

Deltagere: Formand Erik Gemmer, næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer, Søren Rosenlund, Robina Yasin og Stefan Sørensen samt suppleant Hanne Hansen.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Michael Madsen, Gunnar Bernhard Sørensen samt suppleant Birgit Graack

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Torsdag, den 5. februar 2026

Mødet blev afholdt på Arnold Nielsens Boulevard 26, Hvidovre.

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	1059
2.	Beslutningspunkter	1059
2.1.	Udpegning af yderligere 6 landsrepræsentantskabsmedlemmer	1059
2.2.	Godkendelse af prisstigning på fjernvarme	1059
2.3.	Godkendelse af ventelisteregler for afd. 748-0, Langkilden	1060
2.4.	Godkendelse af historisk gennemgang af ejendomsvurderinger.....	1060
2.5.	Godkendelse af tilskud til afd. 133-0, Spurvegården – udskiftning kedler	1061
3.	Orienteringspunkter.....	1062
3.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer	1062
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer	1062
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	1062
3.3.1.	Orientering om afdeling 049-0 Ege volden - Institutionerne.....	1062
3.3.2.	Orientering om AlmenIndkøb	1062
3.3.3.	Orientering om afdeling 082-0 Rosenhøj – institutionerne.....	1062
3.3.4.	Orientering om dynamisk varmemåling.....	1063
3.3.5.	Orientering om beredskab.....	1063
3.3.6.	Evaluerings af repræsentantskabsmødet 2025	1063
3.4.	Orientering fra Byg – renoveringssager	1064
3.4.1.	Afdeling 002-0 Sønderkærgården.....	1064
3.4.2.	Afdeling 020-0 Strandbyparken.....	1064
4.	Eventuelt	1065

1. Velkomst

Erik bød velkommen.

2. Beslutningspunkter

2.1. Udpegning af yderligere 6 landsrepræsentantskabsmedlemmer

Lejerbo Hvidovre har ret til at udpege 13 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo.

Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Erik Gemmer, Søren Rosenlund og Gunnar Sørensen fødte medlemmer af repræsentantskabet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 13. februar 2025 udpegedes 7 medlemmer: Eva Clasen-Nyqvist, Hanne Hansen, Michael Madsen, Stefan Sørensen, Robina Yasin, Helen Tranberg og Birgit Graach. Yderligere 6 medlemmer skal udpeges efter sammenlægningen med DAB. Organisationsbestyrelsen har imidlertid ønsket at udpegningen sker efter afholdelse af repræsentantskabsmødet den 27. november 2025.

Bestyrelsen at udpegede 6 yderligere landsrepræsentantskabsmedlemmer i alt 13 medlemmer som følger:

- 1. Eva Clasen-Nyqvist – afd. 133-0
- 2. Michael Madsen – afd. 082-0
- 3. Stefan Sørensen – afd. 082-0
- 4. Robina Yasin – afd. 184-0
- 5. Hanne Hansen – afd. 044-0
- 6. Birgit Graach – afd. 044-0
- 7. Helen Tranberg – afd. 052-0
- 8. Yvonne Larsen – afd. 044-0
- 9. Lene Gemmer – afd. 002-0
- 10. Tina Fischer – afd. 290-0
- 11. Arne Straarup – afd. 047-0
- 12. Allan Olsen – afd. 748-0
- 13. Rene Faaborg Rasmussen – afd. 049-0

2.2. Godkendelse af prisstigning på fjernvarme

Hvidovre Fjernvarme har varslet en prisstigning pr. 1. januar 2026 på 4 %. Baggrunden for prisstigningen er en mindre stigning fra VEKS, årets almindelige indeksregulering samt udbygning og renovering af fjernvarmen.

Gennemsnitsprisen for FD Hvidovres forbrugere bliver dermed pr. 1. januar 2026 som følger:

Beregningsbaggrund	Årligt forbrug	Mdl. merpris inkl. moms	Årlig merpris inkl. moms	Samlet årlig pris inkl. moms
Standardhus (125 m2)	13,4 MWh	44 kr.	529 kr.	14.750 kr. *
Standardlejlighed	7,8 MWh	26 kr.	308 kr.	8.889 kr. **

* Prisen er beregnet ud fra 13,4 MWh årligt forbrug

** Prisen er beregnet ud fra 7,8 MWh årligt forbrug

Ifølge Almen lejeloven § 55 skal udlejer (organisationen) godkende ændring af beboernes aconto bidrag, hvorfor det indstilles, at bestyrelsen drøfter, hvorvidt alle beboeres aconto beløb skal varsles op med 4 %.

