

**Referat repræsentantskabsmøde Lejerbo Guldborgsund, den 1. december 2025, kl. 18.00
Hotel Falster, Nykøbing Falster.**

Deltagere: formand Birgitte Christiansen, Helen Rie Hansen, Erik Gemmer, Else Lundbak, Belinda Brøndum, Merete Højrup, Bente Pedersen

Afbud: Janne Holm Pedersen

Repræsentantskabet var beslutningsdygtigt ift. punkt 5, da kravet om 2/3 fremmøde var opfyldt.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, projektleder Henrik Aabye

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og stemmetællere.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år.
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget.
5. Status på fusion mellem Stubbekøbing Almene Ældreboliger og Lejerbo Guldborgsund
6. Godkendelse af reviderede vedtægter for Lejerbo Guldborgsund (bilag).
Ændring af vedtægter kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabs-medlemmerne er mødt og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.
7. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
 - a. Valg af bestyrelsesmedlem.
På valg er Birgitte Christiansen.
 - b. Valg af 2 suppleanter til organisationsbestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Formand Birgitte Christiansen åbnede mødet og bød velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent

Erik Gemmer valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede at repræsentantskabsmødet var indvarslet korrekt og at repræsentantskabet var beslutningsdygtigt.

Ad 2 Valg af referent og stemmetællere

Steen Andersen valgt som referent.

Ikke nødvendigt med stemmetællere.

Ad 3 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år

Michael Keis:

Kort indledning og præsentation af mødedeltagerne.

Michael Keis fortalte herefter kort om opbygningen samt organiseringen af både organisationsbestyrelse samt repræsentantskabet

Michael Keis:

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.

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.

DAB-Lejerbo og Ældre Sagen indgår samarbejde og får knap fem millioner i støtte

Med projekt "Samvær – lige om hjørnet" vil de to organisationer drage fordel af hinandens styrker og få flere sårbare seniorer med i fællesskabet.

Tekst: Johnny Gudmand. Foto: Ældre Sagen

Alle skal have mulighed for at blive en del af et fællesskab. Det er vigtigt for det enkelte menneskes trivsel, og det har samtidig samfundsmæssige konsekvenser, da mental og fysisk sundhed hænger sammen. Derfor er det et interessant projekt, DAB-Lejerbo og Ældre Sagen tager hul på fra september 2025 og tre år frem. Projektet hedder "Samvær – lige om hjørnet" og er støttet med knap fem millioner kroner fra TrygFonden.

Formålet med projektet er at udvikle og afprøve en indsats, der skal inddrage sårbare seniorer i samvær og fællesskaber tæt på, hvor de bor. Ældre Sagen lægger i sit virke stor vægt på at få så mange ældre som muligt med i fællesskabet.

En af de store udfordringer er at finde de sårbare seniorer og samtidig have et let tilgængeligt tilbud, så de ikke skal overkomme alle mulige barrierer – for eksempel afstand. DAB-Lejerbo og øvrige administrationsselskaber i den almene sektor har en god kontakt til mennesker i målgruppen, fordi de har dem boende. 220.000 mennesker over 65 bor alment, og der er en overrepræsentation af ældre, der har lidt vanskeligere vilkår end gennemsnittet. Det kan være mennesker, der bor alene, har en anden etnicitet end dansk, har et dårligt helbred eller en lille økonomi. Derfor er samarbejdet med DAB-Lejerbo det perfekte match. Samtidig har boligafdelingerne flere steder gode udendørsfaciliteter og beboerlokaler, fortæller David Vincent Nielsen, projektleder og socialhumanitær konsulent i Ældre Sagen.

Tre byer

"Samvær – lige om hjørnet" kommer rent praktisk til at fungere ved, at der bliver etableret et samarbejde mellem lokale afdelinger af Ældre Sagen og boligafdelinger administreret af DAB-Lejerbo. Projektet bliver afprøvet i tre byer – og i tre boligafdelinger i hver.

