

Deltagere: Formand Mai Duedahl, næstformand Dorte Holck Mortensen, bestyrelsesmedlemmer Vibeke Thinesen, Annalise Hansen og Annette Normind Thomsen samt suppleanter Leif Schwartz og Ellen Vibeke Søhuus.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Ingen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 11. februar 2026

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Glostrup S161	340
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold.....	340
1.2.	Valg af medlemmer til Landsrepræsentantskab	340
1.3.	Meddelelser fra formanden	341
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos Hovedbestyrelse	342
2)	Beslutningspunkter	343
2.1.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025	343
2.2.	Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025	344
2.3.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2026 til 30/9 2027	345
2.4.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	345
2.5.	Godkendelse og drøftelse af ændring af karenstid og bytteregler	345
2.6.	Godkendelse af IT-politik for Lejerbo Glostrup	346
2.7.	Godkendelse af tilskud køkkener, afd. 278-0 Siesta	346
2.8.	Godkendelse af historisk gennemgang af ejendomsvurderinger	346
3)	Orienteringspunkter	347
3.1.	Orientering om kameraparkering	347
3.2.	Orientering om nye regler for TV-overvågning og opholdsforbud	347
3.3.	Orientering om kursustilbud til beboerdemokrater	348
3.4.	Orientering om beredskab	349
3.5.	Orientering om udgifter i afd. 278-0 Siesta afledt af helhedsplanen	349
3.6.	Orientering om midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond	349
3.7.	Orientering om trappevask i afdelingerne.....	350
3.8.	Orientering fra Byg.....	350
3.9.	Orientering om udlejningsforhold i perioden 01.10.2024-30.09.2025	351
3.10.	Orientering om "sager" i organisationen	353
4)	Afdelingerne under Lejerbo Glostrup S161	353
4.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025.....	353
4.2.	Godkendelse af afdelingernes budgetter for perioden 1/10 2026 til 30/9 2027	354
4.3.	Orientering om driften i afdeling 022-0 Florasvej	354
4.4.	Orientering om driften i afdeling 278-0 Siestavej	354
5)	Eventuelt	355

Penneo dokumentnøgle: J5O0R-ZC9BQ-5YA42-3JMH4-RSECC-7AR67

1) Organisationen Lejerbo Glostrup S161

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 4 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. **Det skal tilstræbes, at de to afdelinger skal være ligeligt repræsenteret i bestyrelsen.**

Bestyrelsen vælger en formand og en næstformand af sin midte. Mindst 1 af disse skal være beboer i boligorganisationen Herudover udpeges 1 medlem af Glostrup Kommune. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

Efter repræsentantskabsmødet den 19. februar 2025 bestod bestyrelsen for Lejerbo Glostrup og de tilknyttede afdelinger 022-0 Glostrupparken og 278-0 Siestavej af følgende medlemmer:

Mai Duedahl	Formand	Valgt af beboerne indtil 2026
Dorte Holck Mortensen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2027
Allan Larsen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af kommunen indtil 2025
Annalisa Hansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2027
Vibeke Thinesen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2026
Leif Schwartz	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2026
Ellen Vibeke Søhuus	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2026
John Simoni	Personlig suppleant for	Allan Larsen kommunen indtil 2025

Pr. 1. januar 2026 er de kommunalt udpegede Allan Larsen og John Simoni afløst af bestyrelsesmedlem Annette Normind Thomsen og suppleant Morten Bybjerg Nygaard.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Valg af medlemmer til Landsrepræsentantskab

Lejerbo Glostrup har ret til at udpege 2 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen DAB-Lejerbo. På repræsentantskabsmødet den 19. februar 2025, efter valget til bestyrelsen, udpegede bestyrelsen Mai Duedahl og Dorthe Holck Mortensen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

På landsrepræsentantskabsmøde i Lejerbo den 19. maj 2025 godkendte forsamlingen en sammenlægning af administrationsorganisationerne DAB og Lejerbo – og med virkning pr. 1. juni 2025.

Sammen med godkendelsen af sammenlægningen blev også godkendt nye vedtægter for DAB-Lejerbo.

Jfr. vedtægternes kapitel 3, § 6, stk. 2 fremgår, at hvert medlem er repræsenteret med to landsrepræsentantskabsmedlemmer for de første 500 boliger og yderligere et landsrepræsentantskabsmedlem pr. påbegyndt yderligere 200 boliger.