Bestyrelsen godkendte en forhøjelse af lejernes månedlige aconto betalinger for fjernvarme svarende til 4 % for at tilgodese de varslede stigninger i fjernvarmeprisen under forudsætning af, at der udsendes varsel med yderligere 4 % stigning pr. 1. juli 2026 (samtidig med almindelig huslejevarslings). Baggrunden herfor er, at der ikke har været varslet stigning fra 2025 på 4 %, hvorfor denne ikke er effektueret.

2.3. Godkendelse af ventelisteregler for afd. 748-0, Langkilden

DAB-Lejerbo udlejningsafdeling har modtaget en henvendelse fra afdeling 748-0 Langkilden vedr. udlejningsreglerne for afdelingen.

Organisationen bedes tage stilling til følgende forhold vedr. udlejningen:

1. Kan afdelingen ved fx 20 ansøgere på listen (afdelingen har 20 boliger) "lukke" for opskrivning i en periode, det kunne være 3 eller 6 måneder?
Referatet: I princippet kan ventelisten godt "lukkes" i en periode, men risikoen er, at ventelisten bliver tynd, og flere ansøgere når at falde fra, inden de kan få en bolig. Organisationen besluttede, at der ikke kan ske en begrænsning af ventelisten, men at der evt. kun inviteres de første 20 til afdelingens arrangementer.
2. Kan afdelingen slette de ansøgere, som er blevet for gamle/syge eller på anden måde uegnede siden godkendelsen i afdelingen?
Kommentar fra administrationen: Anbefalingen er at råde ansøgere, som anses for uegnede eller på anden måde ikke lever op til opskrivningsreglerne, om deres opskrivning. Der skal dog være en reel og faktuel forklaring for at sikre, at ansøgerne behandles fair.
Referatet: Bestyrelsen besluttede, at ansøgerne, efter en individuel samtale, skal give accept af, at de slettes fra listen.
3. Kan afdelingen få lov til selv at vælge 5 ansøgere mellem de 10 første på listen, når der er en ledig bolig, så der er flere ansøgere at vælge imellem.
Kommentar fra administrationen: Anbefalingen er, at anciennitetsprincippet stadig bliver overholdt, samt at det er udlejningen, som skal påse, at udvælgelsen af dette overholdes.
Referatet: Bestyrelsen besluttede, at tildeling af boliger skal foregå efter normale ventelistep principper, så man som opskrevet på ventelisten har en reel mulighed for at få en bolig efter anciennitet på ventelisten.

Bestyrelsen drøftede punktet, og godkendte ovenstående vedr. udlejningsreglerne for afdeling 748-0 Langkilden.

2.4. Godkendelse af historisk gennemgang af ejendomsvurderinger

Lejerbo Hvidovre har på organisationsbestyrelsesmøde den 13. 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'.

DAB-Lejerbos anbefaling og køreplan

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 ejendomsvurderinger i Lejerbo Hvidovre, dog under forudsætning af der forsøges en forhandling om udgiften til Kirk Larsen & Ascanius. Dette bringer forretningsfører videre til juridisk afdeling og giver en status, når det er muligt.

2.5. Godkendelse af tilskud til afd. 133-0, Spurvegården – udskiftning kedler

Der er modtaget en anmodning fra afdelingsformanden i Spurvegården om en orientering om det gennemførte projekt i afdelingens varmecentraler.

Administrationen kan oplyse at, EBO Consult i 2021 etablerede 14 decentrale varmecentraler med i alt 15 kedler.

Efterfølgende har det været nødvendigt at udskifte 2 kedler i starten af 2025 pga. tæring, hvilket bevirkede, at vi henvendte os til EBO Consult med ønsket om, at en udskiftning var dækket af garantien. Vi har ikke kendskab til, at de anvendte materialer ikke skulle være de rigtige.

