.

I mailhøring udsendt af KAB den 27. februar 2026 blev organisationsbestyrelsen bedt om at tage stilling til anbefalingen om pause på boligforbedringer.

Fem ud af syv organisationsbestyrelsesmedlemmer godkendte indstillingen, hvorved mailhøringen blev godkendt.

Det videre forløb

Beslutningen meldes ud på afdelingsmøderne i Niverød III og Niverød IV i marts 2026.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

15. Drøftelse - Beredskabsplaner for afdelingerne i Fredensborg Boligselskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvordan organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne kan bidrage til beredskabsplaner for selskabets afdelinger.

Sagsfremstilling

Formand Finn Zøllner og næstformand Jesper Grundsøe de la Motte ønsker en drøftelse af, hvordan organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne kan bidrage til beredskabsplaner for selskabets afdelinger i samarbejde med KAB og ejendomskontoret.

Beslutning

Jesper Grundsøe de la Motte og Bjarne Ørvad Dreier vil gerne undersøge beredskabsplaner nærmere og præsentere dem på næste organisationsbestyrelsesmøde den 26. maj 2026. Sofie la Cour Mosegaard delte et link til Danmarks Almene Boligers (BL) hjemmeside, hvor der findes mange informationer om beredskabsplaner.

16. Orientering - Følgegrupper i Niverød III og Niverød IV

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bekræfter eller ændrer på følgegrupperne, herunder størrelse og medlemmer.

Sagsfremstilling

På organisationsbestyrelsesmødet den 26. september 2023 behandlede organisationsbestyrelsen medlemmer af følgegrupperne i Niverød III og IV.

Følgegruppen i Niverød III bestod dengang af Jesper Grundsøe de la Motte, Lars Valbak og Finn Zøllner. Efter Lars Valbak er trådt ud, er Bjarne Ørvad i stedet trådt ind.

Følgegruppen i Niverød IV består af John Resting, Flemming Eliassen, Cindy Juhl og Finn Zøllner.

I begge følgegrupper sidder også serviceleder Tom Føhns, driftsleder Søren Martinussen og kundechef Sofie la Cour Mosegaard.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Orientering - Status på renoveringssag i Niverød III

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev senest informeret om sagen ved deres møde den 11. november 2025. Her godkendte organisationsbestyrelsen indgåelse af forretningsføreraftale med KAB samt risikovilligt udlæg til at dække sagens indledende fase. Aftalen er fortsat ikke underskrevet men forventes underskrevet på nærværende organisationsbestyrelsesmøde.

Siden sidste møde er sagen blevet bemandet af seniorprojektleder Lars Madsen. Projektleder Marie Scharff fortsætter på sagen sammen med Lars Madsen.

Siden sidst er der udført besigtigelse af tag i afdelingen for at afdække om der her var grundlag for støtte af Landsbyggefonden.

Ved undersøgelsen blev der ligesom ved tilstandsvurderingen igen konstateret kondens. Dette er u hensigtsmæssigt, hvis der på sigt kommer revner i eksisterende tagpap. Derudover er både lysskakte for ovenlys, samt brandkarmserstatninger opfugtet og udfordret med skimmel.

Der er tidligere blevet konstateret en direkte indgang for rotter til krybekælderen da fundamentsbjælker i krybekælderen ikke spærrer for rotter mellem husene.

På trods af disse muligheder for støttede arbejder, må det konstateres at der fortsat er stor overvægt af ustøttede arbejder i sagen.

Der arbejdes derfor på nuværende tidspunkt på at beskrive forskellige løsningsscenarier herunder to forskellige udgaver af en minimumsløsning, hvor badekabiner og køkkener bibeholdes, rør i krybekælderen proppes og aflukkes, og de nye installationer bliver trukket under gulv. Fjernvarmerør lægges i jord uden for boligen. For at denne løsning kan komme i spil skal en række forhold afklares, herunder om kloakken kan holde til strømpeforing, om fugtforholdene i kælderen ændres ved ændret rørføring, om forsyningen vil overtage driften af rør og om hvordan rør tilgås bag badekabinernes glasfiberoverflade. Der undersøges ligeledes en sokkelrenovering (opførsel af nye huse), omfattende renovering (krybekældere nedlægges samt nye køkkener og badeværelser). En tidlig dialog med forsyningen om kontraktforhold skal prioriteres.