Jfr. vedtægternes § 6, stk. 4. står der, at boligorganisationer med op til og med 500 boliger udpeger boligorganisationens bestyrelse af sin midte to repræsentanter. I boligorganisationer med flere end 500 boliger udpeges øvrige landsrepræsentantskabsmedlemmer af enten medlemmets repræsentantskab eller af medlemmets bestyrelse.

For Lejerbo Glostrup betyder det, at der ikke er ændring i antallet af landsrepræsentantskabsmedlemmer.

Samtidig oplyses det, at det af sammenlægningsaftalen var forudsætningen, at hovedbestyrelsens valgperiode forlænges med 1 år, så der først er valg til hovedbestyrelsen i 2026.

Landsrepræsentantskabsmødet afholdes den 18. maj 2026 i Odense, med mulighed for overnatning.

Bestyrelsen udpegede to medlemmer til DAB-Lejerbos landsrepræsentantskab, Dorthe Holck Mortensen og Ellen Vibeke Søhuus.

1.3. Meddelelser fra formanden

Mai berettede, at helhedsplanen på Florasvej fylder meget i afdelingen, tidsplanen i blok 5 er skredet gevaldigt.

Prøveblokken har budt på alle børnesygdommene, såsom udfordringer med altanbundene. Der forventes en opdateret tidsplan ultimo februar. Nyhedsbrev fortæller, at tilbageflytning tidligst kan ske i juni. Næste byggeudvalgsmøde afholdes den 26. februar 2026.

Generelt har der været miljøfarlige stoffer i byggeriet, der også er skyld i udskydelsen i tidsplanen.

De kommende blokke vil gå hurtigere. Udformningen af hoveddøren er dog endnu ikke besluttet. Store udfordringer med el, placeret meget uhensigtsmæssigt, hvilket er rettet nu. Hovedsikringer i kælderen er etableret.

Der har været nogle af de midlertidige genhusninger og begrænsede lejekontrakter, som har givet lidt udfordringer for afdeling 278-0, men jo ikke i samme grad som afdeling 022-0, hvor man bor på en byggeplads.

Afdeling 278-0 har et vinduesprojekt på sydfacaden, hvor vinduerne er meget medtaget, og det er vurderet af økonomiafdelingen, at udgiften til udskiftningen ikke kan dækkes af egne henlæggelser, hvorfor der skal holdes et ekstraordinært afdelingsmøde, så beboerne kan tage stilling til en udskiftning af vinduer mod huslejestigning.

Snerydningen er en stor udfordring i hele landet, men også i afdelingerne. Mai henstillede til, at man ikke klager over snerydningen, da tilstanden generelt på de offentlige veje ikke er bedre. I stedet for appellerede Mai til, at man støtter op omkring medarbejderne, da de arbejder på højtryk.

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos Hovedbestyrelse

Fra Hovedbestyrelsesmøde afholdt den 2. december 2025:

Proces om nyt navn

Der kom rigtig mange svar på navnekonkurrencen.

Mange kunne dog sorteres fra med udgangspunkt i navnepræmissen og kriterierne for konkurrencen.

I hovedbestyrelsen er vi blevet enige om, hvilket nyt navn vi vil anbefale landsrepræsentantskabet, der jo i sidste ende skal godkende et navneskifte.

Lige nu foregår der et arbejde med at indkøbe domænenavn, varemærkeregistrere navnet og så videre. Først når de ting er på plads, kan det afsløres, hvilket navn, hovedbestyrelsen anbefaler.

Vi har brug for det nye navn for at signalere både indadtil og udadtil, at vi er én samlet administrationsorganisation.

God selskabsledelse og god bestyrelsesskik

Hovedbestyrelsen har haft et udvalg til at udarbejde et papir, der beskriver, hvad vi opfatter som god selskabsledelse og god bestyrelsesskik i DAB-Lejerbo. Papiret ligger på de to hjemmesider:

<https://www.lejerbo.dk/bestyrelse/hovedbestyrelse> og <https://www.dabbolig.dk/om-os/dab-lejerbos-organisation/dab-lejerbos-bestyrelse/>

Budget 2026

Hovedbestyrelsen vedtog i december det første fælles budget for et helt driftsår.

Budgettet bærer præg af at sammenlægningsprocessen forsat er i fuld gang. Det betyder, at der vil være områder, hvor vi skal opretholde driften og dermed betalingen af flere systemer, abonnementer og så videre i 2026.

Det drejer sig for eksempel om it-området, hvor der organisationen først bliver samlet på den samme platform den 7. april 2026.

Når det sker, vil det til gengæld medføre besparelser på bl.a. licenser, da det høje antal lejemål i administration medfører lavere enhedspriser.

