

## Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Holbæk

Afholdt tirsdag den 11. marts 2025 kl. 14.00 på regionskontoret, Holbæk

Deltagere: *Preben Senniksen, Lars Aage Olsen, Ingelise Jensen, Mette Mathiasen, Britta Nielsen, Bjarne Hansen, Bodil Olsen, Ole Klinke og Bente Hemcker (suppleant)*

Fraværende: *Pia Lundberg*

Fra administrationen deltog: *Forretningsfører Lars Lundberg, som optog referat*

### Dagsorden:

#### Orienteringspunkter

- Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Preben Senniksen
- Pkt. 2 Orientering fra forretningsfører Lars Lundberg
- Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Bjarne Hansen

#### Beslutningspunkter

- Pkt. 4 a Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
- Pkt. 4 b Godkendelse af revideret økonomi 007-0 – Louisevej Johannevej helhedsplan
- Pkt. 4 c Godkendelse skema B, 079-0 anlægsbudget vedr. helhedsplan
- Pkt. 4 d Indstilling til OB vedr. udlejningsaftalen med Holbæk Kommune Bilag vedlagt denne indkaldelse
- Pkt. 4 e Udpegning af yderligere 1 OB-medlem til landsrepræsentantskabet  
Der er pt 5 medlemmer:  
Anne-Bodil Olsen (B)  
Britta Nielsen (B)  
Ingelise Jensen (B)  
Lars Aage Olsen (B)  
Preben Senniksen (B)
- Pkt. 4 f Udpegning af OB-repræsentant i 007-0 – Bent Grubbes vej - Vejlaug

#### Drøftelsespunkter

- Pkt. 5 a Fortroligt
- Pkt. 5 b Eventuelt

På vegne af formand for organisationsbestyrelsen, Preben Senniksen

Lars Lundberg – Forretningsfører (Referent)

## Referat:

### Orienteringspunkter

#### Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Preben Senniksen

Formanden orienterede bla. om:

Byggeudvalgsmøder vedr. helhedsplanen i Hørve – afd. 473-0 Højbovej/Lindevej som nu er færdigt og de sidste 10 tomme boliger forventes snart frigivet til udlejning.

Dialogmøde med de andre Lejerbo bestyrelser om den mulige sammenlægning med DAB

#### Orienteringen blev taget til efterretning af organisationsbestyrelsen

#### Pkt. 2 Orientering fra forretningsfører Lars Lundberg

Renoveringssager:

Afd. 123-0 Grønneparken Helhedsplan

Status på salg af de 3 blokke

Anciennitet ved genhusning lejlighed eller afdeling?

**– Det blev besluttet at det er ancienniteten i lejemålet der er afgørende når der evt. trækkes lod om permanente genhusningsboliger.**

Afd. 007-0 Louisevej -Bent Grubbes vej Helhedsplan

Louisevej øget tilskud fra LBF

**- det blev besluttet at såfremt økonomien i helhedsplanen bedres væsentligt ved større tilskud, så skulle dem der har valgt permanent genhusning af økonomiske årsager – tilbydes at blive i afdelingen**

Afd. 473-0 Højbovej/Lindebjerg Helhedsplan

Renoveringen er ved at være færdig – mangler udbedring af fejl og mangler

Afd. 938-0 Tværvej Højby Helhedsplan

Renoveringen er ved at være færdigt og forventes afleveret til tiden

Afd. 497-0 Toftegårdsvej Asnæs Helhedsplan

Skema B afventer godkendelse fra kommune

Nybyggerier:

1284-0 Hørve (Hermands Minde) – 34 familieboliger.

