Ladegårdsparken

10/11/2026

Indkaldelse til afdelingsmøde omhandlende afdelingens budget. for perioden 01-04-2027til 31-03-2028.

Dagsorden omdelt den 11/11/2026 med indskrevne rækkefølgen, behandling af budget og DV-plan samt forslag til behandling.

Mødet afholdes onsdag den 18/11/2026
Musikhuset LP 136
Mødet starter Kl. 19.00
Der er adgang til mødelokalet fra kl. 18.40

Dagsorden:
Pkt. 1 Velkomst og valg af mødets dirigent
Pkt. 2 Valg af stemmetællere
Pkt. 3 Fremlæggelse og vedtagelse af budgettet
Budgettet vedlagt til behandling og vedtagelse.
DV-plan vedlagt til gennemgang og behandling.
Pkt. 4 Indkomne forslag.
Forslag 1. Godkendelse af beboere aktiviteter og anvendelse af aktivitetslokaler i Ladegårdsparken.
Forslaget stillet af administrationen.

Forslag 2. Forslag til Budgetmødet om ændring brug af Aktivitetshuset.
Forslaget stillet af bestyrelsen

Forslag 3: Forslag til etablering og drift af Motionsklubben Laden i nr. 35 st. th.
Forslaget stillet af bestyrelsen.

Forslag 4: Aktivitetsbeskrivelse – Mandeklub.
Forslaget stillet af bestyrelsen.

Forslag 5. Termostatventiler på badeværelser og Brunata.
Forslag stillet af Lukasz Mariusz Sawka.

Forslag 6. P 7.
Forslag stillet af Allan Hjørne.

Forslag 7. Affaldsmuligheder.
Forslag stillet af Allan Hjørne.

bestyrelsen@ladegaardsparken.dk

Holbæk Boligselskab

Forslag 8. Grøn pleje.
Forslag stillet af Allan Hjørne

Pkt. 5 Eventuelt.

Indkomne forslag til pkt. 4 skal være bestyrelsen i hænde senest den 4 november 2026
Forslag kan afleveres i bestyrelsens postkasse i nr. 107 eller på Ejendomskontoret Ladegårdsparken 136 i åbningstiden. Kan også sendes på mail til bestyrelsen@ladegaardsparken.dk
Der serveres kaffe og te med kage. I en eventuel pause vil der blive serveret en vand.
Husk at hver husstand har 2 stemmer uanset antal deltagere fra husstanden.

På afdelingens vegne
Uffe Frejdal Nielsen
Afd. formand

Gunner Nielsen
Afd. Sekretær.

Afd. 25 - Ladegårdsparken
Budget for perioden 1. april 2027 - 31. marts 2028



Adresse: Ladegårdsparken 1-165
Ladegårdsparken Vest 83 - 165
Ladegårdsparken Øst 1 - 81
4300 Holbæk

Tilsynsførende kommune: Holbæk Kommune
Administrationscenteret
4300 Holbæk

Administrator: Holbæk Boligselskab
Kløverstien 205
4300 Holbæk

Oplysninger om afdelingen	Bruttoetage-areal i alt (m^2)	Antal lejemål	á lejemåls-enhed	Antal leje-målsenheder
Almene familieboliger	61.425	796	1	796
Boligoplysninger i alt	**61.425**	**796**	**-**	**796**
Boliger fordelt på antal rum:				
Antal rum				
1	3.559	84	-	-
2	20.160	301	-	-
3	23.018	272	-	-
Erhvervslejemål	27	1		10
Antennepladser	-	2		2
Lejemålsoplysninger i alt	**61.452**	**799**	**-**	**799**

Huslejeændring pr. 1. april 2027	Ændring pr. m² pr. år	Samlet årlig ændring i t.kr.
Lejligheder	2,54%	1.826.986

Lejligheder	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. april 2027
Lejlighed på 40 m² pr. måned	3.906	99	4.005
Lejlighed på 60 m² pr. måned	5.859	149	6.008
Lejlighed på 80 m² pr. måned	7.812	198	8.010
Lejlighed på 100 m² pr. måned	9.766	248	10.014

Ændring af bredbånd med virkning fra 1. april 2027	Nugældende bidrag	Ændring	Bidrag pr.

Ændring af telefoni med virkning fra 1.	Nugældende	Ændring	Bidrag pr.

Ændring af antennebidrag med virkning fra 1. april 2027	Nugældende bidrag	Ændring	Bidrag pr. 1. april 2027
Bolignet Aarhus - Fibernet	75	0	75

Indflydelse **Mindre indflydelse** **Ingen indflydelse**

Bestyrelse indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2025/2026	Budget 2026/2027	Budget 2027/2028
		UDGIFTER	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
	105.9	Afdrag og renter på kreditforeningslån	10.677	10.754	10.877
Nettokapitaludgifter			**10.677**	**10.754**	**10.877**
		Offentlige og andre faste udgifter			
	106	Ejendomsskatter	2.621	2.745	2.871
	107	Vandafgift	5.235	5.117	5.549
	109	Renovation	2.603	2.591	2.707
	110	Forsikringer	868	913	912
	111	1. El fællesarealer	548	731	614
	111	2. Varme fællesarealer	190	226	211
	111	3. Målerpasning	136	261	147
	112	**Administrationsbidrag**			
		Administration boligorganisationen	3.275	3.346	3.434
		Tillægsydelser	156	217	159
		3. Bidrag til arbejdskapitalen	149	157	161
Offentlige og andre faste udgifter i alt			**15.783**	**16.304**	**16.765**