I forhold til administrationshonoraret sker der for de tidligere DAB-administrerede organisationer en mindre stigning på 1,5 % udover den sædvanlige indeksregulering, som i 2026 udgør 3,8%. Derved bliver enhedsprisen pr. lejemål 3.506 kr. excl moms.

For tidligere Lejerbo-administrerede organisationer fastholdes den højere enhedsbetaling på 3.830 kr. excl. moms. Det svarer til administrationshonoraret 2025.

Det flugter de udmeldinger, der tidligere er blevet givet i forbindelse med de politiske beslutninger om sammenlægningen.

Fra Hovedbestyrelsesmøde afholdt den 26. januar 2026:

Beredskab

Hovedbestyrelsen drøftede den orientering, der har været sendt ud til boligorganisationerne om beredskab. I orienteringen henvises til BL's beredskabshjemmeside. Og det slås fast, at selv om de almene boligorganisationer og -afdelinger ikke har noget formelt ansvar for beredskabet, er der selvfølgelig et ansvar i forhold til at klimasikre bygningerne. Og så kan man lokalt drøfte, om man ønsker at tage yderligere tiltag for at kunne hjælpe beboerne i en krisesituation.

Der var forskellige holdninger i hovedbestyrelsen til, hvor offensivt man ønskede at kommunikere mulighederne for yderligere tiltag. Men vi var enige om, at det vigtigste værktøj er et stærkt fællesskab og kendskab til hinanden blandt beboerne. Det budskab vil vi gerne sende til boligorganisationerne.

Udlejningssituationen

På vores seneste møde i hovedbestyrelsen fik vi gennemgået udlejningssituationen. På mange måder minder det tidligere DAB og det tidligere Lejerbo om hinanden.

For begge parter er fraflytningsprocenten for familieboliger på omkring 11 % om året. Det tal har været stabilt igennem flere år.

Generelt er fraflytningsprocenterne højest i Region Nordjylland og lavest i Region Hovedstaden.

De fleste tomgangsboliger ligger i Vest- og Nordjylland.

Til gengæld er der store forskelle i hvor mange, der står på venteliste i det tidligere DAB og det tidligere Lejerbo. DAB har i dag 91.000 ansøgere på venteliste til familieboliger, mens Lejerbo har 47.000 ansøgere på venteliste til familieboliger. (Husk at når man senere på året kan skrive sig op i alle organisationer for den samme pris, så får man ikke ancienniteten med i de nye opskrivinger. Den tæller først fra den dato, man aktivt vælger at skrive sig op til flere organisationer).

Der er også store forskelle i hvor mange boligtilbud, der er sendt ud til de boligsøgende de to steder: I 2025 sendte DAB 550.000 boligtilbud ud, mens Lejerbo sendte 138.000 boligtilbud ud.

Alment Støtteudvalg

Hovedbestyrelsens Almene Støtteudvalg nåede inden årsskiftet at få uddelt knapt 300.000 kroner til 19 boligafdelinger.

Støtten blev givet til initiativer inden for udvalgets formålsbeskrivelse. Det vil sige både initiativer, der er rettet mod de grønne områder i en afdeling, initiativer der har fokus på sundhed, og initiativer der fremmer fællesskabet blandt beboerne.

Udvalget behandler løbende nyt ansøgninger.

Man kan læse på hjemmesiden, hvad man kan søge til, og hvordan man søger.

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

2) Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 5,1 mio. kr. De væsentligste poster i regnskabet er netto renteindtægter og kursgevinst på 286 t.kr., afdelingernes bidrag til

dispositionsfond, arbejdskapital og indbetalinger til Landsbyggefonden 3,16 mio. kr. samt forretningsførelse 0,84 mio. kr. Årets resultat er et overskud på 170 t.kr., der henlægges til arbejdskapitalen, som herefter har et indestående på 1.451 t.kr.

Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på 3,1 mio. kr. Ved regnskabs afslutning var der givet tilsagn for i alt 1,723 mio. kr. fra dispositionsfonden.

Trækningsretten udgjorde ved regnskabsafslutning 3,8 mio. kr. Der var givet tilsagn for 580.000 kr. til afdeling 022-0 Glostrupparken helhedsplan.

I forbindelse med udsendelse af regnskabsmaterialet, bliver der tillige fremsendt en ansvarsprotokol fra EY vedrørende ansvar for regnskabsaflæggelsen og revisionens formål og omfang. Ansvarsprotokollen vil også blive fremsendt til bestyrelsens underskrift i Penneo.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025.