Alt går efter planen – forventes afleveret september 2025

Afd. 1287-0 Blankebjerg Vig (Østervænget 22), 25 familieboliger

– skema B er modtaget. – forventes afleveret marts/april 2026

Afd. 1286-0 Højby (Ellingevej 3), 30 familieboliger

– afventer skema B og endelig sikkerhed for garantier

Afd. 1285-0 Asnæs Asnæshøje (Åsevangsvej) 48 familieboliger

– afventer skema B og endelig sikkerhed for garantier

Afd. 1242-0 Skæve boliger Holbæk – 12 stk

- afventer videre fra kommunen

Der var en kort orientering om status på fjernvarmeprojektet i Holbæk:  
*Projektet ser ud til at have nået et dødvande i forhold til udrulning og spørgsmålet er, om det i det hele taget kan realiseres under de nuværende økonomiske vilkår.*

Der var en kort orientering om status på fjernvarmeprojektet i Odsherred:  
*Odsherred forsyning har varslet voldsomme prisstigninger på varmforsyning (80-100%)  
Da vi har udnyttet muligheden og opsagt alle aftaler under den nye udrulning hvor der ikke foretaget tilslutninger, vil der kun være afd. 938-0 Højby, 494-0/822-0 Grevinge med tidligere tilslutninger der kommer til at lide under disse prisstigninger*

### **Orienteringen blev taget til efterretning af organisationsbestyrelsen**

#### **Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Bjarne S. Hansen**

*Bjarne orienterede om den generelle udlejningssituation for hele landet, som generelt ser godt ud, og som for Lejerbo Holbæk ser yderst tilfredsstillende ud helt uden udlejningsproblemer.  
Bjarne orienterede kort om den EU-dom der kan få indflydelse på Ghetto Lovgivningen  
Bjarne pointerede vigtigheden i at alle stemmeberettigede deltog og ikke mindst stemte på Landsrepræsentantskabsmødet 19. maj*

### **Orienteringen blev taget til efterretning af organisationsbestyrelsen**

## **Beslutningspunkter**

### **Pkt. 4a** Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2024 - 30/9 2025) kr. 120.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Holbæk. Beløbet deles med 2 dele til formanden, og 1 del til hver af de andre bestyrelsesmedlemmer.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud, samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Vedr. fremhævede forhold i regnskaberne: I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollatet.

OB besluttede for det kommende budget at huslejestigningerne skulle holdes omkring 2 %  
 Dette er lykkedes, med enkelte undtagelser