Indflydelse Mindre indflydelse Ingen indflydelse

Bestyrelse indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2025/2026	Budget 2026/2027	Budget 2027/2028
		Variable udgifter			
	114	**Renholdelse**			
		Lønninger, egne funktionærer	5.229	5.646	5.765
		Udgifter vedr. kontor	356	362	342
		Driftsaftaler	0	0	0
		Rengøringsartikler, trappevask mv.	2.018	1.820	2.100
		Vinterberedskab	666	400	700
		Grønt arbejde udliciteret	727	850	850
		Renholdelse i alt	**8.996**	**9.078**	**9.757**
	115	Almindelig vedligeholdelse	911	800	1.000
	116	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**			
	117	**Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)**			
		1. Afholdte udgifter	560	700	700
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-560	-700	-700
	118	**Særlige aktiviteter**			
		1. Drift af fællesvaskeri	1.036	1.000	1.049
		2. Andel af fællesfaciliteters drift	86	100	100
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	26	86	91
		Særlige aktiviteter i alt	**1.148**	**1.186**	**1.240**
	119	**Diverse udgifter**			
		Kontingent BL	145	157	154
		Afdelingsbestyrelsens udgifter	14	25	61
		Afd.bestyrelse telefonpenge & kontorhold	36	33	0
		Kurser	0	10	10
		Nyhedsbreve	3	6	6
		Beboeraktiviteter	110	61	153
		Advokatudgifter	247	372	250
		EDB-udgifter	34	40	40
		Diverse	6	12	10
		Diverse udgifter i alt	**595**	**716**	**684**
Variable udgifter i alt			**11.648**	**11.780**	**12.681**
		Henlæggelser			
	120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	9.800	11.000	10.450
	121	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning)	550	550	600
	123	Tab ved fraflytninger (konto 405)	400	200	200
Henlæggelser i alt			**10.750**	**11.750**	**11.250**
Samlede ordinære udgifter			**48.858**	**50.588**	**51.573**

Indflydelse **Mindre indflydelse** **Ingen indflydelse**

Bestyrelse indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2025/2026	Budget 2026/2027	Budget 2027/2028
		Ekstraordinære udgifter			
	125	Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder (konto 303.1)	5.125	5.152	5.125
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. 1. (konto 303.1)	502	534	135
	127	Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v. (konto 303.2)	17.293	17.096	20.703
	129	Tab ved lejeledighed	114	0	0
		Dækket af dispositionsfonden	-114	0	0
			0	**0**	**0**
	130	Tab ved fraflytninger	1.732	0	0
		Dækket af henlæggelse	-303	0	0
		Dækket af dispositionsfonden	-1.429	0	0
			0	**0**	**0**
	131	Andre renter 1. Renter af mellemværende med selskabet	117	0	0
	133	Afvikling af 1. Underskud fra tidligere år (konto 407.0)	289	371	200
	134	Korrektion vedr. tidligere år	16	0	0
	136	Beboerrådgiver m.v.	100	95	132
Ekstraordinære udgifter i alt			**23.441**	**23.248**	**26.295**
Udgifter i alt			**72.299**	**73.836**	**77.868**
		Årets overskud, der anvendes til			
	140.0	Overført til resultatkonto (407)	171		
			171		
Udgifter og evt. overskud i alt			**72.470**	**73.836**	**77.868**

Indflydelse **Mindre indflydelse** **Ingen indflydelse**

Bestyrelse indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2025/2026	Budget 2026/2027	Budget 2027/2028
		INDTÆGTER	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
		Ordinære indtægter			
	201	**Boligafgifter og leje**			
		1. Lejligheder	68.689	72.014	72.013
		4. Erhverv	30	30	32
		6. Diverse, lejerbetaling kollektiv råderet m.v.	536	601	506
		Boligafgifter og leje i alt	**69.255**	**72.645**	**72.551**
	202	Renter	330	0	0
	203	**Særlige aktiviteter**			
		1. Drift af fællesvaskeri	682	530	530
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	85	51	51
		5. Tilskud fra dispositionsfond	569	0	0
Ordinære indtægter i alt			**70.921**	**73.226**	**73.132**
		Ekstraordinære indtægter			
	204	Driftssikring og anden særlig driftsstøtte	1.314	610	2.908
	206	Korrektion vedr. tidligere år	235	0	0
Ekstraordinære indtægter i alt			**1.549**	**610**	**2.908**
Indtægter i alt			**72.470**	**73.836**	**76.040**
	210	Underskud/nødvendig huslejestigning	0	0	1.828

Budgettet for perioden 1. april 2027 - 31. marts 2028 har været forelagt til godkendelse med en huslejestigning på 2,54 %, samt evt. ændring af antennebidrag pr.1. april 2027.

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2027/2028 Ladegårdsparken, har været forelagt på afdelingsbestyrelsesmøde til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

, den

Afdelingsmødets påtegning

Foranstående budget for 2027/2028 Ladegårdsparken, har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Dirigentens underskrift:

Dirigent Afdelingsbestyrelsesformand

, den

Afd. 25 - Ladegårdsparken
Budgetforslag for perioden 1. april 2027 - 31. marts 2028