2.2. Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

Afdeling 278-0 Siesta

"Vi henviser til note til konto 305.6 i afdeling 278-0 Siesta, hvoraf følgende fremgår for det indregnede aktiv på 956 t.kr.:

Varme hensat til senere afregning vedrører tidligere års varmemeforbrug. Udgiften afskrives særskilt over 10 år, og vil delvist blive dækket af tilskud fra boligorganisationen. Aktivet kan ikke gøres likvidt, hvorfor aktivet er uden værdi.

- *Afviklingen af aktivet påbegyndes budgetmæssigt fra 2025/26 regnskabet.*
- *I tilknytning hertil, har Lejerbo Glostrup indgået en låneaftale med administrationsorganisationen DAB-Lejerbo.*
- *Lånet udgør 1 mio. kr. og er rentefrit i perioden. Tilbagebetaling sker lineært over 10 år, med første afdrag ved regnskabsafslutning for 2025/26.*
- *Det kvartalsvise renteafkast, som organisationen opnår af lånets restsaldo, tilskrives afdeling 278-0, Siesta.*
- *Lånet er pr. 30. september 2025 endnu ikke udbetalt til Lejerbo Glostrup.*
- *Som følge heraf, er der opgjort særskilt renteværdi af 1 mio. kr. fra indgåelse af gældsbeholdning til 30. september 2025.*
- *Renteværdien er direkte overført fra administrationsselskabet DAB-Lejerbo til afdeling 278-0, Siesta ifm. regnskabsaflæggelse som tilskud præsenteret på konto 203.1 i afdelingsregnskabet. Den opgjorte renteværdi udgør 11.275 kr.*
- *Da det alene er renteafkastet, der gives i tilskud, vil der ikke være en driftsmæssig påvirkning i organisationsregnskabet.*
- *Vores gennemgang af forholdet har ikke givet anledning til bemærkninger."*

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025.

2.3. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2026 til 30/9 2027

Budgettet viser en balance på 6,4 mio. kr. Der bidrages til arbejdskapital og dispositionsfond i budgettet. De største poster udgøres af udgifter til forretningsførelse på 0,85 mio. kr. samt bidrag til dispositionsfond, arbejdskapital og indbetalinger til Landsbyggefonden på 3,3 mio. kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/10 2026 til 30/9 2027.

2.4. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen om udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer er der i budgettet for indeværende år afsat 14.001 kr. til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget skal udbetales med lige dele til alle medlemmer samt at tabt arbejdsfortjeneste til bestyrelsens medlemmer går forud for vederlag.

Bestyrelsen har desuden besluttet, at der kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

Bestyrelsen besluttede om fordeling og udbetaling af vederlag, at vederlaget skal udbetales med lige dele til alle medlemmer, samt at tabt arbejdsfortjeneste til bestyrelsens medlemmer går forud for vederlag.

2.5. Godkendelse og drøftelse af ændring af karenstid og bytteregler

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

I forbindelse med ændringen i kontanthjælpsreformen, kan nogle af vores beboere blive ramt så økonomisk hårdt, at det ikke er muligt for dem at blive i deres nuværende bolig.

Det er organisationsbestyrelsen, som kan beslutte eventuelle lempelser i forhold til beboere, som bliver økonomisk ramt. Administrationen ser to muligheder for at hjælpe vores beboere til en billigere bolig, som hurtigt kan iværksættes.

- a) Organisationen har den 22. marts 2018 besluttet, at der skal være en karenstid på 2 år, før det er muligt at flytte via den interne venteliste. Denne beslutning gælder alle afdelinger i Lejerbo Glostrup.

Organisationen kan vælge at nedsætte eller helt fjerne karenstiden til en ny bolig, og give beboerne mulighed for at bytte til en billigere bolig. Det anbefales, at det udelukkende gælder ved flytning til billigere bolig for at understøtte, at det er hjælp til de mest trængende.

- b) Alle boliglejere har retten til at bytte bolig, dog først efter en boperiode på minimum 3 år. Organisationen kan vælge at nedsætte eller helt fjerne den tidsmæssige begrænsning i de tilfælde, hvor der er tale om bytte til en billigere bolig.

Bestyrelsen drøftede en ændring af karenstid og tidsmæssig begrænsning ved bytte af bolig, under hensyntagen til den igangværende helhedsplan i afdeling 022-0 Glostrupparken.

Bestyrelsen besluttede:

A – Karenstiden for at flytte via den interne venteliste kan reduceres til 6 måneder

B – Tidsmæssig begrænsning for at bytte bolig kan reduceres til 6 måneder

I begge tilfælde skal lejer kunne dokumentere, at de er ramt af ændringen i kontanthjælpsreformen, i en sådan grad at de ikke har råd til at blive boende. Ovennævnte er desuden begrænset til kunne at gælde, hvis man flytter eller bytter til en billigere bolig.