EBO Consult tog vores anmodning videre til leverandøren, men da vi ikke har fået udført en årlig service på kedlerne som beskrevet i betjeningsvejledningen, hvilket de mener er årsagen til tæring, vil de ikke betale for udskiftningen af 2 kedler til i alt 250.000 kr.

Efterfølgende er der indgået serviceaftale på alle 15 kedler med Krüger, og ejendomskontoret udfører selv løbende kontrol af varmecentraler og kedler med fokus på evt. tæring.

Afdelingen var udpeget som prøveafdeling, hvorfor afdelingen ikke mener, at det er rimeligt, at afdelingen skal dække udgiften til udskiftning. Afdelingen ønsker at søge tilskud til udbedringen hos organisationen.

Der var en diskussion om forløbet i sagen, herunder at EBO har et ansvar fordi afleveringen ikke er sket på en hensigtsmæssig måde, samt at der var tale om et forsøg.

Bestyrelsen godkendte et tilskud til afdeling 133-0 Spurvegården til dækning af udgiften til udskiftning af 2 kedler på 250.000 kr.

Organisationen ønsker desuden, at der tages en forhandling med EBO og leverandør omkring godtgørelse for skaden. Hvis der kommer en godtgørelse, skal denne retur til organisationen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik berettede, at der har været udsendt invitation til organisationsbestyrelsesmedlemmer til bestyrelsesseminaret ultimo februar.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

Erik henviste til det udsendte Bestyrelsesnyt, der udsendes 6 gange årligt. Der var ingen spørgsmål til udsendte.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om afdeling 049-0 Egevolden - Institutionerne

Der gøres fortsat forsøg på dialog med kommunen om, hvad der skal ske fremadrettet. Vores advokat har gentagne gange forsøgt at komme nærmere en afslutning af sagen, men det er endnu ikke lykkedes.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.2. Orientering om AlmenIndkøb

Den 26. februar 2026 afholdes evalueringsmøde med alle varmemestre og lokalinspektøren for Lejerbo Hvidovre. På mødet vil alle afdelinger skulle bidrage med erfaringer, og der vil efter mødet ske en opsummering og anbefaling om evt. ændringer på baggrund af de delte erfaringer.

Erik uddybede med, at Lejerbo Hvidovre og Frederiksberg havde haft et ønske om at få gransket reglerne for udbud. Han kunne berette, at Gunnar havde drøftet dette med en bekendt i et andet boligselskab, hvor der udbydes efter samme regler som i DAB-Lejerbo – altså at udbudspligten er gældende for hele organisationens omsætning på et givent område. Der var derfor ingen grund til at bruge penge på en ekstern gennemgang.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.3. Orientering om afdeling 082-0 Rosenhøj – institutionerne

Sagen har været fremlagt for Økonomiudvalget samt By- og Planudvalget den 20. oktober 2025, hvor det blev aftalt, at der skulle være et opfølgningsmøde mellem kommunaldirektøren og forretningsfører Jeannette M. Larsen i januar 2026.

Mødet er afholdt den 26. januar 2026 med deltagelse af kommunaldirektør, chef for Center for Plan og Miljø, projektleder fra Byg samt forretningsfører. På mødet blev drøftet evt. konklusioner fra mødet i Økonomiudvalget den 20. oktober 2025, samt hvilke politiske ønsker der er i den nye kommunalbestyrelse.

Det er nu aftalt, at der arbejdes videre med nogle mere konkrete forslag til udnyttelse af arealet, hvorefter der aftales et afstemningsmøde med borgmester og kommunaldirektør.

Der var en kort drøftelse af sagen, herunder at organisationen ønskede at bevilge 100.000 kr. fra arbejdskapitalen til brug af ekstern rådgiver for at fremme sagen.

3.3.4. Orientering om dynamisk varmemåling

Der kommunikeres fortsat mellem Hvidovre Kommune og administrationen, for afklaring af kravene til etablering af varmemålere i Lejerbo Hvidovres afdelinger. Når der foreligger en endelig afklaring af, hvorvidt Hvidovre Kommune kan kræve varmemålere etableret, vil der ske en orientering af organisationsbestyrelsen.

Hvidovre Kommune er af den opfattelse, at i og med at ministeriet udtalte, at der ikke ses grundlag for at gå videre med DOL, så skal der etableres traditionel varmemåling.