Huslejeændring pr. 1. april 2027 2,54%

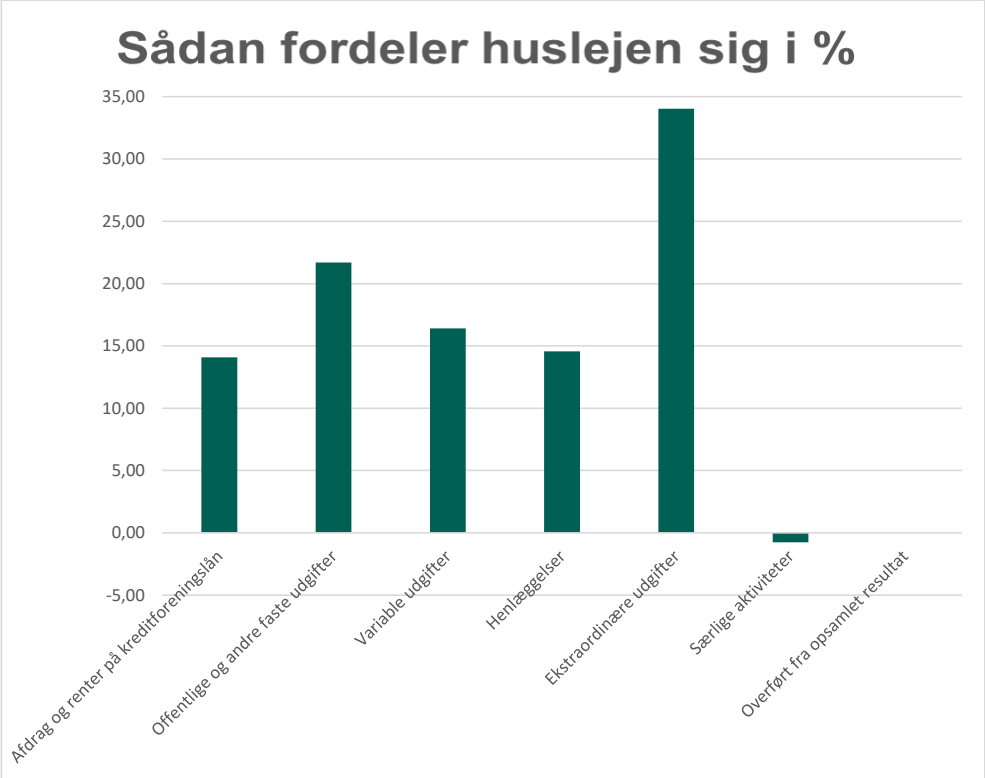
Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet, vil huslejen blive forhøjet med 2,54% pr. 1. april 2027.

Årsagen til huslejestigningen skyldes hovedesageligt øget henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.
De resterende udgiftsposter er tillagt stigning, til at imødekomme inflationen.

Lejligheder	Nuværende husleje	Ændring	Husleje pr. 1. april 2027
40 m² pr. måned	3.906	99	4.005
60 m² pr. måned	5.859	149	6.008
80 m² pr. måned	7.812	198	8.010
100 m² pr. måned	9.766	248	10.014

Ovenstående er huslejeeksempler i afdelingen.

Afd. 25 - Ladegårdsparken
Budgetforslag for perioden 1. april 2027 - 31. marts 2028



Afd. 25 - Ladegårdsparken
Budgetforslag for perioden 1. april 2027 - 31. marts 2028

Beboerindflydelse | Mindre beboerindflydelse | Ingen beboerindflydelse

Beboer indflydelse	Konto	Kontonavn	Regnskab 2025 - 2026	Budget 2026 - 2027	Nyt budget 2027 - 2028
	UDGIFTER		(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)
	101-105	Afdrag og renter på kreditforeningslån	10.677	10.754	19.110
Nettokapitaludgifter i alt			**10.677**	**10.754**	**10.877**
	106	Ejendomsskatter	2.621	2.745	2.871
	107-108	Vand- og kloakafgift	5.235	5.117	5.549
	109	Renovation	2.603	2.591	2.707
	110	Forsikringer	868	913	912
	111	El og varme i fællesarealer	875	1.218	972
	112	Administration	3.580	3.720	3.754
Offentlige og andre faste udgifter i alt			**15.783**	**16.304**	**16.765**
	114	Renholdelse	8.996	9.078	9.757
	115	Almindelig vedligeholdelse	911	800	1.000
	116	Planlagt vedligeholdelse	9.982	10.295	9.283
		- Dækket af afdelingens opsparing	-9.982	-10.295	-9.283
	117	Istandsættelse ved fraflytning	560	700	700
		- Dækket af afdelingens opsparing	-560	-700	-700
	118	Drift af fællesfaciliteter	1.148	1.186	1.240
	119	Diverse udgifter	595	716	684
Variable udgifter i alt			**11.648**	**11.780**	**12.681**
	120	Opsparing til planlagt vedligeholdelse	9.800	11.000	10.450
	121	Opsparing til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	550	550	600
	123	Opsparing til tab ved fraflytning	400	200	200
Henlæggelser i alt			**10.750**	**11.750**	**11.250**
	125	Afdrag og renter på forbedringslån	5.125	5.152	5.125
	126	Afskrivning på forbedringsarbejder	502	534	135
	127-128	Afdrag og renter på ombygningslån	17.293	17.096	20.703
	130	Tab ved fraflytninger	1.732	0	0
		- Dækket af afdelingens opsparing	-303	0	0
		- Dækket af dispositionsfonden	-1.429	0	0
	131	Andre renter	117	0	0
	133	Afvikling af underskud/ underfinansiering fra tidligere år	289	371	200
	134-137	Andre ekstraordinære udgifter	116	95	132
Ekstraordinære udgifter i alt			**23.441**	**23.248**	**26.295**
	140	Årets overskud	171	0	0
Udgifter i alt			**72.470**	**73.836**	**77.868**

Afd. 25 - Ladegårdsparken
Budgetforslag for perioden 1. april 2027 - 31. marts 2028

