

Referat af organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Holbæk

Afholdt onsdag d. 11. juni 2025 kl. 14.00 på regionskontoret, Holbæk

Deltagere: *Preben Senniksen, Lars Aage Olsen, Mette Mathiasen, Britta Nielsen, Bjarne Hansen, Bodil Olsen (via teams), Bente Hemcker, Søren Sahl*

Fraværende: *Ingelise Jensen*

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. 4a Godkendelse af
Anlægsbudget
Råderetskataloger
BAA
- Pkt. 4b Godkendelse af ejerforeningsvedtægter, administrationsaftale samt driftsaftale for Holbæk Plejecenter jf bilag 1 mfl.
- Pkt. 4c Godkendelse af aftale for gennemgang af ejendomsvurderinger jf bilag 2
- Pkt. 4d Godkendelse af betinget købsaftale for frasalg af blokke i Grønneparken jf bilag 3

Drøftelsespunkter

- Pkt. 5 Fortroligt
- Pkt. 6 Eventuelt
- Pkt. 7 Fast punkt -årshjul for aktiviteter og møder

Punkter til kommende møder

På vegne af formand for organisationsbestyrelsen, Preben Senniksen

Lars Lundberg
Forretningsfører

Referat:

Orienteringspunkter

Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Preben Senniksen

Formanden orienterede kort om rejsegildet på det nye Plejehjem i Holbæk samt byggeudvalgsmøderne i hhv 079-0 Brogade Holbæk og 497-0 Toftegårdsvej, Asnæs. Der var en dialog om de yderst begrænsede effekter DAB/Lejerbo sammenlægningen vil have på den lokale drift.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Pkt. 2 Orientering fra forretningsfører Lars Lundberg

- *Orientering om udvikling i igangværende byggesager og helhedsplaner:*

Renoveringssager:

*Afd. 123-0 Grønneparken Helhedsplan
Besøg fra LBF var meget positivt*

*Afd. 007-0 Louisevej -Bent Grubbes vej Helhedsplan
Louisevej fik øget tilskud fra LBF så økonomien ser ud til at kunne holde*

*Afd. 473-0 Højbovej/Lindebjerg Helhedsplan
Renoveringen er færdig –der mangler fortsat lidt udbedring af fejl og mangler*

*Afd. 938-0 Tværvæg Højby Helhedsplan
Renoveringen er færdigt – fejl og mangler udbedres*

*Afd. 497-0 Toftegårdsvej Asnæs Helhedsplan
Renovering påbegyndes i næste uge*

Nybyggerier:

*1284-0 Hørve (Herminds Minde) – 34 familieboliger.
Entreprenør er under rekonstruktion – tidsplan må forventes påvirket*

*Afd. 1287-0 Blankebjerg Vig (Østervænget 22), 25 familieboliger
Entreprenør er under rekonstruktion – tidsplan må forventes påvirket*

*Afd. 1286-0 Højby (Ellingevej 3), 30 familieboliger
Rejsegilde har været afholdt og byggeriet kører planmæssigt*

*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 - forventes ikke afklaret i indeværende år.*

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

- *Orientering om ændring i indskudsstørrelsen til kr. 274,- / m²
Det er ved at være nogle år siden at indskudsstørrelsen sidst blev reguleret satsen er i dag sat til maks. kr. 274,- / m² – vi følger normalt disse takster.*

Bestyrelsen besluttede at forretningsfører skulle vurdere konsekvenserne til næste møde

