

## Referat

<b>Udvalg</b>	Fredensborg Boligselskab
<b>Mødetitel</b>	Repræsentantskabsmøde
<b>Sted</b>	Karlebo Kro, Karlebovej 10, 2980 Kokkedal
<b>Dato og tid</b>	25.11.2025 17.00 - 19.00
<b>Deltagere</b>	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)  Ulla Jessen (Medlem) (Til stede)  Cecilie Evelyn Meyer (Medlem) (Afbud)  Henrik Bech (Medlem) (Til stede)  Kasper Hviid (Medlem) (Til stede)  Eva Ebbesen (Medlem) (Til stede)  Paul Tempels (Medlem) (Til stede)  Annette Åberg (Medlem) (Til stede)  Sofie la Cour Mosegaard (Kundechef) (Til stede)

Søren Martinussen (Driftschef) (Til stede)

Lotte Hjulmand (Sekretær) (Til stede)

Søren Enøe Jensen (Revisor) (Til stede)

# INDHOLD

[1. Valg af dirigent](#)

[2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning 2024-2025](#)

[3. Endelig godkendelse af årsregnskaber 2024-2025 med tilhørende revisionsprotokol](#)

[4. Driftsbudget for 2026-2027](#)

[5. Behandling af indkomne forslag](#)

[6. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen](#)

[7. Valg af personlige suppleanter](#)

[8. Repræsentantskabets sammensætning](#)

[9. Valg af kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforening \(BL\)](#)

[10. Valg af revisor](#)

[11. Eventuelt](#)

# 1. Valg af dirigent

**Indstilling**

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af dirigent.

**Beslutning**

*Repræsentantskabet valgte kundechef Sofie la Cour Mosegaard som dirigent.*

## 2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning 2024-2025

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet drøfter og efterfølgende godkender organisationsbestyrelsens årsberetning for 2025.

### Beslutning

*Før aflæggelsen af organisationsbestyrelsens årsberetning tog bestyrelsesmedlem John Resting ordet. Han henviste til den nyligt udsendte skrivelse om kommunikation via Digital Post, som er sendt til organisationsbestyrelsen som en mailhøring fra KAB.*

*John udtrykte utilfredshed med , at KAB ikke informerer bestyrelserne rettidigt. Han mener, at ændringerne bliver gennemført uden tilstrækkelig orientering i god nok tid på forhånd.*

*Der ønskes fremover ordentlig, rettidig og hurtig information fra KAB, og boligselskabet skal fremgå som afsender – ikke KAB.*

*Dette synspunkt blev bakket op af flere af de øvrige medlemmer.*

*Der blev rejst forskellige spørgsmål til digital post, som kundechef Sofie la Cour Mosegaard svarede på:*

*Digital post er ikke et lovkrav, men en mulighed for at forbedre og effektivisere kommunikationen mellem beboerne og KAB. De beboere, der er fritaget for digital post fra det offentlige, vil også være fritaget for det fra KAB.*

*Digital post vil blive sendt til den juridiske lejer.*

*Digital post indføres nu for at give bedre service til beboerne, øge sikkerheden i kommunikationen og sikre effektive arbejdsgange i hele KAB-Fællesskabet.*

*Repræsentanten tilslutter sig løsningen med kommunikation med Digital Post, men udtrykker utilfredshed med den sene udmelding.*

*Herefter fik formand Finn Zøllner ordet og gennemgik samt uddybede årsberetningen.*

- **Renovation:** Finn orienterede om en mere optimistisk udvikling. Der har ikke været en løsning med kostægte betaling for renovation de sidste fire år, men nu er der større politisk åbenhed samt flertal for at se på sagen. Finn har sendt brev til borgmesteren med ønske om beregninger af omkostninger ved forskellige renovationsmodeller. Boligselskaber i Humlebæk og Kokkedal bakker op om idéen.

- **Renovering af afdeling Niverød III og Niverød IV:** Landsbyggefonden har tilkendegivet, at renoveringerne ikke kan gennemføres uden støtte, hvilket vurderes positivt. Organisationsbestyrelsen arbejder på en løsning for den økonomiske del, og der henvises til referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 11. november 2025 på Fredensborg Boligselskabs hjemmeside for flere informationer. Medlem Kasper Hviid efterspurgte mere håndgribelige og letforståelige informationer om renoveringerne og økonomien. Dette vil blive givet, når planen er mere tilgængelig – målet er at informere mere om dette inden afdelingsmøderne i foråret 2026. Organisationsbestyrelsen arbejder videre med informationsmateriale til beboerne.
- **Samarbejdsdag:** Finn informerede om Samarbejdsdagen den 11. april 2026, som erstatter den årlige temadag. Invitation udsendes inden jul 2025.
- **Opdatering af medlemmer:** Efter årets møder i 2025 opdateres Fredensborg Boligselskabs hjemmeside med nye medlemmer og oplysninger.

Årsberetningen blev herefter godkendt.

## Bilag

### Navn

---

Organisationsbestyrelsens årsberetning 2024-2025

### 3. Endelig godkendelse af årsregnskaber 2024-2025 med tilhørende revisionsprotokol

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

#### **Indstilling**

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2024-2025 med den tilhørende revisionsprotokol med forbehold for afdelingsmødernes godkendelse af regnskaberne for 2024-2025.

Regnskaberne for 2024-2025 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 Rameaftale (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 blev afholdt 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 blev afholdt 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 blev godkendt på organisationsbestyrelsesmøde 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 blev godkendt på organisationsbestyrelsesmøde 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 opsparet resultatkonto.  
Status balancerer med 93.326 kr.

Årsregnskabet for Ejerforeningen Mergeltoften blev godkendt på organisationsbestyrelsesmøde den 11. november 2025.