	INDTÆGTER				
	201	Husleje	69.255	72.645	72.551
	202	Renter	330	0	0
	203	Andre indtægter	1.336	581	581
Ordinære indtægter i alt			**70.921**	**73.226**	**73.132**
	204-208	Ekstraordinære indtægter	1.549	610	2.908
Ekstraordinære indtægter i alt			**1.549**	**610**	**2.908**
	210	Årets underskud	0	0	0
Indtægter i alt			**72.470**	**73.836**	**76.040**
		Nødvendig huslejestigning			1.828
Balance			**72.470**	**73.836**	**77.868**

Ændring af antennesbidrag med virkning fra 1. april 2027

Type	Nugældende bidrag	Ændring	Bidrag pr. 1. april 2027
Bolignet Aarhus - fibernet	75	0	75
Bolignet Aarhus pr. måned	**75**	**0**	**75**

		2027-2028	2028-2029	2029-2030	2030-2031
116110	Vejbelægning asfalt	0	0	0	0
116110	Drift af containerplads på p3	40.000	40.000	40.000	40.000
116110	Udbud vintertjenest	154.000	0	0	154.000
116110	Stibelægninger i terræn	50.000	50.000	50.000	50.000
116110	Beplantninger i bede	105.000	105.000	105.000	105.000
116120	El - installationer i terræn	90.000	90.000	90.000	90.000
116120	Led belysning	70.000	70.000	70.000	70.000
116120	Kontraventiler og automatudlufter	30.000	30.000	30.000	30.000
116120	Driftsaftale af springvand	65.000	65.000	65.000	65.000
116130	Ny legeplads i LP	0	0	0	750.000
116130	Legepladser vedligehold.	65.000	65.000	65.000	65.000
116130	Legepladsserviceaftaler	10.000	10.000	10.000	10.000
116130	Småbygninger & andet indventar i Terræn	108.000	108.000	108.000	108.000
116130	Multibane vedligehold	30.000	30.000	30.000	30.000
116130	Bomme og bussluse, p-automater , postkasser, skilte, osv	99.000	99.000	99.000	99.000
116130	Kibo serviceaftale	30.000	30.000	30.000	30.000
116140	Udbud af det grønne	0	0	100.000	0
116220	Skift af facade parti	110.000	110.000	110.000	110.000
116220	Maling af sort træværk i paterene for og bag.	0	0	0	200.000
116220	Maling af udvendige vægge i indgangspartierne.	105.000	0	0	0
116220	Rengøring af gavludsmykninger i alt 22 stk x	0	200.000	0	200.000
116220	Genskabning af kunst på blok	0	250.000	0	0
116230	Nedvaskning af tage og solceller	0	0	0	0
116240	Altaner 4 sal	300.000	300.000	300.000	300.000
116260	Defekte hoveddøre og altandøre	425.000	425.000	425.000	425.000
116260	Dørpumper	16.000	16.000	16.000	16.000
116260	Altanpartier 1. til 3. sal	651.000	651.000	651.000	651.000
116260	Velux vinduer	60.000	60.000	60.000	60.000
116260	Udskiftning af vinduer/muskihus	0	0	0	0
116260	Vinduer og døre.	450.000	450.000	450.000	450.000
116260	Batteri backup i ABA central kontrol af batterier	81.000	81.000	81.000	81.000
116260	Velux - Udskiftning af resterende Velux ved tag	0	0	0	0
116260	Udskiftning af 60 vinduer	0	0	0	0
116310	Hårdehvidevare	280.000	280.000	280.000	280.000
116310	Skabe og køkkeninventar.	46.000	46.000	46.000	46.000
116311	Opgradering af lejligheder.	1.200.000	1.200.000	1.200.000	1.200.000
116311	Istandsættelser ved fraflytninger	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
116311	Rammeaftale med eseebase	120.000	0	0	0
116311	Udskiftninger af paneler og fliser i lejlighed	130.000	130.000	130.000	130.000
116410	Sække til affald	120.000	120.000	120.000	120.000
116410	Containervask i skakt	32.000	32.000	32.000	32.000
116410	ILOQ vedligeholdelse	80.000	80.000	80.000	80.000
116410	Aktivitetslokalerne gulve og andet.	120.000	120.000	120.000	120.000
116410	Maling træværk mandskabsbygnig	30.000	0	0	0
116410	Maling af vaskerier	0	0	0	0
116410	Teknisk anlæg i opgange, ventilation	108.000	108.000	108.000	108.000

116510	Serviceaftale af kloak	86.000	86.000	86.000	86.000
116510	Kloak/olieudskiller	15.000	15.000	15.000	15.000
116510	Rensning af tagrender	0	150.000	0	0
116510	Rensning af faldstammer/afløb, kloakker og nedløb.	300.000	300.000	300.000	300.000
116510	Toiletter, HV og andet afløb	156.000	156.000	156.000	156.000
116520	El i boliger	154.000	154.000	154.000	154.000
116520	El i opgange, kældre o.lig. fælles	50.000	50.000	50.000	50.000
116540	Bl. Batt. og vvs	300.000	300.000	300.000	300.000
116550	Solceller serviceaftale	78.000	78.000	78.000	78.000
116550	Rens og udskiftning af anoder i 4 stk 3200 liter beholdere	41.000	41.000	41.000	41.000
116550	Ydsyring af veksler og kedler	0	67.000	0	0
116550	Varmefordelingsmålere i lejemålene.	188.000	0	0	0
116550	Service & rep af brændere - Weishaupt	55.000	55.000	55.000	55.000
116570	Serviceaftale ventilation i lejemål	250.000	0	250.000	0
116570	Service aftale ventilations	0	100.000	0	100.000
116580	Brand og røgmeldere i opgange og lejemål.	42.000	42.000	42.000	42.000
116580	Elevatorer i opgange	230.000	230.000	230.000	230.000
116580	Tdc gsm service elevatore	68.000	68.000	68.000	68.000
116580	Service Elevatore	172.000	172.000	172.000	172.000
116581	Verisur alarm	45.000	45.000	45.000	45.000
116610	Indkøb af større maskiner	0	200.000	0	0
116610	Vedligeholdelse af materiel	32.000	32.000	32.000	32.000
116620	Indkøb div marterialer, mv.	53.000	53.000	53.000	53.000
116620	Falck aftaler (Årsrekvi)	21.500	21.500	21.500	21.500
116620	Indkøb af håndmaskiner og værktøj	36.000	36.000	36.000	36.000
		9.282.500	9.402.500	8.785.500	9.839.500

