

Deltagere: Erik Fallesen, Pia Lundberg, Kurt Rasmussen, Jørgen Kristensen, Tonny Trebbien, Lars Aage Olsen, Ulla Qwist, Liselotte Friis Møller, Kathrine Fuglsang, Ole Korsemann, Kaj Hansen, Camilla Aaen, June Cort, Gitte Nielsen, Edith Olsen, Elsa Mortensen, Vagn Wissing, Jonna Jensen, Lotte Østergreen Pedersen, Bodil Nielsen, Flemming Møller, Palle Vestergaard, Preben Senniksen, Lizette Petersen, Ingelise Jensen, Britta Nielsen, Bent Sode, Anette Johansen, Robert Juhl, Bent Wenneberg, Birgit Overgaard Petersen, Stig Lunde, Inge Rasmussen, Eddy Tersløse, Steen Nielsen, Bodil Olsen, Dorte Rasmussen

Afbud:

Birthe Ryaa, Inger Jensen, Josefine Larsen, Kaj Møller Nielsen, Michael Nielsen, Anni Christensen, Anita Berlin, Kjeld Nørager Bay, Lis Aaen, Mona Kristiansen, Kenneth Bisgaard Hansen, Marina Hansen, Lone Jensen

Ej fremmødt:

Mads Emil Leth Jacobsen

Fra administrationen deltog: Souschef Lis Franciska Jensen, Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard, fra Lejerbos byggeafdeling deltog Randi Strand og Karina Frid og boligrådgiver Jette Houborg som optog referat.

1. Valg af dirigent/referent/stemmetællere
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen, for det senest forløbne år
3. Orientering om renoveringer

Beslutningspunkter

4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:  
Bent Sode – villig til genvalg  
Preben Senniksen – villig til genvalg  
Pia Lundberg - villig til genvalg  
Anette Johansen – villig til genvalg
7. Valg af suppleanter  
Steen Nielsen – villig til genvalg  
Lone Jensen – villig til genvalg
8. Valg af revisor

Drøftelsespunkter

9. Eventuelt

Ad1)

Preben Senniksen/Jette Houborg/Bodil Olsen/Stig Lunde/Ingelise Jensen

Ad2) Erik Fallesen bød velkommen til repræsentantskabsmødet

Erik Fallesen gav udtryk for at det var dejligt at vi kunne ses fysisk igen.

Som tidligere nævnt har Corona gjort tingene noget anderledes. Desværre er det jo fortsat til nu. Nu er vi kommet af med mundbind, og vi kan mødes her til repræsentantskabsmødet.

Det har for alle på kontoret, og for alle medarbejdere ude i afdelingerne, og bestyrelser været en vanskelig tid og nok også med en del frustrationer til følge.

Der er blevet arbejdet hjemme fra. Lejerbo har prioriteret, at være mest mulig tilgængelig for beboerne i boligområderne. Ofte har det kun været de kritiske opgaver, man har kunne udføre. Fra centralt hold er der blevet udstukket linjer for bl.a. i forhold til, hvor mange medarbejdere det maksimalt var forsvarligt at lade møde på arbejde. Den enkelte leder som lokalt omsatte retningslinjerne i praksis. Nu går det heldigvis den rigtige vej, og vi håber på snarlig normale tilstande. Der skal fra organisationsbestyrelsen lyde en stor tak til alle for jeres indsats i denne vanskelige periode. Tak skal I have.

Personalemæssigt er der, som I ved sket ændringer. Lis Franciska Jensen blev i januar udnævnt til souschef og pr. 1. juli i år overtager Lis stillingen som forretningsfører efter Mariane. Tillykke med dette Lis. Vi ved hvad du står for. Din interesse for det almene og for Lejerbo. Vi glæder os til det fortsatte og nu udvidede samarbejde.

Tiden løber og der er gået nogle år siden du kom til Holbæk Mariane. Jeg må sige du har udført et virkeligt godt arbejde for Lejerbo. Du har haft et godt samarbejde med Organisationsbestyrelsen. Og som formand kan jeg kun sige. At jeg har følt et perfekt samarbejde. Tak for det Mariane.

På regionskontoret er Rie Madsen tiltrådt, hun kommer fra en stilling i Odsherred kommune. Velkommen her til kontoret i Holbæk.

Der har været andre personale ændringer og det vil Lis orientere om.

Vi kan så også glæde os over, at Vangen ikke længere er på ghettolisten.

Det var nok forventeligt, men det ændrer jo ikke på udviklingen af planen.

Der har så også været en sammenlægning af boligorganisationer. Boligselskabet AB af 1945 i Højby er fra 1. oktober blevet sammenlagt med Lejerbo Holbæk.

Der har været sammenlægning af boligafdelinger bl.a. 123 og 166 i Vangen fra 1 oktober 2020. Her afventes nyt navn.