Der er opstået mulighed for at undersøge mulighederne for minimumsrenovering i et lejemål i Niverød IV, hvor der kører en forsikringssag og gulvene er fjernet. Selvom afdelingerne er meget forskellige, vil der være hovedproblematikker, der vil gå igen for de to sager. I prøvelejligheden vil der arbejdes med minimumssceneriet som beskrevet ovenfor.

Økonomiske konsekvenser

Der blev ved sidste møde godkendt et risikovilligt udlæg på 1.140.000 kr. til at dække sagens indledende fase.

Det vurderes at dette beløb kan dække de forventede omkostninger ved etablering af prøvebolig, rådgivning frem til maj 2026 og honorar til KAB.

Det videre forløb

Scenarierne præciseres i den kommende tid i et samarbejde mellem følgegruppe, drift, kundecenter, rådgivere og KAB. Relevante håndværkere og specialister vil også blive inddraget hvor det er nødvendigt. Når scenarierne er færdigbeskrevne, skal de præsenteres for følgegruppen og efterfølgende for Landsbyggefonden og Fredensborg Kommune.

Kommunikation

Der blev afholdt følgegruppemøde den 24. februar 2026, hvor følgegruppen blev præsenteret for principperne i de fire løsningsforslag. Der er planlagt et følgegruppe med til afholdelse d. 14 april 2026. Følgegruppen bliver løbende orienteret på møder og ved mindre orienteringer over mail. Når projektet er tilstrækkeligt langt, vil der blive indkaldt til et beboermøde, hvor renoveringsscenariet gennemgås med beboerne.

Beslutning

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 ved deres møde den 11. november 2025. Her godkendte organisationsbestyrelsen indgåelse af forretningsføreraftale med KAB samt risikovilligt udlæg til at dække sagens indledende fase. Aftalen er fortsat ikke underskrevet men forventes underskrevet på nærværende organisationsbestyrelsesmøde.

Siden sidste møde er sagen blevet bemandet af seniorprojektleder Lars Madsen. Projektleder Marie Scharff fortsætter på sagen sammen med Lars Madsen.

Siden sidst er der udført besigtigelse af tag i afdelingen for at afdække om der her var grundlag for støtte af Landsbygefonden. Der blev fundet fugt i 4 ud af 10 observerede tage, dog med en tør konstruktion under. Det blev også registreret at en del ventiler til krybekælder var under terræn eller med fald mod bygning, hvilket giver risiko for overfladevand kan løbe ind i krybekælderen. På trods af disse muligheder for støttede arbejder, må det konstateres at der fortsat er stor overvægt af ustøttede arbejder i sagen.

Der arbejdes derfor på nuværende tidspunkt på at beskrive forskellige løsningsscenarier herunder to forskellige udgaver af en minimumsløsning, hvor badekabiner og køkkener bibeholdes, rør i krybekælderen proppes og aflukkes, og de nye installationer bliver trukket under gulv. Fjernvarmerør lægges i jord uden for boligen. For at denne løsning kan komme i spil skal en række forhold afklares, herunder om kloakken kan holde til strømpeføring, om fugtforholdene i kælderen ændres ved ændret rørføring, om forsyningen vil overtage driften af rør og om hvordan rør tilgås bag badekabinernes glasfiberoverflade. Der undersøges ligeledes en sokkelrenovering (opførsel af nye huse), omfattende renovering (krybekældere nedlægges samt nye køkkener og badeværelser). En tidlig dialog med forsyningen om kontraktforhold skal prioriteres.

Der er opstået mulighed for at undersøge mulighederne for minimumsrenovering i et lejemål i Niverød IV, hvor der kører en forsikringssag og gulvene er fjernet. I prøvelejligheden vil der arbejdes med minimumssceneriet som beskrevet ovenfor.