Forslag til afdelingsmødet

Godkendelse af beboeraktiviteter og anvendelse af aktivitetslokaler i Ladegårdsparken

Baggrund

Ladegårdsparken har gennem mange år haft en lang række frivillige beboeraktiviteter, som skaber fællesskab, trivsel og liv i afdelingen. Den 1. juli 2025 trådte en ny bekendtgørelse om sideaktiviteter i almene boligorganisationer i kraft. På den baggrund foreslås det, at afdelingsmødet formelt godkender de eksisterende sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter, herunder aktiviteternes fortsatte brug af afdelingens lokaler.

Det foreslås, at afdelingsmødet samtidig vedtager nogle overordnede rammer for både de eksisterende aktiviteter og evt. nye aktiviteter.

Formålet med forslaget

- at sikre et klart grundlag for de aktiviteter, der allerede findes i Ladegårdsparken
- at skabe gennemsigtighed omkring brugen af afdelingens lokaler
- at sikre en klar adskillelse mellem boligafdelingen, de frivillige aktiviteter og eventuelle selvstændige foreninger
- at skabe ens regler for aktiviteter med mindre indtægter

Eksisterende aktiviteter, som omfattes af forslaget

- Billardklubben
- Caféen
- Humørklubben
- Motionslokalet
- Modelværksted
- Krea
- Systuen
- Kom og Hyg
- Tøjbiksen
- Møbelbiksen
  Cykelværkstedet (når aktiviteten genoptages)

Da der kun er tale om en formel godkendelse, kan aktiviteterne fortsætte med vederlagsfrit at benytte de lokaler, som afdelingen allerede stiller til rådighed.

Nye aktiviteter

Der kan oprettes nye sociale aktiviteter og fritidsaktiviteter for afdelingens beboere.

Ved oprettelse af nye aktiviteter, skal der udarbejdes en beskrivelse af aktiviteten. Beskrivelsen skal sendes til afdelingsbestyrelsen og Holbæk Boligselskab.

Beskrivelsen skal som minimum indeholde følgende oplysninger:

- Tovholder for aktiviteten.
- Navn på aktiviteten.
- Beskrivelse af, hvad aktiviteten går ud på.
- Målgruppe for aktiviteten.
- Et budget for aktiviteten.
- Hvis aktiviteten genererer en indtægt, skal det fremgå, om man vil benytte Kultur- og Trivselsforeningens tilbud om bistand til regnskabsførelse mv., eller om man selv vil vælge en kasserer og stå for korrekt budgetlægning, bogføring og regnskab.

Hvis aktiviteten ønsker at benytte boligafdelingens lokaler, er afdelingsmødets godkendelse påkrævet.

Afdelingsmødet tager stilling til, om aktiviteten kan benytte afdelingens lokaler eller ej, samt om afdelingen ønsker at opkræve vederlag for benyttelsen.

Aktiviteter med indtægter

Nogle aktiviteter har mindre indtægter, f.eks. salg af genbrugsmøbler, genbrugstøj, mindre betaling for reparation af tøj eller salg af kaffe og te. Den enkelte aktivitet er selv ansvarlig for regnskab og bogføring. En aktivitet kan enten selv administrere økonomien, hvor de er forpligtet til at aflevere regnskab til afdelingsmødet og overføre overskud til afdelingens beboeraktiviteter, eller aktiviteten kan vælge administrativ bistand fra Kultur- og Trivselsforeningen, hvor Kultur- og Trivselsforeningens vedtægter og regler for støtte til aktiviteter gælder.

Administrativ hjælp

Kultur- og Trivselsforeningen er en selvstændig forening med egne vedtægter, egen bestyrelse og eget regnskab. Foreningen er ikke en del af Ladegårdsparken eller Holbæk Boligselskab. Holbæk Boligselskab deltager ikke i foreningens regnskab eller økonomi.

Brug af lokaler

Hvis en aktivitet drives af Kultur- og Trivselsforeningen, kan aktiviteten benytte afdelingens lokaler, når afdelingsmødet har godkendt aktiviteten, og der er indgået en brugsretsaftale mellem afdelingen og Kultur- og Trivselsforeningen.

Afdelingsmødet fastsætter rammerne for Kultur- og Trivselsforeningens brug af lokaler.

Der er I dag ikke aktiviteter under kultur og trivselsforeningen, og derved ikke aftaler om brug af lokaler.

Økonomi

På afdelingsmødet d. 25.august 2026 var det et ønske fra beboerne at få oplyst hvor mange penge det i dag drejer sig om, som går gennem Kultur- og Trivselsforeningen.