Sammenlægning godkendt ved et ekstraordinært møde den 7-10-2020 af 1225-0

Teglværkskrogen og 591-0 Centervejen – Nyt navn er Lejerbo Asnæs bymidte

Den 19. oktober 20 var der stiftende afdelingsmøde i Apotekerhaven og den 9 november i Slotshaven.

Hvad angår nybyggeri er vi langt fremme på ny Tåstrupvej med 54 boliger. De forventes færdig og klar til indflytning her i sommeren 2021

Dertil kommer der 6. såkaldte skæve boliger på L C Worsøesvej. Det er lidt besværligt. Det er få boliger og derfor bliver det hurtigt for dyrt. Entreprenører mangler jo ikke arbejde i disse tider. Vi håber, at vi sammen med kommunen kan findes en løsning inden alt for længe

Samtidigt drejer det sig også om renovering og byggeprojekter bl.a. af Højbovej/Lindebjerg – Toftegårdsvej – Tværvej. – 079 Brogade- Bent Grubbesvej- Louisevej

Så skal nævnes den helt stor glæde for Lejerbo er, at det lykkedes på baggrund af et godt stykke arbejde af Mariane og Palle Adamsen med flere, at vi skal stå for byggeriet af det nye plejecenter. Det var virkelig stort og glædeligt da kommunen valgte Lejerbo til dette projekt.

Der er også andre opgaver, som jeg kunne nævne i min beretning vedr. byggeri m v Dette har vi aftalt at Lis Franciska tager sig af. Desuden så deltager Byg jo også, og vil fortælle mere.

Det har kort sagt været en mærkelig tid i 2020 og til nu i 2021. Lad os håbe, at vi nu kan begynde på mere normale tider igen. Og som tidligere nævnt, at det næste Repræsentantskabsmøde vil blive på det rigtige tidspunkt i marts 2022.

Sluttelig vil jeg gerne på Organisationens vegne takke alle medarbejdere på kontoret og ude i områderne for det store arbejde i har gennemført i disse, som før omtalte. Så vanskelige tider.

Tak til jer medlemmer for jeres arbejde ude i afdelingene. Uden her alle nævntes indsats ville vi jo ikke have det Lejerbo, som vi har.

Personligt også tak til Organisationsbestyrelsen for et godt samarbejde. Dette er også foregået lidt anderledes end vanligt. Godt vi har de tekniske muligheder og har kunne gøre brug af mail. Tak skal I have.

Lis Franciska Jensen beklagede meget, at teknikken ikke fungerede som aftalt, hvilket var stærkt utilfredsstillende.

Lis Franciska Jensen orienterede om følgende:

#### Udlejningssituationen i Lejerbo Holbæk er god.

Der er et fortsat stigende antal på såvel den interne som den eksterne venteliste, og udlejningen i Næstved melder, at vores afdelinger er efterspurgt.

#### Der er indgået ny aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026 mellem Boligministeriet (regeringen), KL og BL

Det er en kollektiv aftale, gældende for hele sektoren på 1,8 mia. kr.

Der vil være et skærpet fokus på afdelinger med lave effektivitetstal → afdelinger med "uudfriet potentiale" pålægges at udarbejde effektiviseringsplaner

Desuden vil der blive foretaget et serviceeftersyn af styringsrapporterne med henblik på en yderligere styrkelse OG fokus!

#### Lejerbo Holbæks effektivitetstal opgjort 5.5.21 er 74,1%.

Regionens er til sammenligning 81,2 %.

De afdelinger, der tre år i træk har haft et effektivitetstal på 70% eller derunder vil blive pålagt at udarbejde særlige handleplaner for dette. Pt. har vi i 4 afdelinger, der således skal udarbejdes handleplaner for.

#### Fra centralt hold i Lejerbo er der igangsat et projekt mhp at sikre mere digital kommunikation med beboere og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejdsgange lettes.

Det vil blandt andet betyde, at forbrugsregnskaberne nu kan hentes på nettet, og at vi inden længe kan underskrive dokumenter digitalt.

#### Endelig står Lejerbo Holbæk foran en del renoveringer og nybyggerier

Over de næste mange år vil Lejerbo Holbæk:

- Renovere:
  - 228 lejemaal i 5 afdelinger for i alt ca. 320 millioner kr.
- Bygge nyt:
  - 54 familieboliger og 80 ældreboliger for i alt ca. 340 millioner kr
  - + det løse ☺

Ad3)

Randi Strand og Karina Frid orienterede om renoveringer i afdelingerne:  
007-0/079-0/121-0/473-0/497-0/938-0/1234-0/1267-0 materialet er vedhæftet.

Der blev spurgt om der er forældelse for ældre afdelinger. Fra byggeafdelingen blev det oplyst at der tages hensyn til ældre byggeri med respekt for bevarelse af det oprindelige byggeri.