2.6. Godkendelse af IT-politik for Lejerbo Glostrup

Vedlagt som bilag er udkast til IT-politik for Lejerbo Glostrup. Bestyrelsen bedes tage stilling til indhold samt beløbsgrænser.

Bestyrelsen godkendte IT-politikken for Lejerbo Glostrup, se bilag til referatet.

2.7. Godkendelse af tilskud køkkener, afd. 278-0 Siesta

Der søges tilskud på 495.000 kr. vedr. ydelsen i 2024/25 til Realkredit Danmark vedr. køkkenrenovering fra 2013. Lånet er færdigbetalt i 2031.

Den 6. september 2021, besluttede organisationen, at der hvert år skulle søges tilskud fra dispositionsfonden til ovennævnte formål. Tidligere er ydelsen blevet automatisk dækket af dispositionsfonden

Bestyrelsen godkendte et tilskud på 495.000 kr. til dækning af ydelsen på lånet til Realkredit Danmark for perioden 2025/26. Baggrund for at yde tilskud er, at afdelingen har genereret et mindre overskud i regnskabsåret 2024/2025 på ca. 100.000 kr., men fortsat har et opsamlet underskud 94.000 kr. Der skal ske godkendelse af tilskuddet hvert år.

2.8. Godkendelse af historisk gennemgang af ejendomsvurderinger

Lejerbo Glostrup har på organisationsbestyrelsesmøde den 19. februar 2025 taget imod tilbuddet fra Kirk Larsen & Ascanius (herefter KLA) om at lade dem gennemgå de såkaldte

deklarationsbreve, der udsendes af Vurderingsstyrelsen forud for de endelige ejendomsvurderinger.

I tillæg til den allerede indgåede samarbejdsaftale, tilbyder KLA også at gennemgå de historiske ejendomsvurderinger (2013- 2020), da det er KLAs vurdering, at der kan ligge et meget stort potentiale i de historiske sager. Dette gælder også, selvom den oprindelige klagefrist er skredet, fordi KLA har modtaget nye afgørelser fra Vurderingsankenævn og Landsskatteretten, der åbner op for nye muligheder.

Tillægget til samarbejdsaftalen vil blive indgået på såkaldte 'no cure no pay-vilkår'.

Den klare anbefaling er, at I tager imod KLAs tilbud om at gennemgå de historiske vurderingerne. Det er, ligesom med de nye vurderinger, den bedste måde, hvorpå vi kan sikre, at I som boligorganisation og boligafdeling ikke kun fremover betaler, men også tidligere har betalt den korrekte grundskyld. På den måde sikrer I bedst muligt, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt.

Bestyrelsen godkendte en gennemgang af alle ejendomsvurderingerne i Lejerbo Glostrup.

3) Orienteringspunkter

3.1. Orientering om kameraparkering

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.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering om 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.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering om kursustilbud til beboerdemokrater

I slutningen af november 2025 udsendes DAB-Lejerbos kursuskatalog 2026 for beboerdemokrater. Der sendes tre fysiske eksemplarer til hver afdelingsformand. Kataloget kan ligeledes findes på Lejerbos hjemmesider. www.lejerbo.dk/bestyrelse/kursus.

Kursuskataloget indeholder en række kursustilbud rettet til beboerdemokratiet.

Rammerne for kursustilbuddet er fastsat af DAB-Lejerbos kursusudvalg, som består af beboerdemokrater fra hele landet og er nedsat hovedbestyrelsen.

Der afholdes introkurser for (nye) afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt budget- og regnskabskurser bredt fordelt over hele landet. Der afholdes også en række andre relevante kurser for organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser også fordelt i Jylland, på Fyn og Sjælland.

Nogle kurser afholdes som såkaldte "fyraftenskurser" på hverdage kl. 17-20.30, imens andre afholdes som weekendkurser. Dag, tid og sted fremgår af kursuskataloget. Det er herudover muligt at bestille skræddersyede kurser eller workshops som strategi-workshops, kommunikation med beboere mv.