Det kan oplyses at for regnskabsåret 2025 har Kultur- og Trivselsforeningen modtaget i alt 57.268,80 kr. i indtægter fra aktiviteterne i Ladegårdsparken.

Forslag til beslutning

1. De eksisterende beboeraktiviteter godkendes som afdelingens sociale aktiviteter.

2. Aktiviteterne kan fortsætte med at benytte de aktivitetslokaler, som afdelingen stiller til rådighed.

3. Aktiviteter med indtægter er selv ansvarlige for regnskab og bogføring, samt overførsel af overskud til Ladegårdsparkens aktiviteter.

4. Aktiviteter kan vælge administrativ bistand fra Kultur- og Trivselsforeningen.

5. Aktiviteter under Kultur- og Trivselsforeningen kan benytte lokaler efter en aftale med afdelingen.

6. Afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at udarbejde kommissorier og brugsaftaler for eksisterende aktiviteter.

Alternativt forslag

Godkendes forslaget ikke, stilles der forslag om at eksisterende aktiviteter godkendes og kan videreføres, såfremt de inden udgangen af 2026 vælger en kasserer, der har ansvar for udarbejdelse af eventuelt regnskab samt årlig overførsel af overskud til Holbæk Boligselskab.

Yderligere regulering af nye aktiviteter m.m. vil skulle forelægges afdelingsmødet til godkendelse.

Ladegårdsparken

Forslag til Budgetmødet om ændring brug af Aktivitetshuset.

Aktivitetshuset blev opført 2012-13.
Udgangspunktet var, at huset alene var forbeholdt børn og unge mennesker op til de fyldte 22 år.

Tilblivelsen af huset strakte sig over en periode fra august 2007 og frem til den 2/3 2011, hvor den samlede fysiske helhedsplan blev vedtaget på et afdelingsmøde.

Selve udformningen og idegrundlaget blev til gennem forskellige workshops, bl.a. blev der på Absalonskolen i nogle klasser indhentet de unge menneskers ideer og udsagn.

Det udmøntede sig i de stramme regler, at huset alene var for børn og unge mennesker. Var man ældre end 22, så var det, fordi man var instruktør for en gruppe.

Den stramme regel havde oprindelig den baggrund, at Musikhuset blev bygget til de unge mennesker, men der gik ikke mange år, før det blev omdannet til et forsamlingslokale for alle. Det er på den baggrund, der blev besluttet de nævnte regler.

Om reglen skal ændres, er op til et afdelingsmøde. Der har været lavet nogle dispensationer fra afdelingsbestyrelsens side. Dagplejen bruget det i en periode en formiddag om ugen. Det er slut. For tiden er der om mandagen et hold kvinder, der laver gymnastik en time, og så går de i caféen for at sludre og drikke kaffe.
De unge mennesker bruger ikke huset før kl. 15.00 og frem til 22.00.
Derfor kunne der indføres en mulighed for at andre kunne anvende huset formiddag og eftermiddag op til kl. 14.30.

Forslaget til brugen for andre end de unge mennesker kunne være:

Det er muligt for beboergrupper at benytte aktivitetshuset til fysisk aktivitet i dagtimerne på hverdage fra kl. 8.00 og frem til kl. 14.30.
Det forudsættes, at beboergruppen har en ansvarlig leder, der sikrer, at huset efter brug efterlades ryddelig og umiddelbart kan overtages af en anden gruppe.
Det er en klar forudsætning, at de unge mennesker til enhver tid har fortrinsret til huset. Ved ferieperioder er huset alene til benyttelse af de unge mennesker.

Ved brug af huset skal lederen af beboergruppen sikre sig, at alle bruger fodtøj til indendørs brug. Der skiftes i indgangen.
Det er ikke tilladt at opstille borde og stole i lokalet. Det er alene de 12 stole, der er i lokalet til anvendelse for svagt gående motionister

Det præciseres, at lokalet alene må benyttes til træning og fysisk udfoldelse.
De anvisninger og henstillinger, der kommer fra personale eller bestyrelse, skal følges uopsætteligt.

Vedtaget på budgetmødet den

Ladegårdsparken

Forslag til etablering og drift af Motionsklubben Laden i nr. 35 st. th.

Det foreslås, at Motionsklubben Laden stiftes som en selvstændig institution i Holbæk Boligselskab. Klubben skal drives gennem brugerbetaling, der opkræves sammen med huslejen. Udgifterne til motionsrummets drift af maskiner og udvikling finansieres af medlemmerne.
Brugerbetalingen indsættes på særlig konto i Holbæk Boligselskab.

Medlemskab opnås ved at køb en saltobrik på Ejendomskontoret i Ladegårdsparken. Brikken er personlig. Der betales et depositum, der betales tilbage ved aflevering af brikken. Ved fraflytning af Holbæk Boligselskab lukkes brikken.

For at sikre en sund økonomi skal klubbens regnskab altid indeholde tilstrækkelige midler til, at alle indbetalte depositummer for nøglebrikker kan tilbagebetales. Det betyder, at det nødvendige økonomiske indestående skal tilpasses medlemstallet, så der til enhver tid er dækning for samtlige depositummer.

Beboerinddragelse og udvikling af motionsrummet

Det er hensigten, at motionsrummet skal drives med en høj grad af beboerinddragelse. Derfor foreslås det, at der vælges 2-4 beboerrepræsentanter, som sammen med én repræsentant fra aktivitetsudvalget mødes to gange årligt for at drøfte ønsker til forbedringer og udvikling af motionsrummet. Forbedringerne skal finansieres af de indtægter, der kommer fra medlemsbetalingen, inden for rammerne af klubbens økonomi.

