

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE I ORG. S169 D. 19-11-2025

Mødet afholdt k. 17:00 i Festsalen, afdeling 61-0 Parkvej 131, 2630 Tåstrup

Deltagere:

Bjarne Hansen, Henrik Nielsen, Nita Birk Christensen, Mogens Hamburger, Jan Skarnager (Suppleant)
, Benny Robdrup (Suppleant)

Fraværende:

Erik Gemmer

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører - Lars Lundberg (optog referat)

Dagsorden:

Orienteringspunkter

- Pkt. 1 Orientering v/ formand Bjarne S. Hansen
- Pkt. 2 Orientering fra administrationen
v/forretningsfører Lars Lundberg
- Pkt. 2a Udlejningssituationen, årsrapportering
v/forretningsfører Lars Lundberg
- Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen
v/ bestyrelsesmedlem Erik Gemmer

Beslutningspunkter

- Pkt. 4a Godkendelse af:
Anlægsbudgetter
Råderetskataloger
BAA
- Pkt. 4b Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
Forud for mødet udsendes regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2024 – 30/6 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2025 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7-2026 -30/6-2027
- Pkt. 4 c Indstilling til OB vedr. deltagelse i projekt "ulighed i sundhed"
Bilag vedlagt
- Pkt. 4 d Beslutning om OB-betaling af ekstern referent i afd. 10-0 og 61-0

Drøftelsespunkter

- Pkt. 5 Eventuelt
- Pkt. 6 Fortroligt

På vegne af formand for organisationsbestyrelsen, Bjarne Hansen

Lars Lundberg
Forretningsfører
DAB/Lejerbo region Holbæk

Referat jf. punkterne i dagsorden:

Orienteringspunkter

Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Bjarne S. Hansen

- *Siden sidste OB-møde, er der sket flere ting.*

*Vi har fået en ny DC – Martin Thor – isf. Henrik Paaske.
Det går betydeligt bedre med samarbejdet og vi glæder os over skiftet.
Der er lidt andre boller på suppen nu.*

Jeg har her til formiddag haft fornøjelsen at møde Jesper Hyldal, der bliver vores FF/administrationschef fra ca. 1.april.

*Jeg har haft et møde med Lars L og vi gør begge, hvad vi kan for at tingene fungerer på bedste måde frem til 1. april.
Glædeligt er, at der allerede nu er et samarbejde i gang mellem Holbæk og adm.afdeling 1, for at overgangen bliver så god og gnidningsløs som muligt.
Samarbejdet har bl.a. betydet, at der er fundet en varmemester (Ejendomsmester) til fællesdriften pr. 1. december.
Jeg tror på, at det vil blive godt for os alle, at der kommer ro og styr på tingene igen.*

*Der har været beboermøder i alle afdelinger og det er gået som det skal.
I Pælestykkerne døde Pia desværre, men der er valgt en ny formand
I 61-0, er det efter 2 udtrædender af afdelingsbestyrelsen, på beboermødet, lykkedes at få nyvalg og afdelingsbestyrelsen er fuldtallig, oven i købet med suppleanter.
På beboermødet blev godkendt, at afd. 61-0, på opfordring fra DAB/Lejerbos afdeling for fællesskaber, holder 4 aftener for seniorer om motion, kost m.v. Vi vil se om, det også vil være muligt at invitere fra afd. 10-0, eller om de måske selv kan holde disse 4 aftener.*

*Det Boligsociale team har haft et arrangement for afd. 10-0 og 61-0, hvor der var pizzaer og bankospil, med et rimeligt antal deltagere.
Der har været opslag i opgangene om Familierådgivning og lommepengejob, og begge ting blev nævnt i 61-0's PN. Iflg. Martin har der været flere henvendelser i familierådgivningen.
Vi skal nok se på, hvordan vi kan komme mere i gang med det boligsociale, når fællesdriften igen kører optimalt og at afd. 10-0 har afsluttet deres helhedsplan.*

Og så venter vi spændt på den 18. december, hvor der falder dom i EU-sagen om Ghetto-lovgivningen. Vi kan kun håbe, men reelt så skal Folketinget nok finde på andre narrestreger, for at deres ønsker og forhåbninger fortsat kan blive opfyldt. Det er virkelig meget beskæmmende at opleve, at samtidigt med at alle råber på ledige billige lejligheder, så river man rask væk gode brugbare lejligheder ned. Trods alt, er den løsning, som man valgte i Lejerbo Holbæk, at sælge det nødvendige antal boliger, trods alt lidt bedre end alternativet.

*Repræsentantskabsmødet på onsdag d. 26/11.
Der er tilmeldt 9 af 14 – ikke nok -, men vi skal have alle mand af huse, for at vi kan vedtage vedtægtsændringen i første omgang.
Mogens Hamburger har meddelt, at han ikke modtager genvalg og der skal derfor vælges et nyt OB-medlem.
Og der bliver serveret smørrebrød efter mødet.*

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Pkt. 2 Orientering fra administrationen v/forretningsfører Lars Lundberg

- Den daglige forretning
 - Organisering
 - Forløb frem til overdragelse af administration
- Ny lovændring: Kameraparkering kan ikke længere bruges til kontrolafgifter

Fra 1. juli 2025 gælder nye regler for, hvordan parkeringsselskaber må udstede kontrolafgifter på private parkeringsområder. En kontrolafgift skal fremover gives ved et fysisk dokument med oplysninger om afgiften, som enten placeres synligt på køretøjet eller overgives direkte til føreren på parkeringsområdet. Det bliver dermed ikke længere muligt at anvende kameraparkering/ANPR-systemer til at registrere overtrædelser og efterfølgende sende afgiften til køretøjets ejer.