Administrationen har overfor kommunen (i efteråret) fremført argumentet at have fået diverse dispensationer siden målerdirektivets indførelse i 1997 med grundlag i manglende rentabilitet. Da kommunen ikke længere er myndighed i målerdirektivets forstand, ses der hverken grundlag for at søge yderligere dispensationer eller etablere traditionel varmemåling.

Hvidovre Kommune har dags dato ikke reageret på argument.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.5. Orientering om beredskab

Der tales meget om, hvordan vi skal ruste os til eventuelle kommende kriser, som f.eks. længerevarende strømafbrydelser, og ekstreme vejr-situationer, 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 drøftede punktet og besluttede, at emnet tages op på organisationens møde i august 2026.

3.3.6. Evaluerings af repræsentantskabsmødet 2025

Forinden udsendelse af dagsorden har organisationsbestyrelsesmedlem Robina Yasin indsendt et ønske om evaluering af repræsentantskabsmødet, der blev afholdt den 27. november 2025.

Robina spurgte, hvad formålet med repræsentantskabsmødet er, da formændene ofte blot gentager det, der er skrevet om afdelingerne i dagsorden. Kunne der evt. laves workshop på mødet, så der kan deles viden mellem afdelingerne.

Derudover nævnte Robina den kritik, som organisationsbestyrelsen fik på mødet, hvor der blev udtrykt manglende åbenhed og dialog fra organisationen. Dette var der en længere diskussion omkring, hvad der lå bag ved og eventuelle løsningsmuligheder.

Søren nævnte, at der har været afholdt kurser for afdelingsbestyrelserne, hvor alle kan deltage, og at der ofte er mange deltagere. Disse kurser er ligeledes en god anledning til at erfaringsudveksle mellem afdelingsbestyrelserne.

Studieturen har givet et større kendskab mellem afdelingerne og organisationen, nævnte Eva. Og blev rigtig godt modtaget i afdelingerne, som var meget ivrige for at fortælle om deres afdelingers liv.

Erik oplyst, at der den 19. marts afholdes der fællesmøde, hvor alle afdelingsbestyrelserne er inviteret.

Bestyrelsen evaluerede det afholdte repræsentantskabsmøde.

3.4. Orientering fra Byg – renoveringssager

3.4.1. Afdeling 002-0 Sønderkærgården

Projektet er næsten projekteret færdigt og forventes at være klar til udbud ultimo januar. Det er en tidsmæssig forskydning i forhold til tidligere forventet.

Der er kommet byggetilladelse til sagen, og certificeret brandrådgivers redegørelse er indsendt til kommunen. Så denne del er ikke en usikkerhed længere.

Der er sendt information ud til beboerne om en ny tidsplan.

Afviklingen af 3. sal forventes gennemført hen mod årets slutning. Herefter vil regnskab kunne opgøres.

3.4.2. Afdeling 020-0 Strandbyparken

På sidste byggeudvalgsmøde blev det drøftet, at de gamle gulvafløb ikke kan strømpes, hvorfor et nyt badeværelsesgulv er nødvendigt at etablere. Størrelsen på badeværelserne medfører, at hele rummet betragtes som en vådrumszone, hvorfor projektet nu udvides til også at omhandle renovering af badeværelser. På baggrund af dette og alle de resterende arbejder, som skal udføres, er en genhusning påkrævet i helhedsplanen.

Den nyvalgte afdelingsbestyrelse og byggeudvalg har valgt at træde tilbage, hvorfor organisationsbestyrelsen nu varetager sagen. Næste byggeudvalgsmøde er planlagt til den 27. januar 2026. På mødet vil seneste miljøundersøgelser blive gennemgået, økonomisk overslag af erhvervslejemålene, ventilationsløsning herunder opsamling på referenceprojekter og beslutning, projektgranskning og genhusning, tidsplan, økonomi og beboerorientering.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

4. Eventuelt

Underskrift via Penneo
Erik Gemmer, formand

Penneo dokumentnøgle: M0X1M-5ETCS-MIAPO-ZEZEF-HB78L-5GV7Q

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."

Erik Gemmer

Underskriver

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 91.101.xxx.xxx

2026-02-20 12:28:16 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.