Ansvar og beslutninger om indkøb

Repræsentanten fra aktivitetsudvalget skal have det overordnede ansvar for, at motionsrummet fungerer efter hensigten og er et trygt og inkluderende sted for alle medlemmer. Repræsentanten forelægger indkøb og udskiftning af maskiner for afdelingsbestyrelsen, der har det endelige økonomiske ansvar. Bestyrelsen skal vurdere indkøbets nødvendighed af hensyn til rummets funktion, sikkerhed eller den ønskede anvendelse.

Det er vigtigt, at motionsrummet fortsat fungerer som et alment træningssted med plads til forskellige brugere og træningsformer. Udviklingen må derfor ikke føre til, at motionsrummet i praksis bliver et decideret vægtløftersted, eksempelvis gennem indkøb af meget tunge vægte og vægtskiver, som ændrer rummets karakter og begrænser dets anvendelse for andre beboere.

Afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at udarbejde kommissorium og brugsaftaler for Motionsklubben Laden i nr. 35 st. th.

Rengøring af lokalet er en aftale mellem bestyrelsen og Ejendomskontoret. Her er det præciseret, at rengøringen sker en gang om ugen. Afdelingen leverer sprit, papir til aftørring af maskiner, håndsæbe og toiletpapir. Ejendomskontoret sørger for, at der er et firma, der hver 6. måned servicerer maskinerne. Er der behov for reparation af en maskine, kontaktes Ejendomskontoret, der bestiller reparationen.
Ved udskiftning/fornyelse laves der en indstilling til bestyrelsen, der har beslutningskompetencen. Ændring af tider for grupper er op til beboergruppen, aktivitetsudvalget informerer bestyrelsen og sørger for, at ændringen offentliggøres ved opslag i lokalet og kommer på afdelingens hjemmeside.

Aktivitetsbeskrivelse – Mandeklub

Mandeklubben er et socialt mødested for midaldrende mænd i boligområdet. Formålet er at styrke fællesskabet, skabe nye relationer og forebygge ensomhed gennem hyggeligt og uformelt samvær. Aktiviteten giver deltagerne mulighed for at mødes over en kop kaffe eller te, tale om hverdagen, udveksle erfaringer og deltage i fælles aktiviteter som f.eks. brætspil. Indholdet tilrettelægges efter deltagernes interesser og ønsker.
Møderne foregår primært om aftenen, og tidspunkterne aftales løbende efter deltagernes behov og lokalets tilgængelighed frem for på en fast ugedag.
Mandeklubben skal bidrage til et godt naboskab og give flere beboere mulighed for at blive en del af boligområdets sociale liv. Deltagerne har fælles ansvar for oprydning og for at overholde husordenen og tage hensyn til naboerne.

Klubben etableres i LP 129 st. tv. Dette lokale kan bruges til andre former for klubaktiviteter for andre beboergrupper.

Jeg fremsætter hermed følgende forslag til afdelingsmødet den 18. november 2026:

Forslag 1: Udskiftning af defekte termostatventiler i badeværelser

I min bolig Ladegårdsparken Øst 47, 4.M og i flere andre boliger er termostatventilerne på badeværelse radiatorerne meget gamle og slidte. De lukker ikke tæt når de står på 0/*, og forbruger varme selv om sommeren. Mit Brunata-forbrug viser 822 enheder fra maj til september, selvom radiatorerne har været lukkede.

Jeg foreslår at afdelingen får tjekket og udskiftet termostatventiler og termostat hoveder i badeværelserne hvor de er defekte. Det vil give lavere varmeforbrug for beboerne og færre problemer med fugt og skimmel.

Forslag 2: Udskiftning af Brunata målere med lavt batteri

Min Brunata måler i stuen (nr. 02167) viser batteri-ikon, hvilket betyder at batteriet skal skiftes. Hvis det ikke skiftes, vil forbruget blive skønnet. Jeg foreslår at Brunata får besked om at skifte målere med lavt batteri i afdelingen.

Med venlig hilsen

Lukasz Mariusz Sawka

Ladegårdsparken Øst 47, 4.M

4300 Holbæk

Forslag til fast vedligeholdelse og etablering af belysning på parkeringsplads P7, "grusparkering".

1. **Vedligeholdelse:** Parkeringsplads P7 skal fremover vedligeholdes én gang årligt i august/september, hvor de nedslidte områder skal gennemgå en professionel, maskinel afretning med tilførsel af nyt grus efter behov og efterfølgende komprimering med tromle, så huller og ujævnheder udbedres. Første vedligeholdelse udføres dog allerede i november 2026.

2. **Belysning:** Afdelingsbestyrelsen pålægges at udarbejde et forslag til etablering af belysning på P7, svarende til afdelingens øvrige parkeringspladser. Forslaget, inklusive økonomi og finansiering, skal fremlægges senest på det næstkommende ordinære afdelingsmøde til beboernes godkendelse.

Begrundelse
Parkeringsplads P7 blev oprindeligt etableret som oplags- og parkeringsareal i forbindelse med afdelingens store byggesag. Pladsen blev efterfølgende bibeholdt som permanent parkeringsplads, men er i modsætning til afdelingens øvrige parkeringspladser hverken asfalteret eller forsynet med belysning.

Pladsen anvendes blandt andet til parkering af erhvervskøretøjer på gule nummerplader, hvor der betales en månedlig afgift på kr. 750,-. Det anslås, at pladsen på denne måde indbringer afdelingen kr. 120.000–150.000 (ex moms) årligt. Derudover benyttes pladsen af afdelingens grønne entreprenører til maskiner og tunge køretøjer samt til almindelig beboerparkering.

