



MNV BOLIG
Almene boliger i midt, nord og vestsjælland

Referat af organisationsbestyrelsesmøde
Mandag d. 8. september 2025 kl. 17.00
Afholdt i Servicecenteret Springstrup 15, Holbæk.

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	3
2	Godkendelse af referat	3
3	Bestyrelsen.....	3
3.1	Bestyrelsens forretningsorden	3
4	Boligorganisationen.....	3
4.1	Orientering fra formanden	3
4.2	Orientering fra direktøren	4
4.3	Orientering fra videns personer	4
4.4	Godkendelse af Strategiplan for 2025 – 2030.....	5
4.5	Indstilling til mål og retning for boligorganisationen og afdelingerne (egenkontrol)	5
4.6	Opfølgning vedr. LBF.....	5
4.7	Fritagelse for dispositionsfondsdekning af tab ved lejeledighed.....	5
4.8	Fritagelse for dispositionsfondsdekning af tab ved fraflytning	6
5	Nybyggeri.....	6
5.1	Adams Have etape I og II.....	6
5.2	Højgårdslunden	7
5.3	Mostparken.....	7
5.4	Ditlevs Have Ringsted	7
5.5	Savværkshaven Mørkøv	8
5.6	Mejerigården.....	8
5.7	Kort orientering om øvrige udviklingsprojekter	8
6	Renoverings- og forbedringsprojekter	9
6.1	Mølleparken	9
6.2	Klostervænget.....	9
6.3	Østbyen	9
6.4	Biblioteket Kalundborg	9
6.5	Lundbjerggaard.....	10
7	Mødeplanlægning	10
8	Eventuelt	10

Deltagere fra bestyrelsen:

Maja Hansen, formand
Leif Olsen
Bente Christoffersen
Mogens Justesen – forlod mødet 18.15

Claus Toftegaard – indtrådte i mødet 17.50
Lone Olsen
Tina Tving Stauning – deltager ikke i mødet.
Sigurlaug Svavarsdottir

Uffe Dybdal

Inga Skjærris

Tenna Dajani – del tog ikke i mødet

Øvrige deltagere:

Direktør Bent Gordon Johansen MNV Bolig

Udsendt den 11. september 2025

1 Godkendelse af dagsorden

Mødet indledtes med en drøftelse blandt de tilstedeværende, hvorvidt det var muligt at deltage i mødet via Teams, som ønsket af Tenna Dajani. Alle tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer var enige om, at det ikke er acceptabelt at deltage via Teams. Bestyrelsens møde er et fortroligt rum, hvorfor Teams ikke er anvendeligt.

BGJ meddelte Tenna Dajani dette telefonisk inden mødet gik i gang.

Herefter godkendte bestyrelsen den udsendte dagsorden.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 2. juni 2025 – dog bør der følges op på evt. bemærkninger fra Tenna Dajani ifm. behandling af budget i bl.a. afdeling 7075

Der har ikke været yderligere fra Tenna Dajani, hvorfor referatet blev godkendt og underskrevet uden yderligere bemærkninger.

3 Bestyrelsen

3.1 Bestyrelsens forretningsorden

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden.

Forretningsorden dateret 8.09.25 er udsendt sammen med dagsorden og godkendes på mødet. Forretningsordenen er tilpasset ny struktur.

Forretningsordenen blev godkendt og underskrevet af samtlige tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer.

4 Boligorganisationen

4.1 Orientering fra formanden

Formand Maja Hansen orienterer om følgende:

- Overvejelser vedr. bestyrelsens fremtid - FU går i gang med at finde nye kandidater nu. Alle bør overveje deres situation så der sikres en handlekraftig bestyrelse i MNV Bolig.
- Strategiske overvejelser med hensyn til samarbejde.
- Styringsdialog med boligselskabets hjemstedskommune Kalundborg, hvor der ikke havde været bemærkninger.
- Orientering om status vedr. Tina Tving Staunings deltagelse i organisationsbestyrelsen, hvor hjemstedskommunen er blevet bedt om at tage stilling i sagen.
- Notat af Forretningsudvalgsmøder d. 26. juni og 21. august 2025, hvortil der ikke har været bemærkninger.

- Fællesmøde for afdelingsbestyrelser 9. oktober 2025 kl. 17.00, hvor emnet vil være økonomiforståelse og GDPR i afdelingerne.

Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

4.2 Orientering fra direktøren

- **Sommerferieafvikling** - Servicecenteret er sluppet igennem sommerferien uden den pukkel af arbejde foran os – desværre har de nye grønne entreprenører svigtet big time, men vi er i dialog med dem. Arbejdsmarkedssituationen med manglende arbejdskraft er en stor udfordring for alle.
- **LBF og Dispositionsfonden** – Vi har fået ekstra 8 mill. kr. for fritagelse for betaling af renoveringsløn til 7056 – det betyder udover den generelle fritagelse at vi denne måned modtager 15 + mill. kr samt fritagelse på 2,4 mill. kr. om året fremefter – så vi har en rigtig god Dispositionsfond i løbet af de næste 3 år. Vi har endvidere fået lov at betale for det nye administrationssystem via afdelingerne og derefter kompensere afdelingerne via Dispositionsfonden.
- **Opfølgning på Risikoliste** – Risikolisten blev udleveret til mødedeltagerne og blev gennemgået – der er ikke brug for yderligere initiativer for nuværende.
- **Medarbejderforhold** – Kristian Vang Poulsen og Brian Hjort forlader begge MNV Bolig med udgangen af september 2025. Jeanette Vick har opsagt sin stilling og vi har ansættelsessamtaler med en afløser i denne uge en med lidt flere timer. Her i september gennemfører vi Medarbejdertilfredshedsundersøgelse (det er sidste gang i Domea.dk regi) samt APV.
- **Ansættelse af beboerkonsulent i MNV Bolig** – vi har ansøgt om støtte til ansættelse af en social vicevært – vi kalder det beboerkonsulent – med fuldt løntilskud de første 2 år, hvorefter vi er forpligtiget til at ansætte vedkommende selv.
- **Revideret Udlejningsaftale** - for Kalundborg Kommune – vi har modtaget nyt oplæg på udlejningsaftale for Kalundborg Kommune, som bliver behandlet i FU, idet der ikke er de væsentlige ændringer.
- **Opfølgning på afdelinger med økonomiske udfordringer** – alle 4 afdelinger følger den god udvikling fra de første 3 kvartaler og vil ikke have væsentlige underskud i år.
- **Grønnedalen Nykøbing Sjælland – bofællesskabet med 24 boliger** beslutter sig om mulig fusion ind i MNV Bolig onsdag d. 9.9 om aftenen og efterfølgende repræsentantskabsmøde 30.10.25 (24 bolig i et ældreboligselskab).
- **Orienteringspunkter**
 - Penneo med digital godkendelse af regnskaber og budgetter indkøbes for ca. 15 tkr.
 - Lade løsninger i boligafdelinger med mere end 40 boliger aftalt med OK – første omgang Mølleparken, Dampmøllen og Adams Have.
 - Afvikling R&B i Q1 2026 er planlagt.
 - Vi indfører i løbet af september "Den digitale Arbejdsplads" for alle medarbejdere, hvorfor der er lukket i SC onsdag og torsdag i uge 38.
 - Husk udflugten 22.9
 - Valuarrapport om frasalg i Midtbyen opdateres her i september derefter ansøgning til Kalundborg Kommune. Alle ejendomme på nær Vægtergangen og Torvet 1 søges frasolgt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning uden bemærkninger.

4.3 Orientering fra videns personer

Mogens orienterede om den igangværende godkendelsesproces i Holbæk Kommune vedr. udvikling af boliger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4 Godkendelse af Strategiplan for 2025 – 2030

Første version af MNV Boligs strategiplan er udsendt til bestyrelsen digitalt d. 16. juli 2025.

Bestyrelsen godkendte og underskrev Strategiplanen uden tilføjelser.

4.5 Indstilling til mål og retning for boligorganisationen og afdelingerne (egenkontrol)

Almene boligorganisationer skal som en del af den lovpligtige "Egenkontrol", (almenboliglovens § 6a og driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 3) opsætte mål for både boligorganisationen og boligafdelingerne.

Formålet med egenkontrollen er at fremme effektivitet og kvalitet i boligorganisationen og derved bidrage til at sikre, at boligorganisationen lever op til lovens krav om, at boligorganisationen skal drives forsvarligt og effektivt.