Hvis en eller flere boligafdelinger anvender kameraparkering, er der behov for dialog med administrationen og afdelingens parkeringsselskab, så parkeringsordningen kan tilpasses de nye regler.

- Nye regler for tv-overvågning og opholdsforbud

Fra 1. juli 2025 bliver det lettere for boligafdelinger at få politiets tilladelse til tv-overvågning, og politiet får et nyt redskab "tryghedsskabende opholdsforbud", som kan bruges overfor personer, der skaber utryghed i et område, også selvom der ikke er begået kriminalitet.

Tidligere kunne en boligafdeling kun få tilladelse til tv-overvågning, hvis den var vigtig for at bekæmpe kriminalitet. Fremover er forudsætningen, at overvågningen kan være med til at fremme trygheden i området, f.eks. i baggårde, tunneller, parkeringsområder m.v.

Samtidigt er der indført et nyt redskab, som politiet kan bruge direkte overfor personer, der skaber utryghed i et område, "et tryghedsskabende opholdsforbud". Dvs. personer med utryghedsskabende adfærd kan nu midlertidigt forbydes ophold også uden, at der er begået kriminalitet. De må stadig færdes til og fra bolig eller arbejde, men ikke opholde sig unødigt i området. Forbuddet kan gives for en periode på højst 30 dage, men kan forlænges med op til 30 dage ad gangen.

Pkt. 2a Orientering om udlejningssituationen, årsrapportering

I referat fra sidste HB møde (I Holbæk regionen, Hovedstadsregionen og region Nordsjælland er udlejningssituationen god og boligerne udlejes uden problemer)

Fraflytning:

2023 – 7,62%

2024 – 19,89%

2025 – 30,11 - skyldes helhedsplanen

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2022 var på 11,7 og i 2023 på 11,3 % samt 2024 på 11,0 %.

Der har ikke været nogen udsættelser i organisationen.

Bo-perioden er i gennemsnit for de lejere, der er fraflyttet i hele organisationen i perioden 01.07.2024 – 30.06.2025 skal ses i lyset af helhedsplanen, som har medført mange fraflytninger. Den længste bo-periode i hele organisationen var på 7 år. Den gennemsnitligt længste bo-periode er i afd. 10 med 12 år og den korteste gennemsnitlige bo-periode er på knapt 4 år i afd. 61

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer

Der var ingen orientering under dette punkt

Beslutningspunkter

Pkt. 4a Intet til godkendelse

Pkt. 4b Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2025 – 30/6 2026) kr. 39.000. (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Højte Taastrup. 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 1/7 2024 - 30/6 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2025 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2026 - 30/6 2027

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2024 – 30/6 2025, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2026 - 30/6 2027 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 trækningsret.

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

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
010-0	Parkvej	Familiebolig	877,72	877,72	0,00	0,00%
061-0	Parkbo	Familiebolig	1.002,81	1.002,82	0,01	0,00%
061-1	Parkbohusene	Ældrebolig	1.530,44	1.553,17	22,73	1,49%
382-0	Teglstenen	Ældrebolig	1.283,00	1.308,74	25,74	2,01%
481-0	Pælestykkerne	Ældrebolig	1.431,02	1.431,02	0,00	0,00%
531-0	Rugvænget	Familiebolig	994,24	1.028,45	34,21	3,44%
531-0	Rugvænget	Ældrebolig	1.089,18	1.123,38	34,20	3,14%
924-0	Teglbohusene	Familiebolig	1.318,11	1.333,98	15,87	1,20%

Organisationsbestyrelsen godkendte

Regnskab for 24/25

Budget for 26/27

Pkt. 4 c Indstilling til OB vedr. deltagelse i projekt "ulighed i sundhed"

Grundet deadline for ansøgning, er Lejerbo Høje Tåstrups deltagelse på forhånd godkendt af formand Bjarne S. Hansen, og punktet her er til orientering og med henblik på at føre beslutningen til referat.

Organisationsbestyrelsen godkendte deltagelsen i projektet

Pkt. 4 d Indstilling til OB vedr. betaling af ekstern referent i afd. 10-0 og 61-0

Organisationsbestyrelsen godkendte at lade arbejdskapitalen afholde udgifterne

Drøftelsespunkter

Pkt. 5 Eventuelt

Der vi intet under dette punkt

Pkt. 6 Fortroligt

Underskrevet af Formand - Bjarne Hansen via penneo

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.”

Bjarne Scheffel Hansen

Signer

Serienummer: 719ce570-51f5-47bf-9387-8d0d3263cb2d

IP: 80.166.xxx.xxx

2025-11-20 14:36:21 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.