"Samarbejdet med Ældre Sagens lokalafdelinger skal føre til, at deres aktiviteter kommer ud i boligområderne og dermed bliver mere tilgængelige for beboerne. Områderne bliver valgt ud fra, hvor der er større lokalafdelinger af Ældre Sagen, som vi kan samarbejde med. Vi skal lykkes med at få sårbare ældre, etniske beboere og ældre mænd med i fællesskabet," fortæller Michael Wulff chefkonsulent i DAB-Lejerbos afdeling Aktive fællesskaber, der understøtter fællesskab i de administrerede boligafdelinger.

Stor viden at trække på

For Michael Wulff er der ingen tvivl om, hvorfor et tæt samarbejde med Ældre Sagen giver mening for DAB-Lejerbo:

"Beboerne får adgang til de mange varierede aktiviteter, som Ældre Sagens lokalafdelinger har. Samtidig får vi hjælp af deres frivillige, som har erfaring med aktiviteterne – og med at starte dem op. Ældre Sagen har desuden konsulenter ansat, der kan støtte op."

Ældre Sagen har stor viden om målgruppen, og over halvdelen af de mere end 20.000 frivillige beskæftiger sig med indsatser målrettet ældre i sårbare situationer.

"Vi har hver især nogle stærke ressourcer. Når vi kombinerer dem, kan det blive et rigtig godt samarbejde til stor fælles glæde, hvor vi kan få styrket de lokale fællesskaber i boligafdelingerne. Alt det bare ved at flytte lokalafdelingernes aktiviteter et par kilometer tættere på de ældre. Det her samarbejde og projekt er en gevinst for alle parter," fortæller David Vincent Nielsen.

Skal videre ud

Partnerskabet mellem DAB-Lejerbo og Ældre Sagen har større perspektiver, for erfaringerne fra de ni boligafdelinger vil kunne bruges i andre byer og kommuner. For David Vincent Nielsen er der da heller ingen tvivl om, hvad succeskriteriet er for "Samvær – lige om hjørnet".

"Vi skal finde en samarbejdsmodel og nogle gode eksempler på, hvordan boligafdelinger og Ældre Sagen kan arbejde sammen. Det gør, at det bagefter bliver nemmere at få projektet til at virke i andre byer og lokalafdelinger. Med DAB-Lejerbos 95.000 lejemål i administration er der et kæmpe potentiale i vores samarbejde, som også andre i sektoren vil kunne drage nytte af på længere sigt. Succeskriteriet er, at vi finder en form, som ikke kræver, at der er fuldtidsansatte, men at beboerdemokrati, beboere og Ældre Sagens lokalafdelinger selv kan køre det og kan se de mange muligheder, vi har sammen," slutter David Vincent Nielsen.

Kort om projektet

- Beboerne får adgang til Ældre Sagens aktiviteter i deres egen boligafdeling
- Beboerne har mulighed for at komme med ønsker til aktiviteter, som Ældre Sagen vil hjælpe med at starte op.
- Mange af beboerne er i forvejen medlemmer af Ældre Sagen, men det er ikke et krav.
- Der bliver i forbindelse med projektet ansat en projektleder i Ældre Sagen.
- I Aktive fællesskaber i DAB-Lejerbo bliver der ansat en projektmedarbejder.

Ny reform af kontanthjælpen

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.

Stubbekøbing Almene Ældreboliger

Som vi tidligere har vedtaget og godkendt, bliver Stubbekøbing Almene Ældreboliger en del af Lejerbo Guldborgsund pr. 1. januar 2026 (Status under punkt 5)

Udlejningsaftale

I sommers blev der indgået en udlejningsaftale med Guldborgsund kommune, udlejningsaftale er tidligere udsendt og godkendt via mail af organisationsbestyrelsen.

DAB og Lejerbo

Sammenlægning DAB/Lejerbo fungerer godt og vi skal nu i gang med at implementere nye it-programmer. Vi er også begyndt at tale lidt sammen på tværs af de to organisationer i kommunen.