Oversigt for egenkontrol i MNV Bolig findes i Strategiplanens pkt. 16 samt bilag vedr. Egenkontrol udsendt med dagsorden.

Egenkontrollen og bestyrelsens mål indgår som en del af grundlaget for revisors forvaltningsrevision, hvor revisor vurderer, hvorledes bestyrelsen og ledelsen har varetaget opgaven. Derudover får kommunen årsberetningen som en del af dokumentationspakken til brug for Styringsdialogen.

Bestyrelsen godkendte i forlængelse af pkt. 4.4 de opsatte mål for egenkontrol i MNV Bolig for regnskabsåret 2025/2026.

4.6 Opfølgning vedr. LBF

En række sager er ikke udført korrekt i Domea.dk – der har været afholdt møde 12.3.25 – hvor der er udarbejdet særskilt notat (udsendt til FU).

FU er fuldt orienteret om de positive konsekvenser for MNV Boligs Dispositionsfond, som mødet i LBF gav. LBF har efterfølgende bekræftet skriftligt. Udmelding vedr. Arbejdskapital og ekstra administrationsomkostninger afklares efter ferien.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, idet der vil blive udarbejdet en samlet oversigt når alle dispositioner er gennemført.

4.7 Fritagelse for dispositionsfondsdekning af tab ved lejeledighed

Boligorganisationens dispositionsfond skal som udgangspunkt dække afdelingernes lejetab. Kommunen kan dog godkende, at udgifterne ikke skal dækkes (fuldt ud) af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør det nødvendigt.

I efteråret 2023 modtog MNV Bolig Kalundborg Kommunes godkendelse af fritagelse for dispositionsfondsdækning ved lejeledighed gældende for 2 år.

Der skal således ansøges om fritagelse for en ny 2-årig periode.

Der har i de seneste 2 år ikke været væsentlig lejeledighed i afdelingerne.

Med de seneste af LBF godkendte fritagelser for lån udvikler dispositionsfonden sig positivt, men endnu ikke i et omfang, hvor fritagelse vil være irrelevant.

Det anbefales derfor at søge kommunen om fritagelse for dispositionsfondsdækning af lejetab i afdelingerne, indtil dispositionsfondens indestående når et niveau, hvor afdelingerne ikke længere skal betale et årligt bidrag til dispositionsfonden.

Bestyrelsen bemyndigede direktøren til at søge fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved lejeledighed i afdelingerne for en ny 2-årig periode.

4.8 Fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning

Boligorganisationens dispositionsfond skal som udgangspunkt dække afdelingernes tab ved manglende huslejebetaling eller manglende opfyldelse af istandsættelsesforpligtigheden, når de overstiger kr. 380,00 pr. lejemålsenhed (satsen gælder for regnskabsår, der påbegyndes efter 30/6-2024).

Kommunen kan dog godkende, at udgifterne ikke skal dækkes af dispositionsfonden, hvis boligorganisationens økonomiske situation gør det nødvendigt.

I efteråret 2023 modtog MNV Bolig Kalundborg Kommunes godkendelse af fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning gældende for 2 år.

Der skal således ansøges om fritagelse for en ny 2-årig periode.

Med de seneste af LBF godkendte fritagelser for lån udvikler dispositionsfonden sig positivt, men endnu ikke i et omfang, hvor fritagelse vil være irrelevant.

Det anbefales derfor at søge kommunen om fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning, indtil dispositionsfondens indestående når et niveau, hvor afdelingerne ikke længere skal betale et årligt bidrag til dispositionsfonden.

Bestyrelsen bemyndigede direktøren til at søge fritagelse for dispositionsfondsdækning af tab ved fraflytning for en ny 2-årig periode.

5 Nybyggeri

5.1 Adams Have etape I og II

Byggeudvalgets består i begge etaper af Maja, Mogens og Claus.

Mogens orienterer om stade for projekt, økonomi og tidsplan efter seneste Byggeudvalgs-møde, hvor etape I blev lukket.

Etape 1 er afleveret d. 13. juni 2025 med meget få mangler!

Indflytning i etape 1 begyndte fredag d. 27. juni 25 (med huslejebetaling fra 1.7.25) og pt. er der kun 2 ledige boliger. Holbæk Kommune betaler husleje for ældreboliger fra 1. august 2025.

Bestyrelsen godkendte orienteringen.