Der sker stor slitage på den løse grusbelægning som medfører store huller og ujævnheder. I våde perioder fyldes hullerne med vand, så bilerne skal igennem store vandpytter, mens gående må bevæge sig zigzag omkring pytterne for at komme til og fra deres biler.

Det er ikke rimelige forhold på en permanent parkeringsplads i afdelingen, som samtidig bidrager med betydelige indtægter.

I afdelingens budget og DV-plan er der i år afsat kr. 600.000 til asfaltarbejder på de øvrige P-pladser, mens der tilsyneladende ikke findes nogen tilsvarende plan for vedligeholdelse af P7.

En årlig maskinel afretning og tromling er en forholdsvis beskeden indsats, som bør kunne gennemføres for en brøkdel af dette beløb og indpasses i det eksisterende vedligeholdelsesbudget, eventuelt i år ved en mindre reduktion af de afsatte midler til asfaltarbejder.

Endelig bør P7, ligesom afdelingens øvrige parkeringspladser, forsynes med belysning. Det handler ikke alene om at forbedre parkeringsforholdene, men i høj grad også om tryghed og sikkerhed, som Holbæk Boligselskab som bekendt har et særligt fokus på.

Forbedrede muligheder for aflevering af storskrald

Forslag
Det foreslås, at afdelingsbestyrelsen pålægges at udarbejde en plan for løsning af afdelingens problemer med affald, navnlig storskrald, der i dag findes hensat forskellige steder i bebyggelsen.

Planen skal sikre, at der etableres hensigtsmæssige og ensartede muligheder for aflevering af storskrald i både afdelingens østlige og vestlige del med adgang på tidspunkter, der passer beboerne.

Adgangen skal som udgangspunkt være mulig hele døgnet, enten gennem åbne affaldspladser eller ved en ordning med nøgleadgang.

Planen, herunder eventuelle økonomiske konsekvenser, skal fremlægges senest på det næstkommende ordinære afdelingsmøde til beboernes godkendelse.

Begrundelse
Afdelingen har gennem længere tid haft problemer med affald og storskrald, der hensættes.

Samtidig er afdelingens eksisterende affaldsplads aflåst og kun tilgængelig et par timer om ugen, mandag eftermiddag inden for normal arbejdstid.

Det betyder, at beboerne reelt har meget begrænsede muligheder for at komme af med deres storskrald på en hensigtsmæssig måde.

Til sammenligning har boligselskabets to øvrige afdelinger åbne affaldsmuligheder og oplever på ingen måde tilsvarende problemer med henkastet og efterladt storskrald

Holbæk Boligselskab har som udtalt ambition at skabe boligområder, hvor det er rart at bo, med hyggelige og trygge rammer.. *Affald og storskrald, der ligger hensat eller henkastet rundt omkring i bebyggelsen, bidrager bestemt ikke til et rart eller hyggeligt boligmiljø – tværtimod.*

Det forekommer desuden mere hensigtsmæssigt at løse problemet ved at forbedre beboernes muligheder for korrekt aflevering af affald frem for fortsat at insistere på, at de nuværende utilstrækkelige adgangsforhold burde være tilstrækkelige.

Plan for pleje og vedligeholdelse af det grønne i indergårdene.

Forslag
Det foreslås, at afdelingsbestyrelsen pålægges at udarbejde en konkret plan for pleje og vedligeholdelse af de grønne områder i indergårdene, som er vores "haver".

Planen skal udarbejdes således, at områderne fremstår velplejede og indbydende gennem hele vækstsæsonen og ikke blot umiddelbart efter forårs- og efterårsklipningen.

Hvis den nødvendige løbende pleje ikke kan gennemføres, eller ikke ønskes gennemført, bør der i stedet vælges beplantning, som passer til den forventede plejeindsats, f.eks. bunddækkende planter frem for græs.

En konkret plan, herunder eventuelle økonomiske konsekvenser, skal fremlægges senest på det næstkommende ordinære afdelingsmøde.

Begrundelse
Plejen af de grønne områder i indergårdene synes i øjeblikket at være begrænset til en nedklipning én gang om foråret og én gang om efteråret. I den mellemliggende periode klippes tilsyneladende blot en smal kant langs gangarealerne, mens den øvrige beplantning får lov at stå uplejet hen.

Resultatet er, at meterhøje tidsler og ukrudt præger nogle af områderne gennem det meste af sæsonen.

Det er særligt utilfredsstillende, når Ladegårdsparken samtidig betaler med afstand det højeste bidrag til pleje og vedligeholdelse af grønne områder blandt boligselskabets tre afdelinger. Alligevel fremstår vores grønne områder mange steder decideret uplejede, mens det grønne i de to øvrige afdelinger fremstår pænt og velholdt.

Hvis den eksisterende beplantning ikke kan vedligeholdes tilfredsstillende inden for de nuværende rammer, bør man overveje at ændre beplantningen frem for at acceptere, at områderne står uplejede hen. Det samme bør i øvrigt gælde for snebærbeplantningen langs stamvejen.

Holbæk Boligselskab ønsker at skabe boligområder, hvor det er rart at bo, med hyggelige og trygge rammer. *Uplejede omgivelser med meterhøje tidsler og ukrudt er hverken rare, hyggelige eller indbydende.*

Det bør samtidig være en selvfølge, at afdelingens grønne områder vedligeholdes på et niveau, der svarer til boligselskabets målsætning og de betydelige beløb, beboerne betaler for den grønne pleje.