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligttype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
007-0	Firkløveren	Familiebolig	718,88	731,14	12,26	1,71%
079-0	Labæk	Familiebolig	825,36	846,30	20,94	2,54%
123-0	Grønneparken	Familiebolig	864,23	881,02	16,79	1,94%
138-0	Skovbrynet	Familiebolig	842,58	860,85	18,27	2,17%
166-2	Agervang	Ældrebolig	1.297,78	1.322,23	24,45	1,88%
274-0	Strandgade	Familiebolig	1.057,93	1.075,50	17,57	1,66%
284-0	Borgm. N.E.Hansens vej	Familiebolig	1.040,45	1.057,23	16,78	1,61%
284-0	Borgm. N.E.Hansens vej	Ældrebolig	1.047,14	1.063,90	16,76	1,60%
337-0	Lindevej	Ungdomsbolig	1.481,46	1.466,60	-14,86	-1,00%
350-0	Labæk 27	Familiebolig	959,65	976,59	16,94	1,77%
362-0	Hyldvej	Familiebolig	1.136,01	1.153,78	17,77	1,56%
362-1	Hækvej	Familiebolig	1.085,47	1.103,22	17,75	1,64%
435-0	Møllegårdsparken	Familiebolig	987,45	1.004,29	16,84	1,71%
467-0	Tombjergvej	Familiebolig	1.059,53	1.076,33	16,80	1,59%
473-0	Højbovej, Lindebjerg	Familiebolig	1.169,82	1.112,23	-57,59	-4,92%
494-0	Grevinge	Ældrebolig	1.192,25	1.214,50	22,25	1,87%
497-0	Toftegårdsvej	Familiebolig	985,52	1.003,21	17,69	1,79%
535-2	Lundemarken	Ældrebolig	1.139,05	1.159,69	20,64	1,81%
535-3	Lundemarken	Familiebolig	1.051,01	1.080,97	29,96	2,85%
535-5	Lundemarken	Ældrebolig	991,92	1.011,84	19,92	2,01%
535-7	Lundemarken V	Ældrebolig	1.397,52	1.420,43	22,91	1,64%
535-9	Lundemarken Serviceareal	Serviceareal	1.149,60	1.149,60	0,00	0,00%
560-0	Købmandsgården, Hørve Stationsvej	Familiebolig	924,70	965,23	40,53	4,38%
575-0	Asbo, Engparken	Familiebolig	1.084,28	1.103,84	19,56	1,80%
575-1	Dalbo	Familiebolig	1.198,55	1.220,42	21,87	1,82%
591-0	Centervej	Familiebolig	1.000,97	1.009,50	8,53	0,85%
591-0	Centervej	Ungdomsbolig	1.201,13	1.209,64	8,51	0,71%
634-0	Tåstrup	Ældrebolig	1.277,43	1.301,18	23,75	1,86%
634-1	Tåstrup	Serviceareal	1.676,47	1.676,47	0,00	0,00%
0779-0	Lundemarken VI - Bofællesskab	Ældrebolig	1.217,75	1.242,53	24,78	2,03%
0779-1	Lundemarken VI - Serviceareal	Serviceareal	1.085,08	1.085,08	0,00	0,00%
0779-2	Lundemarken VII, Bofællesskab	Ældrebolig	1.208,93	1.228,32	19,39	1,60%
0794-0	Konsulatet	Familiebolig	1.068,74	1.099,58	30,84	2,89%
0822-0	Grevinge Plejecenter	Ældrebolig	1.102,35	1.123,42	21,07	1,91%
0890-0	Tåstrup Have	Ældrebolig	1.429,86	1.470,99	41,13	2,88%
0938-0	Tvæervej, Højby	Familiebolig	862,91	862,91	0,00	0,00%
0992-0	Apotekerhaven	Familiebolig	1.216,18	1.276,00	59,82	4,92%
1234-0	Ny Taastrupvej	Familiebolig	1.021,56	1.071,81	50,25	4,92%
1246-0	Slotshaven	Familiebolig	1.088,15	1.130,84	42,69	3,92%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 007-0, 079-0, 123-0, 138-0, 166-2, 274-0, 284-0, 337-0, 350-0, 362-0, 362-1, 435-0, 467-0, 473-0, 494-0, 497-0, 535-2, 535-3, 535-5, 535-7, 535-9, 560-0, 575-0, 575-1, 591-0, 634-0, 634-1, 779-0, 779-1, 779-2, 794-0, 822-0, 890-0, 938-0, 992-0, 1234-0 og 1246-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 007-0, 079-0, 123-0, 138-0, 166-2, 274-0, 284-0, 337-0, 350-0, 362-0, 362-1, 435-0, 467-0, 473-0, 494-0, 497-0, 535-2, 535-3, 535-5, 535-7, 535-9, 560-0, 575-0, 575-1, 591-0, 634-0, 634-1, 779-0, 779-1, 779-2, 794-0, 822-0, 890-0, 938-0, 992-0, 1234-0 og 1246-0.

- Pkt. 4b** Godkendelse af revideret økonomi 007-0 – Louisevej Johannevej helhedsplan  
***Punktet udgår da man afventer endeligt anlægsbudget***
- Pkt. 4c** Godkendelse skema B, 079-0 anlægsbudget vedr. helhedsplan  
***Er godkendt via mail***

**Pkt. 4d** Indstilling til OB vedr. udlejningsaftalen med Holbæk Kommune

*1.7.24 trådte en ny rammeaftale i kraft mellem Holbæk kommune og de almene boligorganisationer.*

*Denne blev behandlet og godkendt på OB-mødet den 23.5.2024*

*I den forbindelse er den individuelle aftale mellem Holbæk Kommune og Lejerbo Holbæk nu rettet til. En del af dét, der tidligere blev forhandlet individuelt imellem den enkelte boligorganisation og kommunen, er nu flyttet over i den fælles rammeaftale.*

*Dog skal OB tage stilling til følgende:*

*Dén kategori, der i den tidligere aftale havde kommunal anvisning til hver 6. ledige bolig, har nu kommunal anvisning til hver 8. ledige bolig. Vi har således 2 "ledige" pladser i udlejningshjulet – på hvilken måde skal de udfyldes?*

*Det indstilles til OB at træffe beslutning om, at tilgodese ventelisten fremfor den fleksible udlejning, så udlejningshjulet kommer til at se således ud:*

*Bolig 1: 12,5 % kommunal anvisning*

*Bolig 2: 12,5 % fleksibel (kriterie 1, 2, 3, 4 eller 5 afhængigt af anciennitet)*