5.2 Højgårdslunden

Byggeudvalgets består at Maja, Mogens og Leif.

Projektering, EU-udbud og projektrammer er under fastlæggelse.

Maja orienterede om, at der ikke havde været afholdt byggeudvalgsmøde siden sidste bestyrelsesmøde, men at alt fulgte den fastlagte plan.

Der forventes godkendelse af skema B af byrådet i Holbæk Kommune på deres møde d. 17. oktober 2025, hvorefter planlægning af et 1. Spadestiks arrangement kan iværksættes. Skema B er indsendt til Holbæk Kommune.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning uden bemærkninger.

5.3 Mostparken

Byggeudvalgets består at Maja, Mogens og Leif.

Projektering, EU-udbud og projektrammer er under fastlæggelse.

Bente orienterede om, at der ikke havde været afholdt byggeudvalgsmøde siden sidste bestyrelsesmøde, men at alt fulgte den fastlagte plan.

Der forventes administrativ godkendelse af skema B i løbet af sommeren 2025, hvorefter planlægning af et 1. Spadestiks arrangement kan iværksættes.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning uden bemærkninger, idet skema B godkendelse er modtaget og 1. spadestik afholdes 17. september kl. 13.00.

5.4 Ditlevs Have Ringsted

Ditlevs Have er et projekt bestående af 24 familieboliger, 24 ældre boliger og 24 private boliger i Høm umiddelbart udenfor Ringsted. Projektet er ikke omfattet af en lokalplan, som vil skulle udarbejdes inden den videre sag kan håndteres.

Der er en mundtlig aftale om køb af grunden mellem den delegerede bygherre og grund-sælger.

Byggeriet tænkes opført i en sammenhængende etape – dog med de private boliger sidst.

Det forventes at Ringsted Kommune træffer principbeslutning om projektet på mødet i oktober 2025. Herefter kan udviklingen af en dispositionsforslag igangsættes med forventet efterfølgende godkendelse af skematikken i Holbæk Kommune.

Der skal udpeges et byggeudvalg af organisationsbestyrelsens midte. Byggeudvalg består typisk af 3 medlemmer og honoreres efter de af bestyrelsen fastlagte rammer.

Bestyrelsen godkendte at projektet iværksættes efter den delegerede bygherre-model med EBH Entreprise ApS - samme model som Adams Have I og II. Bestyrelsen vurderede, at det er for tidligt at nedsætte et byggeudvalg.

5.5 Savværkshaven Mørkøv

Savværket i Mørkøv er et projekt bestående af 30 familieboliger, 30 ældre boliger og 40 private boliger i centralt i Mørkøv og opfylder alle krav til at være en del af "Motorvejskorridoren", som vi nu har arbejdet med i flere år. Projektet er omfattet af en i forvejen godkendt lokalplan, som vil kunne overholdes, men skulle opdateres.

Der er indgået aftale om køb af grunden mellem den delegerede bygherre og grundsælger.

Byggeriet tænkes opført i 2 etaper – dog med de private boliger sidst.

Der arbejdes for nuværende med mulige erhvervslejemål på grunden bl.a. til lægeklinik.

Det forventes at Holbæk Kommune træffer principbeslutning om projektet på mødet i september 2025. Herefter kan udviklingen af lokalplan og et dispositionsforslag igangsættes med forventet efterfølgende godkendelse af skematikken i Holbæk Kommune.

Der skal udpeges et byggeudvalg af organisationsbestyrelsens midte. Byggeudvalg består typisk af 3 medlemmer og honoreres efter de af bestyrelsen fastlagte rammer.

Bestyrelsen godkendte at projektet iværksættes efter den delegerede bygherre-model med EBH Entreprise ApS - samme model som Adams Have I og II. Bestyrelsen vurderede, at det er for tidligt at nedsætte et byggeudvalg.

5.6 Mejerigården

Byggeudvalgets består af Inga, Mogens og Bente – samt Marie Jørgensen formand for ældrerådet som vidensperson.

Der orienteres om stade. Økonomi og tidsplan for projekt, som udvikler sig fornuftigt. Den voldsomme overskridelse på økonomien ifm. jordforurening er næsten på plads – dog mangler Roskilde Kommune, som ikke umiddelbart finder at de skal deltage i betaling for forurening på grunden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning uden bemærkninger.