Pris

Kursusudvalget har besluttet, at introkurset for afdelingsbestyrelser skal være gratis at deltage i. Herudover inviteres nye organisationsbestyrelsesmedlemmer også til et gratis velkomstmøde med DAB-Lejerbo. Alle øvrige kurser koster afdelingerne/boligselskabet en egenbetaling, som skal dække udgifter til materialer, forplejning, evt. overnatning mv. samt et kursusgebyr, der dækker undervisningen. Prislejet ligger mellem 1.200 og 7.000 kr. afhængig af kursets varighed og lokalitet. Priserne følger niveauet for kurser i det tidligere Lejerbo, dog med den ændring, at introkurser, velkomstmøder samt kurser udbudt af *Aktive fællesskaber* er uden beregning.

Organisationsbestyrelsens kursusudgifter dækkes af boligselskabet (via arbejdskapitalen). Nogle boligselskaber har valgt at yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusdeltagelse via selskabets arbejdskapital. Det er typisk økonomikurser og introweekend, der støttes. Alternativt dækkes udgiften via afdelingernes budget og der skal dermed være afsat penge til dette på konto 119, for at bestyrelserne kan komme afsted.

Målgruppe

Kurserne henvender sig primært til beboerdemokrater (både i afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser/selskabsbestyrelser). Som noget nyt for Lejerbo-fællesskabet, er der nu også kursustilbud rettet mod frivillige i afdelingerne, som ikke nødvendigvis sidder i afdelingsbestyrelsen. Disse kurser afholdes af afdelingen *Aktive Fællesskaber* og henvender sig til beboere, som er eller ønsker at være frivillige.

Se **Bilag** til punktet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og afdelingsbestyrelserne beslutter på kommende afdelingsbestyrelsesmøder, hvilke kurser de ønsker at deltage i og melder dette tilbage til administrationen.

Bestyrelsen besluttede desuden, at arbejdskapitalen betaler for det grundlæggende økonomikursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

3.4. Orientering om beredskab

Der tales meget om, hvordan vi skal ruste os til eventuelle kommende kriser, som f.eks. længerevarende strømafbrydelser, og ekstreme vejsituationer, som f.eks. storme og skybrud.

BL har nu på deres hjemmeside BL.dk beskrevet, hvordan man som boligorganisation skal forholde sig til, at fremtiden virker mere usikker.

BL slår fast, at boligorganisationer ikke har et formelt ansvar for samfundets beredskab. Boligorganisationer har alene pligt til at sikre, at deres ejendomme er forsvarligt vedligeholdt, så bygningerne f.eks. kan modstå kraftig regn og vind. Boligorganisationer er heller ikke forpligtede til at udarbejde egentlige beredskabsplaner.

Det forhøjede trusselsbillede betyder dog, at DAB-Lejerbo i den kommende tid vil have et skærpet fokus på at sikre ejendommenes stand og de evt. forholdsregler, som bør tages f.eks. i forhold til strømafbrydelser og ekstremt vejr.

Derudover vil vi anbefale, at organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne drøfter, om man vil forberede sig på at kunne hjælpe beboere, som i konkrete krisesituationer vil have svært ved at klare sig selv – og i givet fald, hvordan hjælpen bør organiseres.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5. Orientering om udgifter i afd. 278-0 Siesta afledt af helhedsplanen

Siestavej er blevet pålagt en række udgifter som følge af midlertidig genhusning. Det er besluttet i helhedsplanen, at de boliger som anvendes til midlertidig udlejning/genhusning i afdeling 278-0 Siesta, skal normalstandsættes ved endt renovering. Udgiften til normalstandsættelsen vil blive pålagt helhedsplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.6. Orientering om midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond

Tidligere har Lejerbo søgt og fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at tilbyde udsatte familier blandt beboerne et ferieophold.

De boligorganisationer, som de deltagende beboere kommer fra, har bidraget med en udgift på max 350 kr. pr. deltager til administration og honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene.

I 2025 var 51 familier (i alt 169 personer fordelt på 65 voksne og 104 børn) afsted på familieferie i et feriecenter enten på Sjælland eller i Jylland. 135 familier havde søgt om at komme med.

I hovedbestyrelsen besluttede vi, at DAB-Lejerbo også fremover skal gøre brug af Arbejdsmarkedets Feriefond til at afholde familieferier. Vi besluttede også, at boligorganisationerne fortsat skal tage stilling til, om de vil være med til at dække udgifterne og dermed give lov til, at deres beboere kan søge om at komme på familieferie.

Som godkendt på organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Glostrup den 20. februar 2024 fortsætter ordningen med fremtidig deltagelse og betaling for egne beboere fra arbejdskapitalen, op til 500 kr. pr person.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.7. Orientering om trappevask i afdelingerne

På et tidligere møde rejste Mai problemstilling omkring trappevask. Dette var foranlediget af, at man ikke oplevede den leverede kvalitet som særligt høj.