*Bolig 3: 12,5 % fleksibel (kriterie 1, 2, 3, 4 eller 5 afhængigt af anciennitet)*

*Bolig 4: 12,5 % fleksibel (kriterie 1, 2, 3, 4 eller 5 afhængigt af anciennitet)*

*Bolig 5: 12,5 % fleksibel (kriterie 1, 2, 3, 4 eller 5 afhængigt af anciennitet)*

*Bolig 6: 12,5 % venteliste (intern venteliste går forud for den eksterne venteliste)*

*Bolig 7: 12,5 % venteliste (intern venteliste går forud for den eksterne venteliste)*

*Bolig 8: 12,5 % venteliste (intern venteliste går forud for den eksterne venteliste)*

### **Organisationsbestyrelsen godkendte aftalen**

**Pkt. 4e** Udpegning af yderligere 1 OB-medlem til landsrepræsentantskabet  
**Mette Mathiasen deltager som 6 stemmeberettiget OB-medlem**  
**Alle stemmeberettigede bekræftede deres deltagelse d. 19. maj**

**Pkt. 4 f** Udpegning af OB-repræsentant i 007-0 – Bent Grubbes vej – Vejlaug  
**Bodil Olsen blev udpeget som medlem**

## Drøftelsespunkter

Pkt. 5 a	Fortroligt
Pkt. 5 b	Eventuelt

- Seminar for beboerdemokrater blev besluttet til afholdelse lørdag d. 25. oktober 2025  
Det blev aftalt at der skulle arbejdes ud fra følgende programforslag:
  - 09.30: Mulighed for lille morgenmad
  - 10.00: intro for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer: beboerdemokratiets opbygning, vedtægter, afdelingsbestyrelsens opgaver, samarbejdet med de ansatte på region og ejendomskontor (primært for nye)
  - 12.45: Fælles frokost for alle  
Gruppebillede
  - 13.45: Husorden, husordenssager, regler for venteliste og afdelingsfællesskab (for både nye og erfarne)
  - 16.30: Spørg om alt – få svar på det meste – panel med FF, DC og Susanne
  - 17.30: Evt. fælles middag

Der indkaldes på et senere tidspunkt

- Der blev stillet spørgsmål ved en ny Ansvarsprotokol der er vedlagt regnskabspakken.  
- navnlig punktet omkring bestyrelsens ansvar som kunne virke som en ny ansvarsfraskrivelse fra revisionens side.

Lars Lundberg har undersøgt:

*Der er ikke tale om et opstået ønske fra revisionen om ansvarsfraskrivelse.*

*Teksten der bruges, er taget direkte fra den almene Driftsbekendtgørelse §13.*

*Der er således ikke tale om nye regler men blot en afskrift af eksisterende.*

*Jeg har bedt vores økonomiafdeling undersøge muligheden for at denne lovgivning fremover forsøges formidlet i et mere forklarende format.*

*Tekst fra Driftsbekendtgørelsen:*

*§ 13. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.*

*Stk. 2. Boligorganisationens økonomistyring skal baseres på den fornødne ledelsesinformation, herunder om finansiering, kapacitet og aktiviteter.*

*Stk. 3. Boligorganisationens bestyrelse skal sikre, at boligorganisationen gennemfører løbende egenkontrol med henblik på at øge sparsommelighed, produktivitet og effektivitet, herunder ved tilbagevendende gennemgang af alle forretningsområder samt dokumentation heraf, jf. § 73. Der skal herunder gennemføres de fornødne tiltag, hvis der på grundlag af effektivitetstal og øvrige analyser er fundet forbedringsområder.*

*Stk. 4. Det skal ved egenkontrollen af et forretningsområde vurderes, om konkurrenceudsættelse af nogle eller alle delopgaver vil være hensigtsmæssigt og omkostningsreducerende.*

*Stk. 5. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder i boligorganisationen.*

*Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. § 73, stk. 1.*



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Preben Bent Senniksen

### Underskriver

Serienummer: 6cdc76c0-8dce-452b-9dcd-7c505f48c508

IP: 80.197.xxx.xxx

2025-03-14 09:06:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter