



**Referat af organisationsbestyrelsesmøde**

**Torsdag d. 23. marts 2023 kl. 17.00 på Sidesporet Ahlgade 1, 4300 Holbæk.**

---

**Dagsorden:**

<b>1</b>	<b>Godkendelse af dagsorden .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Godkendelse af referat .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bestyrelsen.....</b>	<b>3</b>
3.1	Bestyrelsens sammensætning .....	3
<b>4</b>	<b>Boligorganisationen.....</b>	<b>3</b>
4.1	Orientering fra formanden .....	3
4.2	Orientering fra videns personer .....	4
4.3	Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning .....	4
4.4	Revisionsprotokol .....	4
4.5	Bestyrelsens årsberetning.....	5
4.6	Boligorganisationens budget .....	5
4.7	Årsregnskab for perioden 2021/2022 .....	5
4.8	Personaleforhold – Generel orientering .....	5
4.9	Domea.dk’s generalforsamling og Landskonference i 2023 .....	5
<b>5</b>	<b>Renoverings- og forbedringsprojekter .....</b>	<b>6</b>
5.1	Mølleparken .....	6
5.2	Klostervænget.....	6
5.3	Østbyen.....	6
<b>6</b>	<b>Boligorganisationens afdelinger .....</b>	<b>6</b>
6.1	Årsregnskaber.....	6
6.2	Driftsbudgetter.....	7
<b>7</b>	<b>Mødeplanlægning .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Eventuelt .....</b>	<b>8</b>

**Bilagsliste.....** Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

---

**Deltagere fra bestyrelsen:**

Maja Hansen, formand

Leif Olsen, næstformand

Bente Christoffersen, næstformand

Mogens Justesen

Uffe Dybdal

Camilla Bruhn

Claus Toftegaard

Lone Olsen

Tina Tving Stauning, afbud

---

**Øvrige deltagere: Ingen**

---

---

## 1 Godkendelse af dagsorden

**Bestyrelsen godkendte den udsendte dagsorden uden tillægspunkter.**

## 2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 24.11.2022.

**Referatet blev godkendt uden bemærkninger.**

## 3 Bestyrelsen

### 3.1 Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangs år
Maja Hansen	Formand	Repræsentantskabet	2023
Bente Christoffersen	Næstformand	Repræsentantskabet	2023
Leif Olsen	Næstformand	Repræsentantskabet	2024
Uffe Dybdal	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Lone Olsen	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Claus Toftegaard	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Mogens Justesen	Vidensperson	Repræsentantskabet	2023
Camilla Bruhn	Medlem	Repræsentantskabet	2024
Tina Tving Stauning	Vidensperson	Repræsentantskabet	2024

Afgangsorden indebærer, at formand Maja Hansen, Bente Christoffersen og Videns person Mogens Justesen er på valg.

Med Domea.dk som forretningsfører.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og sikrede sig, at tre kandidater ønsker genvalg til de ledige poster, som skal vælges på Repræsentantskabsmødet.**

## 4 Boligorganisationen

### 4.1 Orientering fra formanden

Formand Maja Hansen orienterer om følgende:

- Dialog med Domea.dk om styrkelse af beboerdemokratiet.
- Notater af FU møder d. 14.12.22 – 18.01.23 – 15.02.23, hvortil der ikke har været bemærkninger.  
Notat fra FU, når den ingen bemærkninger er, er det en vedtagelse i organisations regi. Så derfor er FU referat gjort gældende.
- Øvrig orientering gives på mødet:

- Regionsmøde den 20.marts 2023. Hvor Katja fra bæredygtigheds tema havde et super oplæg.  
Henviste til Demokratinet.dk med fine plancher.
- Omkring nye afdelingsbestyrelser i nybyggerier, skal der ses på at få gang i dem.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning uden bemærkninger.**

#### 4.2 Orientering fra videns personer

Orientering fra Mogens Justesens omkring et projekt til nybyggeri af 40 almene og ca 70 boliger i alt. En tæt lav bebyggelse med parceller opdelt i 4 klynger.  
Både privat og almene boliger. Derfor skal der sikkert indkaldes til et ekstraordinært organisationsmøde omkring dette.

Tina Tving Stauning havde sendt sin orientering på mail: Jeg har været igennem materialet til mødet og har intet at bemærke af større betydning. Som videns person er jeg (stadig) meget optaget af den forestående liberalisering af affaldssektoren, som også kan komme til – indirekte – at ramme boligselskabet. Kommunen skal fremadrettet udbyde al affald. Desuden er jeg meget optaget af at få rullet fjernvarmen ud så mange steder som muligt. At få den kommunale økonomi til at passe med de af staten udmeldte rammer – det kan sagtens betyde noget for busdriften fremadrettet, men allermost presses de store velfærdsområder en hel del. Den grønne omstilling fylder. Og til sidst det at få flere almene boliger i spil.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.3 Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning

Årsregnskab for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag. I regnskabet indgår den tilhørende revisionsberetning under overskriften "Revisionspåtegning".

Regnskabet udviser et underskud på kr. 558.905.

Bemærkninger til årets resultat samt til boligorganisationens generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabs side 14 til 25.

Årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning skal godkendes af bestyrelsen og herefter forelægges repræsentantskabet til endelig godkendelse.

**Formanden havde inden mødet udsendt beretning og denne blev godkendt. Regnskabet blev godkendt med de uddybninger der fremgår af notat fra Økonomiafdelingen dateret 16.marts 2023.**

#### 4.4 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal forelægges bestyrelsen, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af bestyrelsen.

Har revisor bemærkninger i protokollen til administration og drift, herunder til skriftlige forretningsgange mv., kræver sådanne en opfølgning fra boligorganisationens bestyrelse.

Siden sidste møde har der ikke været tilførsler til protokollen

**Revisionsprotokollen tages til efterretning uden bemærkninger.**

#### 4.5 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning er optrykt i boligorganisationens årsregnskab og suppleres eventuelt indgår blandt andet den årlige opfølgning på den vedtagne forvaltningsrevision.

**Bestyrelsen godkendte årsberetningen samt formandens supplerende beretning til forelæggelse for repræsentantskabet.**

#### 4.6 Boligorganisationens budget

Boligorganisationens budget godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen og forelægges repræsentantskabet til orientering.

Forslag til budget for førstkommande regnskabsår vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet - en oversigt over den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret.

**Bestyrelsen godkender budgettet, som herefter forelægges førstkommande ordinære repræsentantskabsmøde til orientering.**

#### 4.7 Årsregnskab for perioden 2021/2022

Kalundborg Kommune har i referat af Styringsdialog for 21/22 meddelt at regnskabet for samme år er godkendt uden bemærkninger.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

**Der er Fælles møde i Kalundborg den 30.marts 2023, klokken 14- 16.**

#### 4.8 Personaleforhold – Generel orientering

**I kundechefens fravær udskydes punktet.**

#### 4.9 Domea.dk's generalforsamling og Landskonference i 2023

Generalforsamlingen og Landskonference gennemføres på Hotel Nyborg Strand **fredag den 14.-15. april 2023.**

Alle medlemmer af organisationsbestyrelsen kan deltage og stemme på generalforsamlingen, men boligorganisationens samlede antal stemmer afhænger af boligorganisationens størrelse:

- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| • 1 til 199 lejemål     | 1 stemme i alt  |
| • 200 til 399 lejemål   | 2 stemmer i alt |
| • 400 til 599 lejemål   | 3 stemmer i alt |
| • 600 til 799 lejemål   | 4 stemmer i alt |
| • 800 til 999 lejemål   | 5 stemmer i alt |
| • 1000 til 1199 lejemål | 6 stemmer i alt |
| • mere end 1199 lejemål | 7 stemmer i alt |

Det anbefales, at organisationsbestyrelsens medlemmer deltager i størst muligt omfang, hvilket der er afsat til i budgettet. Organisationsbestyrelsen bør på forhånd afklarer internt, hvem der deltager på mødet, og hvem der skal råde over hvilke stemmer.

**Maja Hansen får alle 7 stemmer.**

**Deltager er: Leif – Claus – Lone – Bente og Maja, kun fredag**

## 5 Renoverings- og forbedringsprojekter

### 5.1 Mølleparken

I vedlagte Indstillingsnotat fra Domea Byggeri fremgår status på projektet.

**Bestyrelsen tog notatets indhold vedr. Mølleparken til efterretning, men efterlyser endnu en gang information om sagens økonomi.**

**Dog udestående Mølleparken legeplads, hvor firma er valgt og pris er indenfor de 800.000 kroner**

### 5.2 Klostervænget

I vedlagte Indstillingsnotat fra Domea Byggeri fremgår status på projektet.

**Taget til efterretning, Byggeudvalgsmøde den 29.marts 2023**

### 5.3 Østbyen

I vedlagte Indstillingsnotat fra Domea Byggeri fremgår status på projektet.

**Taget til efterretning, BU orienterede om at der er sendt en forespørgsels til LBF og Kalundborg kommune om der kan laves en sokkelrenovering. Værdien bliver større end en helhedsplan.**

## 6 Boligorganisationens afdelinger

### 6.1 Årsregnskaber

Boligafdelingernes årsregnskaber godkendes endeligt af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

Afdelingernes årsregnskaber for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag.

Afdelingernes regnskaber udviser følgende resultater:

Afdeling 7001:	underskud på kr. 105.160
Afdeling 7002:	underskud på kr. 57.317
Afdeling 7003:	overskud på kr. 19.660
Afdeling 7011:	underskud på kr. 16.388
Afdeling 7015:	overskud på kr. 93.200
Afdeling 7018:	underskud på kr. 288.504
Afdeling 7022:	underskud på kr. 403.898
Afdeling 7025:	underskud på kr. 204.979
Afdeling 7026:	underskud på kr. 25.502
Afdeling 7027:	overskud på kr. 85.161

Afdeling 7031:	underskud på kr. 110.167
Afdeling 7032:	overskud på kr. 511.382
Afdeling 7033:	underskud på kr. 336.963
Afdeling 7034:	underskud på kr. 267.512
Afdeling 7036:	underskud på kr. 3.242
Afdeling 7038:	overskud på kr. 575.657
Afdeling 7041:	overskud på kr. 164.784
Afdeling 7042:	underskud på kr. 323.418
Afdeling 7043:	underskud på kr. 396.360
Afdeling 7051:	underskud på kr. 27.459
Afdeling 7054:	overskud på kr. 69.251
Afdeling 7055:	underskud på kr. 73.035
Afdeling 7056:	underskud på kr. 904.099

Bemærkninger til årets resultat samt til afdelingernes generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen på regnskabs side 14 til 25.

### **Bestyrelsen godkender afdelingernes årsregnskaber.**

#### 6.2 Driftsbudgetter

Boligafdelingernes driftsbudgetter godkendes endelig af organisationsbestyrelsen efter forudgående godkendelse på afdelingsmøder.

Afdelingernes driftsbudgetter for førstkommende regnskabsår vedlægges som bilag.

Følgende oversigt anvendes efter behov:

Afd. nr.	Afdeling	Lejeregulering i %	Afdelingsbestyrelse	Ny leje pr. m <sup>2</sup> /år
7001	Klostervænget	4,01	Afd.møde 22.03.2023	745
7002	Biblioteksgården	2,43	Afd.møde 22.03.2023	651
7003	Nyvangsvej	2,21	Nej	1.090
7011	Skolevænget	4,76	Nej	968
7015	Esbernhus	5,58	Ja	1.268
7018	Klostermosen	4,95	Afd.møde 28.03.2023	1.223
7020	Lundevej	0,00	Ja	963
7022	Hyldens Kvarter	4,51	Afd.møde 27.03.2023	1.198
7025	Østbyen	2,55	Ja	706
7026	Midtbyen	5,67	Nej	1.071
7027	Præstehaven	7,06	Ja	1.180
7031	Rosenvænget/Elmelunden	1,49	Ja	1.143
7033	Lunderosevej	9,27	Nej	1.270
7034	Samsøvej	7,57	Nej	1.218
7036	Kalundborgvej	4,36	Ja	1.032
7038	Holbæk Have	1,42	Ja	980
7041	Søtorvet	1,23	Ja	1.097
7042	Rynkebjerggårdsvej	4,2	Ja	1.155
7043	Baunemosen	4,67	Ja	1.144
7051	Loch Ness og Årby	3,83	Nej	1.148

7052	Dampmøllen	0,00	Ja	
7054	Parkvej	-16,31	Nej	1.044
7055	Rosenhaven	3,80	Nej	1.186
7056	Jægersprisafdelingen	3,97	Ja	926

**Bestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetter for kommende regnskabsår.**

## 7 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet for perioden frem til og med ordinært repræsentantskabsmøde i 2024.

23-03-2023 – Organisationsbestyrelsesmøde kl. 17.00 på Sidesporet Holbæk

30-03-2023 – Ordinært repræsentantskabsmøde kl. 17.00 på Sidesporet

17-05-2023 - *Onsdag d. 17. maj 2023 kl. 17.00 på Sidesporet – Evaluering af Strategiplan og Bæredygtighedsstrategi*

26 - 06 – 2023 – Ordinært Organisationsbestyrelsesmøde kl. 17.00 på Sidesporet.

23-08-2023 - Ordinært Organisationsbestyrelsesmøde på Sidesporet

25-09-2023 – *Drift & Vedligehold / husleje kl. 17.00 på Sidesporet*

23-11-2023 – Ordinært Organisationsbestyrelsesmøde kl. 17.00 på Sidesporet

18-03-2024 - Organisationsbestyrelsesmøde med primær behandling af regnskaber og budgetter kl. 17.00 på Sidesporet.

21-03-2024 - Ordinært Repræsentantskabsmøde kl. 17.00 på Sidesporet.

**Bestyrelsen godkendte mødeplanen.**

## 8 Eventuelt

- Valg af afdelingsbestyrelses i Afd..7001, Klostermosen  
Maj Brit og Erling valgt, der er en vakant plads, som de må besætte, fået bevilliget af formand Maja Hansen, på organisationsbestyrelsens vegne.
- Leif påtalte at udkørslen fra Lunde vej, når man skal dreje til venstre, er udsynet spærret af et skilt.  
Leif sender mail til Bent Gordon.  
Samt det skal huskes til kommende Styringsdialogmøde i Kalundborg kommune.  
Desuden mangler der skilt med Lunde vej 38.
- Ros fra Claus om bedre info fra Bent Gordon til beboerdemokraterne.
- Ved Sørtorvet er et nybyggeri i gang. Der bygges 16 ejerboliger.  
Det støver ind i boligerne til Afdeling Sørtorvet. Der skal ske en anmeldes til Arbejdes tilsynet, hvilket Camilla gør.
- Mogens er dirigent ved mødet med Repræsentantskabet.

Referent

Bente Christoffersen