Florasvej er pt. i større eller mindre grad en byggeplads, hvilket i nogen grad påvirker, hvad der er muligt.

Almen Indkøb udbyder på nuværende første runde af trappevask. Af de afdelinger Forvaltning Storkøbenhavn varetager, er der alene én organisation der er tilmeldt – Lejerbo Brøndby. De øvrige udbudspligtige organisationer har valgt at se tiden an og høste erfaringer.

Lejerbo Glostrup grænser til at være udbudspligtige, hvorfor det bør overvejes at deltage i udbud på trappevaske.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.8. Orientering fra Byg

Afd. 022-0 Glostrupparken

Entreprenøren er i gang med hele blok 5 og hele blok 4.

Blok 5 forventes afleveret i starten af marts, og genhusede beboere flytter retur senest den 20. marts.

Der er en generel forsinkelse, da dækket mellem kælder og stueetage har vist sig ikke at kunne holde til bæring af altanerne.

Ny projektering er gennemført, og løsning forventes at kunne bruges i resten af projektet.

Byggeudvalget har besluttet, at vinduespartier ved siden af altandøre skal leveres med glas, og beboerne får efterfølgende mulighed for at vælge om en folie skal monteres på nederste vindue. Der kan vælges mellem hvid folie eller "frosted" folie.

I badeværelser har man konstateret, at den valgte løsning med nye lamper ikke er hensigtsmæssig. Byggeudvalget har derfor besluttet, at installationen skiftes til de eksisterende lamper. Det skyldes, at mange beboere allerede har skiftet de oprindelige kuppellamper i badeværelser – og et skift til de projekterede lamper vurderes at være en ringere løsning end de lamper, beboerne allerede har skiftet til.

I blok 3 har man modtaget 3 måneders varslinger, og det forventes, at genhusning sker fra udgangen af marts 2026, når beboerne i blok 5 er flyttet tilbage.

Det er lykkedes at skaffe boliger nok til genhusning af hele blok 3 på samme tid, hvilket har stor betydning for adskillelse mellem beboere og byggeplads.

Efter indledende konflikt med entreprenøren, er samarbejdet nu væsentligt bedre. Det forventes, at færdiggørelsen af blok 5 vil medføre fuld afklaring omkring de forskellige forhold, som vil vise sig i projektet og den måde, som bygninger er opført på.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.9. Orientering om udlejningsforhold i perioden 01.10.2024-30.09.2025

Generelt er udlejningssituationen god.

Der pågår stadig renovering med midlertidige genhusninger til følge.

Ventelistestatistikken for organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og pr. 1. oktober 2025 er der 3.179 ansøgninger, der fordeler ønskerne således:

Org.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S161	Ekstern		2.426	3.267	2.973	8.666	2.280
S161	Ekstern	X	1.131	1.276	1.002	3.409	870
S161	Intern venteliste		4	20	28	52	27
S161	Intern venteliste	X	3	2	2	7	2
			3.564	4.565	4.005	12.134	3.179

Ventelistestatistikken for familieboligerne pr. afdeling og ønskerne fra ansøgningerne fordeler sig således:

Afd.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
220	Ekstern		1.327	1.773	1.617	4.717	2.109
220	Ekstern	X	588	673	540	1.801	795
220	Intern venteliste		1	6	11	18	13
220	Intern venteliste	X	1	1	1	3	1
2780	Ekstern		1.099	1.494	1.356	3.949	1.822
2780	Ekstern	X	543	603	462	1.608	742
2780	Intern venteliste		3	14	17	34	23
2780	Intern venteliste	X	2	1	1	4	2
			3.564	4.565	4.005	12.134	

Den forventede ventetid i antal år, for at få en bolig i den enkelte afdeling, fremgår af Lejerbos hjemmeside og inde på den enkelte afdeling.