Ad4)

Lis Franciska Jensen gennemgik årsregnskab og forelæggelse af budget. Årsregnskab og budget blev godkendt

Ad5)

Ingen indkomne forslag

Ad6)

Bent Sode - genvalgt  
Preben Senniksen – genvalgt  
Pia Lundberg - genvalgt  
Anette Johansen- genvalgt

Ad7)

Steen Nielsen - genvalgt  
Lone Jensen - genvalgt

Ad8)

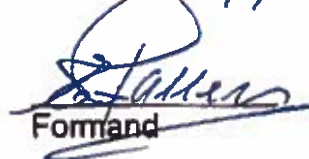
Repræsentantskabet godkendte EY, godkendt Revisionspartnerselskab som revisor.

Ad9)

Mariane Toft-Dallgaard takkede for godt samarbejde med repræsentantskabet.

Preben Senniksen takkede for god ro og orden.

Holbæk den 19/7 2021

  
Formand

Holbæk den 28.07 2021

  
Dirigent



# Renovering og Nybyg i Lejerbo Holbæk

---



## LEJERBO HOLBÆK REPRÆSENTANTSKABSMØDE

24. Juni 2021



# Udviklings- og Byggeafdelingen, foråret 2020



**Vi arbejder hjemmevant med nye opgaver!**



# Præsentation af sager fra Lejerbo BYG

Afd. 007 – Firkløveren v/ Randi

Afd. 079 – Labæk v/ Karina

Afd. 121 – Louisevej V/ Randi

Afd. 473 – Højbovej, Lindebjerg v/ Karina

Afd. 497 – Toftegårdsvej v/ Randi

Afd. 938 – Tværvej v/ Randi

Afd. 1234 – Ny Taastrupvej (Nybyg)  
v/ Karina

Afd. 1267 – Plejecentret Holbæk (Nybyg)  
v/ Karina





## Afd. 007 - Firkløveren

### Præsentation:

- 30 stk. dobbelthuse opført i 1949, som findes i 3 etager, kælder stue og 1. sal.



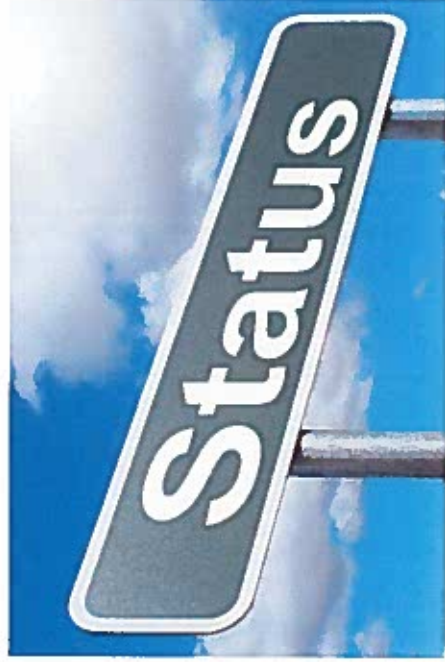
### De vigtige afhjælpninger med helhedsplanen:

- Afhjælpning med fugtproblem så boligerne for et sundt indeklima.
- Opførelse af tilbygning, så hver bolig for et ekstra badeforhold, i stue og 1 sal.



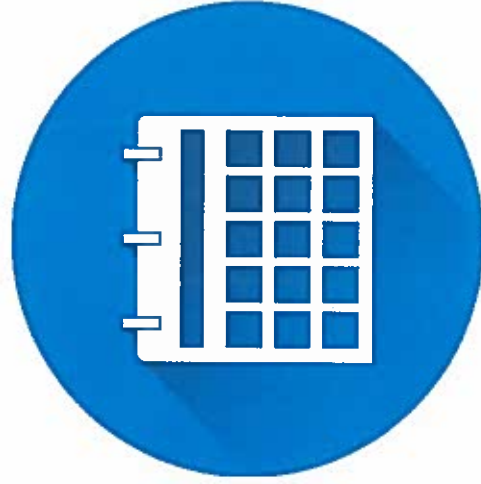
# Afd. 007 - Firkløveren

---



## Status:

Skema A er godkendt og vi arbejder på et totalrådgiverudbud.



## Tidsplan:

Kontraktindgåelse med rådgiver:

efteråret 2021

Projektering og udbud:

foråret 2022

Godkendelse af Skema B:

efteråret 2022

Indgåelse af entreprisekontrakt:

efteråret 2022

Byggestart:

efteråret 2022

Afslutning på byggeprocessen:

foråret 2024



# Afd. 079 – Labæk

---

## Præsentation:

- 122 boliger med 2-5 værelser.



## Afhjælpning med helhedsplanen:

- Nye facader og altaner.
- Udskiftning af brugsvand, stigsstreng og faldstammer.
- Energirigtige vinduer og døre.  
Sammenlægning af boliger for tilgængelighed.