Økonomiske konsekvenser

Der blev ved sidste møde godkendt et risikovilligt udlæg på 1.120.000 kr. til at dække sagens indledende fase.

Det vurderes at dette beløb kan dække de forventede omkostninger ved etablering af prøvebolig,

rådgivning frem til maj 2026 og honorar til KAB.

Det videre forløb

Scenarierne præciseres i den kommende tid i et samarbejde mellem følgegruppe, drift, kundecenter, rådgivere og KAB. Relevante håndværkere og specialister vil også blive inddraget hvor det er nødvendigt. Når scenarierne er færdigbeskrevne, skal de præsenteres for følgegruppen og efterfølgende for Landsbyggefonden og Fredensborg Kommune.

Kommunikation

Der blev afholdt følgegruppemøde den 24. februar 2026, hvor følgegrupperne fra både Niverød III og IV blev præsenteret for principperne i de fire løsningsforslag. Der er planlagt et følgegruppe med til afholdelse den 14. april 2026. Følgegruppen bliver løbende orienteret på møder og ved mindre orienteringer over mail.

Når projektet er tilstrækkeligt langt, vil der blive indkaldt til et beboermøde, hvor renoveringsscenariet gennemgås med beboerne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Orientering - Samarbejdsdagen 2026

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter om og i givet fald hvordan, der skal planlægges et alternativ til samarbejdsdagen.

Sagsfremstilling

På grund af manglende tilmeldinger til samarbejdsdagen besluttede arbejdsgruppen, at de var nødsaget til at aflyse dagen og annullere bestillingen af mødelokaler og forplejning hos Konventum. De, som havde tilmeldt sig, har modtaget information om, at dagen er aflyst. Der var tilmeldt 12 personer, heriblandt kundechef og driftschef fra KAB samt servicelederen fra ejendomskontoret. Arbejdsgruppen havde sat et minimum på 20 tilmeldte, hvilket det trods flere rykkere ikke lykkedes at nå op på.

Formand Finn Zøllner skrev efterfølgende ud til afdelingsformændene og anmodede om information fra de inviterede (organisationsbestyrelsesmedlemmer, repræsentantskabsmedlemmer m.fl.) om, hvorfor de ikke havde tilmeldt sig, som et oplæg til en drøftelse af, hvad organisationsbestyrelsen kan gøre som et alternativ til samarbejdsdagen.

Beslutning

Der var i organisationsbestyrelsen ikke stemning for et alternativ i form af en temadag til den aflyste samarbejdsdag.

20. Orientering - Selskabets økonomiske situation

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

En tabel over selskabets økonomiske situation er vedlagt som bilag.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Risikovillige udlæg til Niverød III blev givet fra dispositionsfonden, ikke arbejdskapitalen.

Bilag

Navn
Selskabets økonomiske situation til OB møde marts 2026

21. 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 har den 10. december 2025 sat renten ned fra 4,00 % til 3,75 %. Det var forventet af de finansielle markeder, men vil holde gang i den optimisme som fik både aktier og obligationer til at stige ved sidste rentenedsættelse i september. I Europa har Den Europæiske Centralbank også sænket renten flere gange i 2025, 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 2026

I 2026 forventes en mere lempelig pengepolitik. Inflationen vurderes at være bedre under kontrol, hvilket skaber øget ro og forudsigelighed omkring centralbankernes beslutninger. På den baggrund forventes obligationer igen at kunne levere et stabilt løbende afkast. Forventningerne er dog forbundet med usikkerhed og kan hurtigt ændre sig, afhængigt af udviklingen i den geopolitiske situation.

Tabellen nedenfor viser afkastet for perioden 1. januar 2025 – 6. februar 2026.

	Kursværdier pr. 6. februar 2026	Indre værdi (Kurs) pr. 1. januar 2025	Indre værdi (Kurs) pr. 6. februar 2026	Udvikling fra 1. januar 2025 til 6. februar 2026
Danske Capital	6.202.187 kr.	119,9263	123,6462	3,10 %
SEB Invest	12.114.021 kr.	118,5268	121,6597	2,64 %
Nykredit Port.	12.543.490 kr.	122,1204	125,5680	2,82 %

Jyske Capital	3.600.258 kr.	100	103,1770	3,18 %
----------------------	---------------	-----	----------	--------

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

Jyske Capital er indtrådt som forvalter pr. 1. april og derfor afviger afkastet fra de tre andre forvalter, da der ikke er foretaget rentetilskrivning for de tre første måneder.

Beslutning

Kundeøkonomichef Mathias Løfgren uddybede punktet.

Organisationsbestyrelsen spurgte ind til, hvad Fredensborg Boligselskab har på bankkontoen, hvad der er investeret, og om der er et ekstra beløb, Fredensborg Boligselskab kan investere.

Det blev aftalt at fortsætte dialogen med Mathias Løfgren om, hvordan selskabet kan arbejde med at investere i forhold til de kommende renoveringssager, også set i lyset af hvornår pengene skal bruges. Dertil ville Mathias vende tilbage med svar på spørgsmålene.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Orientering - Nyt fra ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Der har været tre udskiftninger i personalet siden sidste organisationsbestyrelsesmøde den 11. november 2025.

Med start den 1. januar 2026 er Michelle Kjelsmark Nielsen ansat som ny driftslederassistent. Claus Jensen tiltrådte som servicemedarbejder den 1. februar 2026, og den 1. marts 2026 havde Asger Edlund første arbejdsdag som servicemedarbejder. Herefter er mandskabet igen fuldtalligt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Orientering - Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Udskiftning af ventilatorerne i Niverød IV

I løbet af efteråret 2025 blev udsugningsventilatorerne på tagene i Niverød IV udskiftet til moderne lavenergiventilatorer med tilhørende regulator. De nye anlæg er blevet indreguleret til udskiftning af den rette mængde luft i boligerne, og de eksisterende ventilationskanaler og friskluftventiler er rensset. I løbet af januar 2026 har der været opfølgning på arbejdet i de boliger, hvor der i første omgang ikke blev givet adgang. Arbejdet er nu afsluttet bortset fra 7 boliger, hvor de nye regulatorer fortsat mangler at blive justeret.

Den 17. februar 2026 blev der mellem rådgiver, entreprenør og bygherre afholdt aflevering på projektet, og det blev her aftalt, at ejendomskontoret selv håndterer de sidste mangler.

Projektet var oprindeligt budgetteret til 2,3 mio. kr. Efter endt arbejde er de samlede anlægsudgifter nu opgjort til 2.220.053 kr.

Projektet er finansieret ved brug af afdelingens henlæggelser, og som lovet forventes renoveringen at være tilbagebetalt på ca. 4,2 år – alene ved besparelser på el og vedligehold.

Niverød IV – Manglende varmt brugsvand

En del beboere i Niverød IV har i februar 2026 oplevet problemer med, at det varme brugsvand meget hurtigt blev lunkent eller helt koldt.

Årsag til manglende varmt brugsvand skyldes fejl på nogen af de termostatventiler, som regulerer vandgennemstrømningen gennem bebyggelsen.

Det er imidlertid vanskeligt at lokalisere fejlen, da det ikke er boliger med fejl på termostaten, som mangler varmt vand, men naboerne længere ude på samme varmeledning.

Bortset fra 5 boliger, har blikkenslageren gennemgået hele afdelingen og tjekket tryk og gennemløb på varmevekslerne. Der er dog stadig boliger uden varmt brugsvand, hvorfor det formodes, at fejlen ligger et sted blandt de 5 boliger, blikkenslageren ikke har kunne få adgang til på trods af mange henvendelser og opfordring til at kontakte ejendomskontoret for en aftale om kontrol af veksler.

KAB's juridiske afdeling undersøger aktuelt, hvilke muligheder ejendomskontoret har, for at skabe adgang til de 5 boliger.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Orientering - Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøde:

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 tog orienteringen til efterretning.

25. Eventuelt

Beslutning

Der var intet til eventuelt.

26. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

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.

Indstilling

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

Beslutning

Der var intet til fortrolighed.