## **Beslutning**

*Revisor Søren Enøe Jensen gennemgik og uddybede regnskaberne.*

- *Regnskaberne følger det forventede og er forsynet med en blank påtegning.*
- *Rettelse: det er slettet, at der findes enefuldmagter på konti i afdelingerne, da dette er rettet siden sidste års regnskabsafslutning.*

*Regnskaberne blev herefter godkendt.*

## **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

## 4. Driftsbudget for 2026-2027

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender budget 2026-2027.

### Beslutning

*Kundechef Sofie la Cour Mosegaard gennemgik og uddybede driftsbudgettet.*

*Driftsbudgettet blev herefter godkendt.*

### Bilag

#### Navn

---

Fredensborg BS 54 Budget 2026-2027

## 5. Behandling af indkomne forslag

**Indstilling**

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Der er ingen indkomne forslag.

**Beslutning**

*Der var ikke modtaget nogen forslag.*

## 6. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af tre medlemmer til organisationsbestyrelsen for en 2-årig periode.

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

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

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2025 for en 2-årig periode:

Bjarne Ørvad Dreier  
John Resting  
Betina Solberg

Jf. vedtægternes § 10, stk. 4 afgår formanden hvert andet år.

### Beslutning

*Repræsentantskabet genvalgte Bjarne Ørvad Dreier, John Resting og Betina Solberg som medlemmer til organisationsbestyrelsen.*

*Organisationsbestyrelsens sammensætning er nu følgende:*

Titel	Navn	Afdeling	På valg
<i>Formand</i>	<i>Finn Zøllner</i>	<i>Niverød IV</i>	<i>2026</i>
<i>Næstformand</i>	<i>Jesper Grundsøe de la Motte</i>	<i>Niverød III</i>	<i>2026</i>
<i>Medlem</i>	<i>Georg B. Christiansen</i>	<i>Niverød III</i>	<i>2026</i>
<i>Medlem</i>	<i>Bjarne Ørvad Dreier</i>	<i>Niverød III</i>	<i>2027</i>
<i>Medlem</i>	<i>John Resting</i>	<i>Niverød IV</i>	<i>2027</i>

<i>Medlem</i>	<i>Cindy Juhl Svendsen</i>	<i>Niverød IV</i>	<i>2026</i>
<i>Medlem</i>	<i>Betina Solberg</i>	<i>Niverødgård</i>	<i>2027</i>

## 7. Valg af personlige suppleanter

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af personlige suppleanter for en 1-årig periode.

Organisationsbestyrelsen har følgende personlige suppleanter:

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

### Beslutning

Repræsentantskabet valgte Paul Tempels, Kasper Hviid og Annette Åberg som suppleanter til organisationsbestyrelsen.

Navn	Suppleant for	Afdeling
Paul Tempels	Bjarne Ørvad Dreier	Niverød III
Kasper Hviid	Georg B. Christiansen	Niverød III
Ulla Jessen	Jesper Grundsøe de la Motte	Niverød III
Henrik Bech	Cindy Juhl Svendsen	Niverød IV
Cecilie Evelyn Meyer	John Resting	Niverød IV
Annette Åberg	Betina Solberg	Niverødgård

## 8. Repræsentantskabets sammensætning

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet 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
Eva Ebbesen	Niverød III
Paul Tempels	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

*Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.*

*Repræsentantskabets sammensætning er nu følgende:*

Navn	Afdeling
<i>Bjarne Ørvad Dreier</i>	<i>Niverød III/OB</i>
<i>Jesper Grundsøe de la Motte</i>	<i>Niverød III/OB</i>
<i>Georg B. Christiansen</i>	<i>Niverød III/OB</i>
<i>Finn Zøllner</i>	<i>Niverød IV/OB</i>
<i>John Resting</i>	<i>Niverød IV/OB</i>
<i>Cindy Juhl Svendsen</i>	<i>Niverød IV/OB</i>

<i>Betina Solberg</i>	<i>Niverødgård/OB</i>
<i>Ulla Jessen</i>	<i>Niverød III</i>
<i>Eva Ebbesen</i>	<i>Niverød III</i>
<i>Paul Tempels</i>	<i>Niverød III</i>
<i>Cecilie Evelyn Meyer</i>	<i>Niverød IV</i>
<i>Kasper Hviid</i>	<i>Niverød IV</i>
<i>Henrik Bech</i>	<i>Niverød IV</i>
<i>Annette Åberg</i>	<i>Niverødgård</i>

## 9. Valg af kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforening (BL)

### Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger to kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforening (BL).

I henhold til BL's vedtægter kan Fredensborg Boligselskab udpege fire delegerede til BL's kredsmøder. To delegerede skal vælges af selskabets organisationsbestyrelse og to delegerede af repræsentantskabet.

Følgende blev på repræsentantskabsmødet i 2024 valgt som kredsdelegerede til BL's 2. kreds:

Kasper Hviid  
Cecilie Evelyn Meyer

### Beslutning

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

## 10. Valg af revisor

### **Indstilling**

Det indstilles, at repræsentantskabet genvælger Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Der stilles forslag om valg af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab for regnskabsåret 2025-2026.

### **Beslutning**

*Repræsentantskabet genvalgte Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.*

## 11. Eventuelt

### Beslutning

*Medlem Kasper Hviid spurgte til muligheden for ladestandere i afdelingerne.*

*Ingen af afdelingerne har på nuværende tidspunkt ladestandere. I Niverød III, hvor der er privat parkering, kan beboere etablere egen ladestander.*

*Kasper ønskede at høre om erfaringer og tilbagemeldinger fra andre afdelinger og modtog input til videre refleksion.*