Fraflytningsprocenten i organisationens familieboliger er:

Periode: 01.10.2024 - 30.09.2025 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	173	25	14,45
Total	173	25	14,45

Periode: 01.10.2023 - 30.09.2024 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	173	24	13,87
Total	173	24	13,87

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	173	18	10,40
Total	173	18	10,40

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i hele organisationen er således:

Periode: 01.10.2024 - 30.09.2025 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S161	220	Familiebolig	86	0	1	13	3	0	0	0	17	19,77
		220		86								17	
Hovedstadsregion	S161	2780	Familiebolig	87	0	8	0	0	0	0	0	8	9,20
		2780		87								8	
				173								25	

Periode: 01.10.2023 - 30.09.2024 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S161	220	Familiebolig	86	0	1	7	2	0	0	0	10	11,63
		220		86								10	
Hovedstadsregion	S161	2780	Familiebolig	87	0	14	0	0	0	0	0	14	16,09
		2780		87								14	
				173								24	

Penneo dokumentnøgle: J5O0R-ZC9BQ-5YA42-3JMH4-RSECC-7AR67

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S161	220	Familiebolig	86	0	0	6	2	0	0	0	8	9,30
		220		86								8	
Hovedstadsregion	S161	2780	Familiebolig	87	0	10	0	0	0	0	0	10	11,49
		2780		87								10	
				173								18	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2023 på 11,3 samt i 2024 på 11 og i 2025 på 11,3.
I afd. 278-0 Siesta er 1 lejer udsat pga. husorden.

Organisationens fraflytterne i perioden 01.10.2024 – 30.09.2025 har i gennemsnit en bo-periode 11½ år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.10. Orientering om "sager" i organisationen

Der har været 6 husordenssager i perioden, forbrugssager eller Beboerklagenævns-sager.
Der har været 5 fraflytningssager.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

4) Afdelingerne under Lejerbo Glostrup S161

4.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
022-0 - Glostrupparken	368.999	967.773	16.861.779	Årets resultat blev et overskud på 368.999 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til målerpasning m.v.

Penneo dokumentnøgle: J5O0R-ZC9BQ-5YA42-3JMH4-RSECC-7AR67

278-0 - Siesta	186.092	-93.910	6.218.271	Årets resultat blev et overskud på 186.092 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -93.910 kr. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og andel i fællesfaciliteters drift. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation.
----------------	---------	---------	-----------	--

Regnskab for afdeling 022-0 Glostrupparken og afdeling 278-0 Siesta har været forelagt for afdelingsbestyrelserne og er godkendt. Se bilag til punktet.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for begge afdelinger for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025.

4.2. Godkendelse af afdelingernes budgetter for perioden 1/10 2026 til 30/9 2027

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
022-0	Glostrupparken	Familiebolig	1.012,50	1.032,14	19,64	1,94
278-0	Siesta	Familiebolig	1.224,39	1.248,17	23,78	1,94

Afdelingsbudgetter er vedlagt dagsorden som bilag til punktet.

Bestyrelsen godkendte budget for afdelingerne for perioden 1/10 2026 til 30/09 2027.

4.3. Orientering om driften i afdeling 022-0 Florasvej

Afdelingen er præget af den igangværende byggesag.

Driften er belastet af de midlertidige genhusninger samt af de problemstillinger, der kommer af på en gang at være et boligområde og at være en byggeplads.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4. Orientering om driften i afdeling 278-0 Siestavej

Vinduer på sydsiden er især på øverste etage udtjent. Ligeså er isolering under vinduer (i brystninger) faldet sammen.

Det arbejdes på at skaffe den nødvendige økonomi til at igangsætte projektet finansieret af henlæggelser/egne midler. Er det ikke muligt må projektet behandles på ekstraordinært afdelingsmøde.

Affaldsløsning er strandet på flere forhold. Der er ikke henlæggelser nok til etableringsomkostninger.

Glostrup Forsyning har nu igen ressourcer til at betale for molokker. Man ønsker dog kun at anlægge én affaldsstation.

Glostrup kommune er ikke klar over om man vil dispensere fra afstandskrav, eller om man vil kræve 2 affaldsstationer. Man reagerer ikke på rykkere.

Endeligt gør Glostrup Kommune gældende at en forudsætning for etablering af molokker er at man samtidigt præsenterer løsning for storskrald. Der er ikke henlagt til etablering af en sådan.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5) Eventuelt

Kommende organisationsbestyrelsesmøder:

- Landsrepræsentantskabsmøde den 18. maj 2026 - Odense
- Organisationsbestyrelsesmøde den 24. juni 2026 kl. 16.30-17.30 i selskabslokalet på Siestavej 31.
- Organisationsbestyrelsesmøde den 12. november kl. 16.30 i selskabslokalet på Siestavej 31.
- Regnskabsmøde- og repræsentantskabsmøde den 16. februar 2027 kl. 16.00 på Glostrup Park Hotel.

Underskrift via Penneo
Mai Duedahl, formand

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."

Lisbeth Mai Hergaard Duedahl

Underskriver

Serienummer: 066919c2-4dd5-48fd-a0c5-082cb9d473ee

IP: 91.235.xxx.xxx

2026-02-12 15:14:28 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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.