- *Orientering om den seneste udvikling i fjernvarme til Holbæk by
Fjernvarme er som udgangspunkt en rigtig løsning til almene boliger da den er billig i drift og kan tilrettes forskellige energiformer – dette selvfølgelig afhængig af Fjernvarmeselskabets tilretning til tidssvarende løsninger.
Lejerbo's afdelinger i Holbæk opvarmes i dag primært af gas – de nyere afdelinger dog af varmepumper.
Der forventes at være en restlevetid på min 10 år for de ældste gaskedler.
Der forventes i perioden derfor ingen større investeringer som følge af tvungne udskiftninger.
En overgang til fjernvarme før vi skal til at investere i nye varmekilder vil betyde en omkostning på et tidligere tidspunkt som skal tænkes ind i driften.
Vores egen rådgiver og Fors har hver for sig lavet beregninger på hvad en overgang til fjernvarme eksklusive anlægsinvestering vil koste den enkelte beboer – de når frem til at varmeudgiften vil stige 20-25% baseret på de gas- og fjernvarmepriser vi kender i dag.
Beboerdemokratiet skal således vælge en fjernvarmeløsning med baggrund i disse tal.*
- *Beslutningsgrundlag:*
 1. *Fjernvarme er som udgangspunkt en rigtig løsning til almene boliger da den er billig i drift og kan tilrettes forskellige energiformer*
 2. *En overgang til fjernvarme for afdelingerne i Holbæk vil på nuværende tidspunkt betyde større varmeregninger i størrelsesordenen 20-25%.*
 3. *Er man tilsluttet et fjernvarmeselskab hæfter man solidarisk hvis selskabet går konkurs eller på anden måde rammes af store omkostninger – dette kan i yderste konsekvens betyde en økonomisk byrde som man ser det hos fjernvarmekunderne i Odsherred.*
 4. *Der er i dag ikke tilslutningspligt for fjernvarme i Holbæk, hvilket betyder at der frit kan vælges mellem andre bæredygtige varmekilder – herunder varmepumper og solceller.*
 5. *Vi har i Holbæk-afdelingerne ca. 10 år før vi skal beslutte de fremtidige varmekilder – meget udvikling kan ske, herunder bla. biogas som er betydeligt billigere i anlægsinvestering end både varmepumper og fjernvarme.*
- *Det er forretningsførers vurdering, at præmisserne for fjernvarmetilslutning af Lejerbo's afdelinger i Holbæk på den korte bane (10år) er økonomisk ugunstige og på den lange bane for usikre da udviklingen indenfor varmekilder er betydelig og arbejder til fordel for fremtidige investeringer.
Dertil skal lægges de ret store solidariske hæftelser som principielt betyder at afdelingerne skal henlægge til eventuelle tab.*

Bestyrelsen besluttede at Lejerbo Holbæk ikke ønsker at tilslutte afdelingerne fjernvarme på de foreliggende præmisser.

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

Der var en kort orientering om, at valget af revisor for de enkelte boligorganisationer i større udstrækning skal gøres mindre bundet af en central fælles aftale.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Beslutningspunkter

Pkt. 4a Ingen beslutninger under dette punkt

Pkt. 4b Godkendelse af ejerforeningsvedtægter, administrationsaftale samt driftsaftale for Holbæk Plejecenter jf bilag 1

Bestyrelsen godkendte dette – dog med ønske om at vedtægterne blev gjort mere klare omkring pkt. 13 valg af bestyrelse – Forretningsfører sørger for at dette bliver rettet

Pkt. 4c Godkendelse af aftale for gennemgang af ejendomsvurderinger jf. bilag 2

Bestyrelsen godkendte dette

Pkt. 4d Godkendelse af betinget købsaftale for frasalg af blokke i Grønneparken jf bilag 3

Bestyrelsen godkendte dette

Drøftelsespunkter

*Pkt. 6: Der var et spørgsmål vedr. frasalg af bygningerne i Grønneparken:
Hvad sker der med indskud og lejeforhold hvis en beboer flytter "med" når boligen frasælges?
Forretningsfører undersøger dette og vender tilbage*

Pkt. 7 Årshjul 2025

- 2. september 2025 OB-møde – evt. med deltagelse via teams
- 25. oktober 2025 Beboerseminar
- 11. december OB-møde med efterfølgende julefrokost

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

2025-06-17 12:13:40 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.