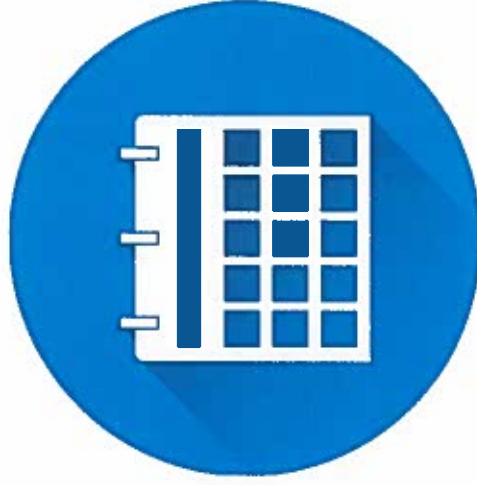
# Afd. 079 – Labæk

---



## Status:

Vi projekterer og gør klar til et entreprenør udbud



## Tidsplan:

Projektering og udbud:

Godkendelse af Skema B:

Indgåelse af entreprisekontrakt:

Byggestart:

Afslutning på byggeprocessen:

vinter 2022

forår 2022

forår 2022

sommer 2022

foråret 2024





# Afd. 121 – Louisevej

---

## Præsentation:

- 20 parcelhuse opført i 1963.



## Afhjælpning med helhedsplanen:

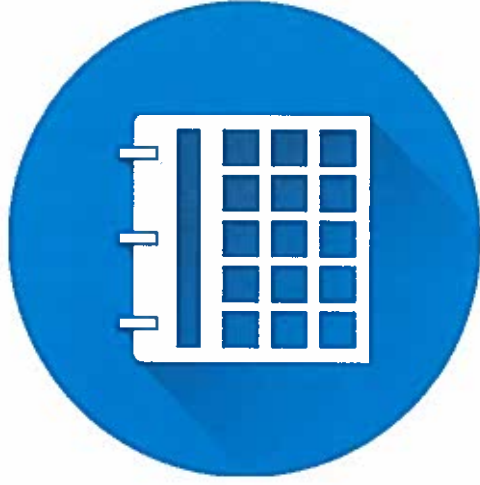
- Afhjælpning med fugtproblem så boligerne får et sundt indeklima. Bedre energimæssige boliger der er velisoleret.
- Renoveringsarbejderne er så komplekst at Landsbyggefonden har givet lov til at opføre alt nyt på terrændækket, hvis det bedre kan svare sig ift. økonomien.

# Afd. 121 – Louisevej



## Status:

Skema A er godkendt og vi arbejder på et totalrådgiverudbud.



## Tidsplan:

Kontraktindgåelse med rådgiver:

efteråret 2021

Projektering og udbud:

foråret 2022

Godkendelse af Skema B:

efteråret 2022

Indgåelse af entreprisekontrakt:

efteråret 2022

Byggestart:

efteråret 2022

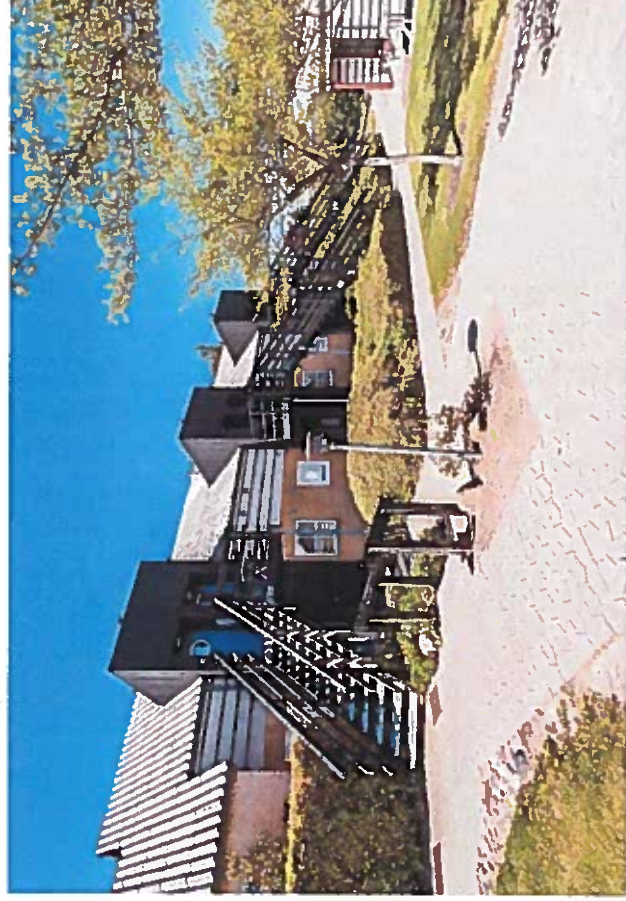
Afslutning på byggeprocessen:

foråret 2024





# Afd. 473 – Højbovej, Lindebjerg



## Præsentation:

- Bygningen er opført i 1993-96,
- 31 stk. lejligheder på i alt 2233 m<sup>2</sup>
- Heraf tagetage på i alt 965 m<sup>2</sup> med skrå vægge.
- Til afdelingen hører et fælles græsareal samt parkeringsareal.
- Renoveringen er tiltrængt i presserende grad, da der er utætte konstruktioner og enkelte lejermål står tomme pga. skimmelvækst.

## Omfang:

- Projektet indeholder både permanent og midlertidig genhusning.
- Udskiftning af tage og lette facader
- Udskiftning af døre og vinduer
- Etablering af fælles varmecentral for blok 1 og 2
- Udskiftning af gasfyr i varmecentral for blok 3 og 4
- Sammenlægning af boliger til tilgængelighedsboliger i blok 3 (6 boliger sammenlægges og reduceres til 4 boliger)
- Etablering af 2 stk. tilgængelighedsboliger i blok 4
- Renovering af badeværelser
- Udskiftning af køkkener
- Renovering af legeplads og
- Etablering af boldbane





# Afd. 473 – Højbovej, Lindebjerg



## Status:

Skema A er godkendt af Kommune og Landsbyggefond den 15. januar 2021

## Rådgivere:

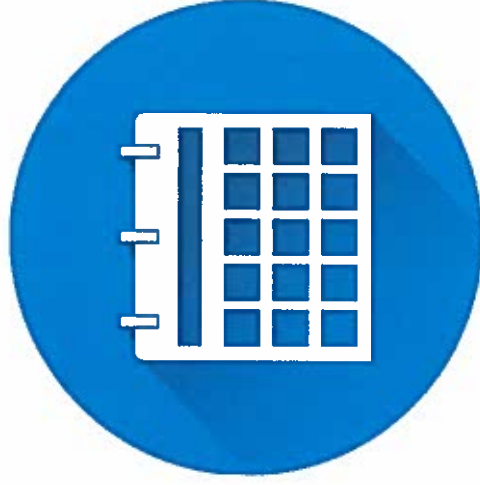
Bygherrerådgiver: Kullegaard Arkitekter

Totalrådgiver er nu i EU-udbud i prækvalifikation.

## Hvad sker aktuelt lige nu:

Genhusningskoordinering pågår

Genhusningskoordinator rekrutteres



## Tidsplan:

Beboermøde, hvor projektet besluttet: Afsluttet

Godkendelse af Skema A: Afsluttet

Kontraktindgåelse med rådgiver: August 2021

Projektering og udbud: Sept 2021-Marts 2022

Godkendelse af Skema B: April-Maj 2022

Indgåelse af entreprisekontrakt: Maj 2022

Byggestart: Juni 2022

Afslutning på byggeprocessen: September 2023



# Afd. 497 - Toftegårdsvej

## Præsentation:

- Bygningen er opført i 1898,
- 6 stk. lejligheder på i alt 388 m<sup>2</sup>
- Herudover en halv kælder på 62 m<sup>2</sup> med fyrrum samt pulterrum.
- Til bygningen hører en fælles baghave med en garage/udhusbygning.
- Der er, foruden 5 P-pladser på gaden, 3 ekstra P-pladser i et indhak af haven.
- I haven bag huset står en stor blodbøg, der ikke må fældes (klausul fra kommunen).

## Omfang:

- Projektet indeholder genhusning.
- Nyt tag med rød vingetegl og nye tagrender og nedløb i zink
- Facade bliver hulmursisoleret og gavlene isoleres med ny halvstensmur.
- Døre og vinduer udskiftes.
- Badeværelser får ny vinyl, vådrumsmembran, nye fliser, nye lofter og maling af vægge mv.
- Udskiftning af toiletter, håndvask mv. på badeværelser
- Ventilation i badeværelser.
- Renovering af gulv og vægge i kælder samt udskiftning af kældertrappe
- Ny belægning på hovedtrappe samt malerbehandling.
- Etablering af omfangsdræn og opdat. af udearealer



# Afd. 497 - Toftegårdsvej



## Status:

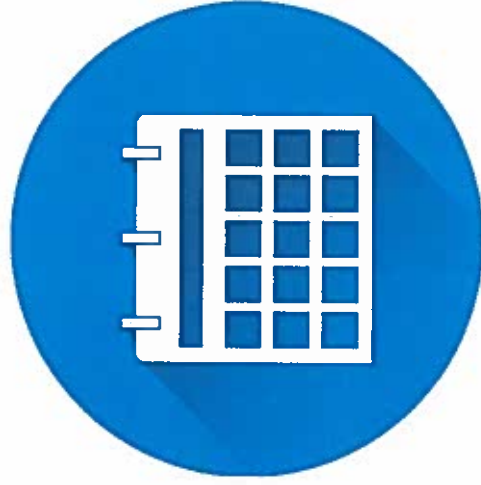
Skema A blev godkendt i september 2020 af Kommunen og Landsbyggefonden.

## Rådgiver:

Vi har fået Rambøll på som Totalrådgiver.

## Hvad sker aktuelt lige nu:

Projekteringen er i fuld gang, og det første BU-møde bliver afholdt d. 1. juli 2021, hvor rådgiver vil fremlægge det "næsten færdig" projekterede projektet.



## Tidsplan:

Beboermøde, hvor projektet besluttes:	November 2020
Godkendelse af Skema A:	December 2020
Kontraktindgåelse med rådgiver:	April 2021
Projektering og udbud:	August 2021
Godkendelse af Skema B:	August 2022
Indgåelse af entreprisekontrakt:	September 2022
Byggestart:	September 2022
Afslutning på byggeprocessen:	Maj 2023



# Afd. 938 – Tværvej

## Præsentation:

- Bebyggelsen er opført i 1946
- Bestående af 5 dobbelthuse i 1½ etage + kld.
- Afdelingen ligger i den vestlige del af Højby, men tæt ved hovedgaden og Højby Sø.
- Bygningerne er opført i gule facadesten med rødt tegltag i lighed med de omkring- og fritliggende parcelhuse.
- Boligerne har en meget fin skala og passer godt ind i parcelhuskvarteret.

## Omfang:

- Taget får isoleret loftlem, etabl. af dampspærre, isolering og gipsloft på 1. sal.
- Facade får udskift. af frostsprængte sten, rep. af fuger og hulmursisolering.
- Nye hoveddøre, sålbænke og gennemgang. af eks. vinduer og døre.
- Udsv. pudserp. af sokkel, nedrivning af forsatsvægge samt skimmelsanerig.
- Nedrivning af badeværelser, udvidelser- og etabl. af nye badeværelser (9 stk.)
- Ny ventilation i bad og kældr, nye faldstammer og rep. af kloak
- Nye vandrør, tilslutn. til fjernvarme, nye radiatorer
- Nye el installationer i kældr
- Nye køkkener
- Nye vindfang samt (lovliggørelse, LBF)
- Rydn. af forhave, nye hegn, belægninger og beplantning.



# Afd. 938 - Tværvej



## Status:

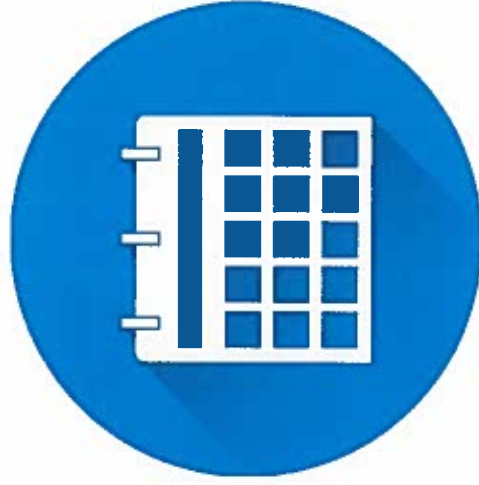
Skema A blev godkendt i december 2020 af Kommunen og Landsbyggefonden.

## Rådgiver:

Vi har fået Rambøll på som Totalrådgiver.

## Hvad sker aktuelt lige nu:

Projekteringen er i fuld gang, og det første BU-møde bliver afholdt d. 1. juli 2021, hvor rådgiver vil fremlægge det ”næsten færdig” projekterede projektet.



## Tidsplan:

Beboermøde, hvor projektet besluttes:	August 2020
Godkendelse af Skema A:	September 2020
Kontraktindgåelse med rådgiver:	April 2021
Projektering og udbud:	August 2021
Godkendelse af Skema B:	August 2022
Indgåelse af entreprisekontrakt:	September 2022
Byggestart:	September 2022
Afslutning på byggeprocessen:	Juli 2023

### Præsentation:

- Nedrivning af den gamle institution Abildgaard
- Byggeriet vil bestå af 57 almene familieboliger, 33 opføres som tæt/lavt byggeri, og 24 opføres som etagebyggeri.
- Der findes 2,4 og 5 værelses boliger.
- Forventet foreløbig husleje er på 991 kr. pr. m2 pr. år.





# Nybyg

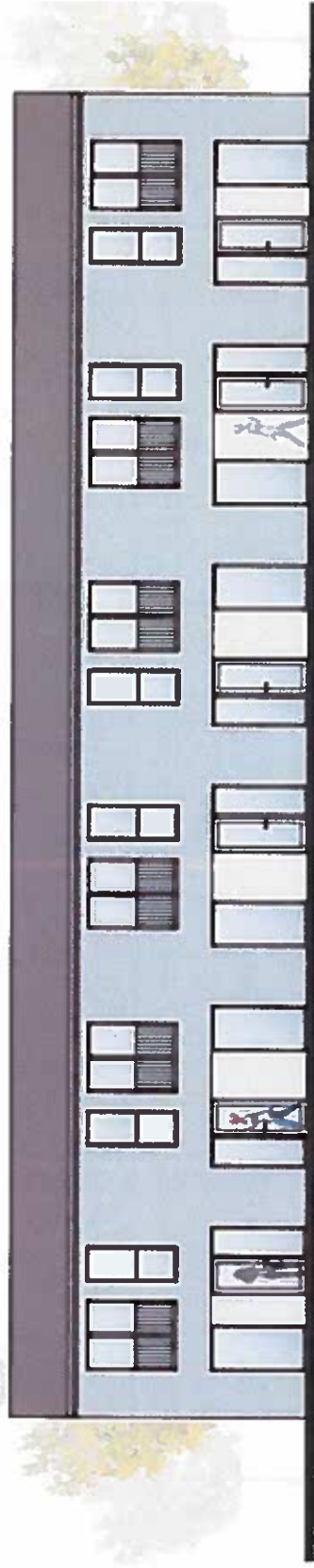
# Afd. 1234 – Ny Taastrupvej

Etagebyggeri



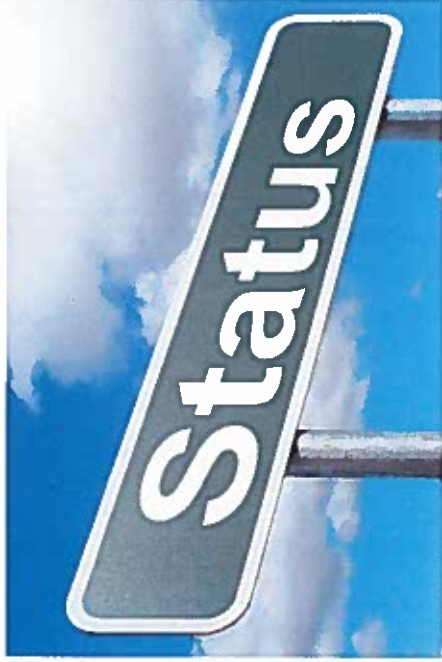
BYGNING 1 og 2

Tæt/lav



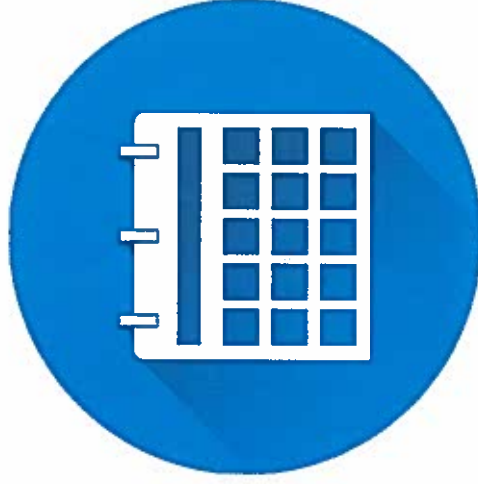
# Afd. 1234 – Ny Taastrupvej

---



## Status:

projektet er i udførelse



## Tidsplan:

Afslutning på byggeprocessen:

August 2022



### Præsentation:

- Lejebo Holbæk, har været i konkurrence med 5 andre boligselskaber og vundet konkurrenceprojektet!
- Projektet omfatter opførelse af 80 plejeboliger med et dagcenter på den gamle svømmehalskvarter