5.7 Kort orientering om øvrige udviklingsprojekter

Skuld i Skuldelev m. 40 boliger

Thors Have Ringsted m. 62 boliger

Stigs Have Gørlev m. 40 boliger.

Bestyrelsen godkendte orienteringen og ønskede at udviklingsarbejdet fortsætter.

6 Renoverings- og forbedringsprojekter

6.1 Mølleparken

Byggeudvalgets består at Bente, Maja og Lone.

Byggeregnskab og revisionsprotokol ligger til godkendelse på dette møde. Formand og direktør vil orientere om indholdet.

Bestyrelsen godkendte og underskrev regnskab og revisionsprotokol, idet bestyrelsen er fuldt bekendt med – og har godkendt – anvendelsen af 870 tkr. til gager i MNV Bolig jf. bemærkning fra revisor.

6.2 Klostervænget

Byggeudvalgets består at Maja, Claus og Leif.

Leif orienterede om stade for projekt, økonomi og tidsplan i forlængelse af, at renoveringsarbejderne foregår i den første opgang. Byggeplads og udvendige arbejder er ligeledes igangsat jf. byggeudvalgsmøde af 2.6.25.

Der arbejdes med mulighed for efterfølgende udskiftning af hoveddøre til lejlighederne samt etablering af hjertestarter.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning uden bemærkninger.

6.3 Østbyen

Byggeudvalgets består at Maja, Leif og Claus.

Maja orienterer om stade for projekt, økonomi og tidsplan efter Byggeudvalgsmøde 11.06.25.

Der udsendes særskilt orientering om Østbyen i bilag vedlagt dette referat.

6.4 Biblioteket Kalundborg

I forlængelse af møde i Realdania i april 25 med deltagelse af formand og direktør er der nu kommet positivt tilsagn fra Realdania om, at man gerne modtager en ansøgning om støtte til udvikling af boliger (læs i denne sammenhæng ældreboliger) i bymidten. Projektet skal afdække, hvordan der kan etableres boliger i bymidten på en for alle hensigtsmæssig måde og forventes at kunne bruges i flere provinsbyer.

Projektejer bliver MNV Bolig, som skal forstå projektet i tæt samarbejde med Domea.dk

I samarbejde med Mette Mogensen fra Domea.dk udarbejdes ansøgning til Realdania, som forventer at støtte udviklingsprojektet med ca. 5 mill. kr. Kalundborg Kommune har ligeledes givet deres tilsagn om at indgå konstruktivt i projektet.

Alt udvikling skal ses i sammenhæng med at Kalundborg Kommune forventes at opsiges deres lejeaftale for det nuværende bibliotek med udgangen af 2027.

Kalundborg Kommune har givet tilsagn om, at opsigelsen af biblioteket afleder en støttesag til etablering af almene boliger.

Der skal udpeges et byggeudvalg af organisationsbestyrelsens midte. Byggeudvalg består typisk af 3 medlemmer og honoreres efter de af bestyrelsen fastlagte rammer

Bestyrelsen godkendte projektets igangsætning samt de nødvendige omkostninger til udarbejdelse af ansøgning, som ved støttesagens oprettelse vil blive overført til støttesagen. Bestyrelsen vurderede, at det er for tidligt at nedsætte et byggeudvalg.

6.5 Lundbjerggaard

Byggeudvalgets består af Maja, Tenna og Inga.

Der orienteres om stade for projekt, økonomi og tidsplan samt efter Byggeudvalgsmøde 14.08.25.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning uden bemærkninger.

7 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet for perioden frem til og med ordinært repræsentantskabsmøde i 2026.

I forlængelse af beslutning under pkt. 1 i dette referat kan bestyrelsesmøder ikke tilgås via Teams.

- 1. december 2025 Organisationsbestyrelsesmøde kl. 17.00 Springstrup 15, Holbæk.
- 26. januar 2026 Organisationsbestyrelsesmøde kl. 17.00 Springstrup 15, Holbæk.
- 17. marts 2026 Organisationsbestyrelsesmøde kl. 17.00 i Springstrup 15, Holbæk
- 25. marts 2026 Ordinært repræsentantskabsmøde kl. 17.00 på Sidesporet

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8 Eventuelt

Der var ikke punkter til drøftelse under eventuelt.

Referent
Bent Gordon Johansen