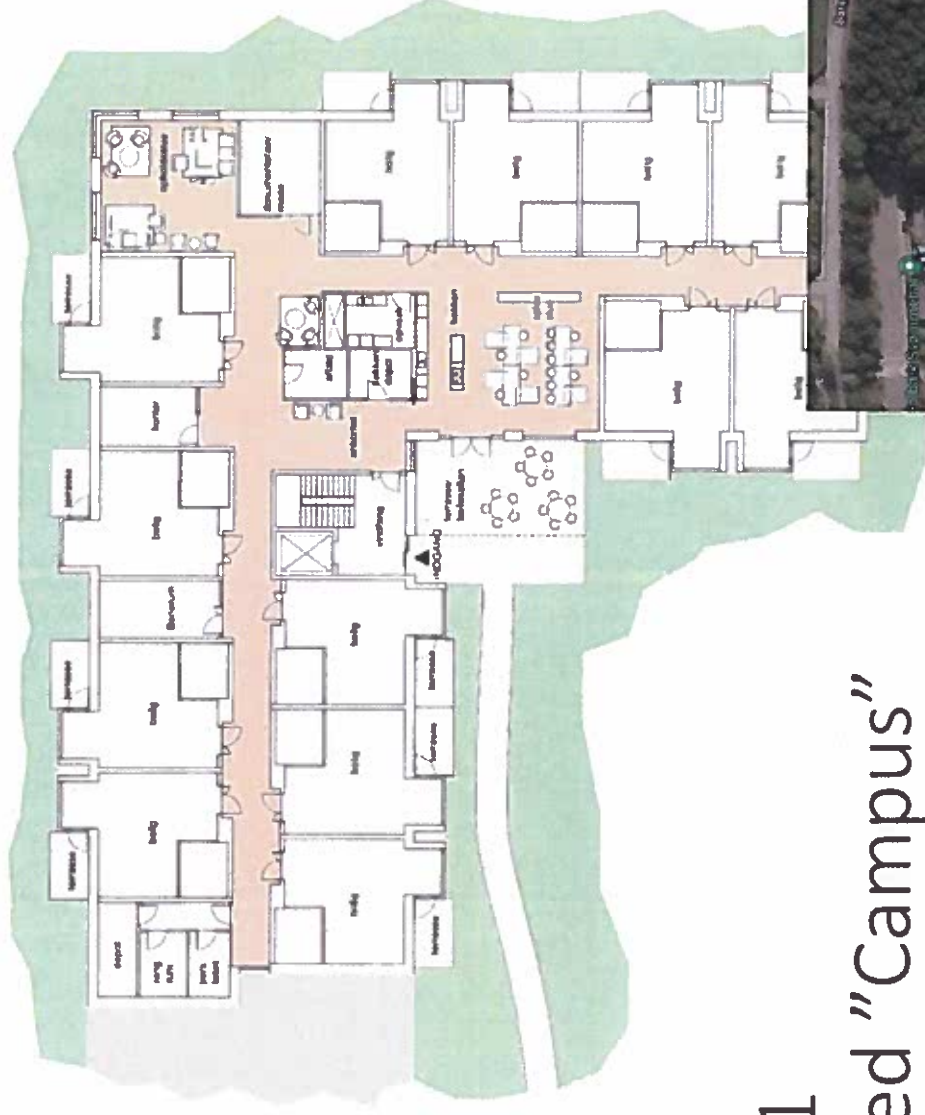




# Nybyg

## Afd. 1267 – Plejecentret Holbæk

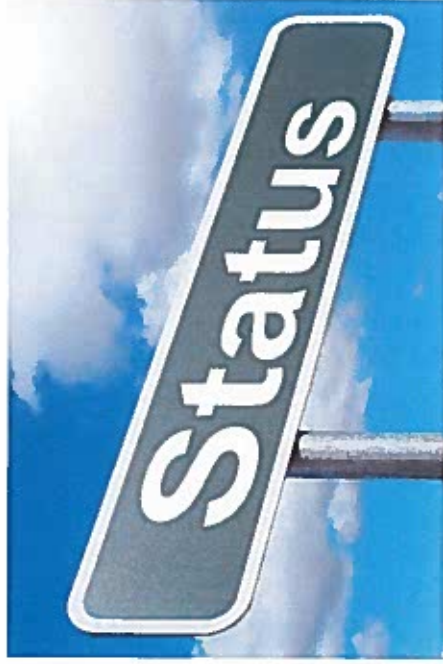
- Den valgte bebyggelsesform



Skitse 1  
Boenhed "Campus"

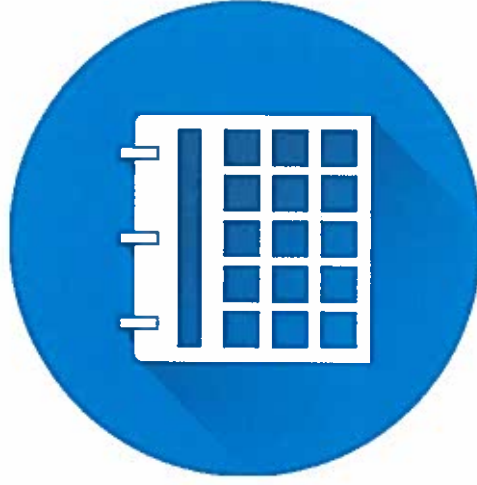


# Afd. 1267 – Plejecentret Holbæk



## Status:

Vi er i gang med at udforme et byggeprogram hvor bygningerne og anvendelser kan tage form.



## Tidsplan:

Skema A godkendelse:

Projektering og udbud:

Godkendelse af Skema B:

Indgåelse af entreprisekontrakt:

vinter 2022  
efterår 2022  
sommer 2022  
sommer 2022

Byggestart:

Afslutning på byggeprocessen:

efterår2022  
efterår 2024









**Lejerbo**