Drøftelse af kursustilbud til beboerdemokrater

I slutningen af november 2025 udsendes DAB-Lejerbos kursuskatalog 2026 for beboerdemokrater. Der er sendt tre fysiske eksemplarer til hver afdelingsformand samt hver formand for boligselskaberne. Kataloget kan ligeledes findes på Lejerbos hjemmeside: 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 er ligget 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.

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter eventuelle ønsker til kursusdeltagelse.

Bestyrelsen drøfter, om selskabets arbejdskapital skal yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusdeltagelse, kursus i økonomi, det udvidede afdelingsbestyrelseskursus og evt. øvrige kursustilbud.

Beslutning:

Der blev ikke truffet beslutning om tilskud.

Ad 4 Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget

Driftsoverskud på kr. 38.812.
Dispositionsfondens disponible del pr. 30. juni 2025 udgør kr. 326.722.
Arbejdskapital kr. 219.708.

Der var spørgsmål til overskridelse af byggesummen i afd. 1247-0 Christiansmindevej.

Henrik Okdahl og Michael Keis redegjorde for årsagerne til overskridelsen. Årsagerne er bl.a. øgede renteudgifter, en konkurs hos en underentreprenør samt udgifter pga. ekstraordinært meget nedbør i byggeperioden. Der arbejdes p.t. på at få dækket overskridelsen.

Indstilling:

Regnskab godkendes.
Budget tages til efterretning.

Beslutning:

Regnskab godkendt.
Budget taget til efterretning.

Ad 5 Status på fusion mellem Stubbekøbing Almene Ældreboliger og Lejerbo Guldborgsund

Afdelingsmødet/generalforsamlingen i Stubbekøbing Almene Ældreboliger godkendte den 26. maj 2025 fusion mellem Stubbekøbing Almene Ældreboliger og Lejerbo Guldborgsund med over 2/3 flertal.

Da der ikke var mødt min. 50% af beboerne, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling den 11. juni 2025, hvor der igen blev stemt om samme punkt.

Generalforsamlingen godkendte den 11. juni 2025 med stort flertal fusionen mellem Stubbekøbing Almene Ældreboliger og Lejerbo Guldborgsund, med Lejerbo Guldborgsund som den fortsættende organisation.

Fusion er ligeledes godkendt i Lejerbo Guldborgsund på organisationsmøde den 11. november 2024 og på repræsentantskabsmødet den ligeledes den 11. november 2024.

Fusionen mellem Stubbekøbing Almene Ældreboliger og Lejerbo Guldborgsund er gældende pr. 1. januar 2026.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Godkendelse af reviderede vedtægter for Lejerbo Guldborgsund (bilag)

Ændring af vedtægter kan kun vedtages, hvis 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt og hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Der var mere end 2/3 fremmøde.

Normalvedtægternes nuværende ordlyd:	Foreslås ændret til:
§ 3. Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v. Stk. 2. Organisationen kan udover den virksomhed, der er nævnt i stk. 1, udføre aktiviteter, som har en naturligtilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som organisationen har oparbejdet.	§ 3. Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v. Stk. 2. Organisationen kan udover den virksomhed, der er nævnt i stk. 1, udføre aktiviteter, som har en naturligtilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som organisationen har oparbejdet. Stk. 3. Organisationen er en nonprofit organisation.

Michael Keis redegjorde for ændringerne i vedtægterne for Lejerbo Guldborgsund. Udkast til reviderede vedtægter var fremsendt til repræsentantskabet forud for mødet.

Indstilling:

Reviderede vedtægter godkendes.

Beslutning:

Vedtægter enstemmigt godkendt.

Ad 7 Behandling af eventuelt indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

Ad 8 Valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter til organisationsbestyrelsen***Bestyrelsen kan bestå af 3 eller 5 medlemmer.***På valg:

Birgitte Christiansen.

Genvalgt uden modkandidater.

Suppleanter valgt:

Ingen.

Bestyrelsens sammensætning:

Formand: Birgitte Christiansen (valgt 2025, på valg 2027)

Medlem: Erik Gemmer (udpeget til 2025)

Medlem: Helen Rie Hansen (valgt 2024, pv 2026)

1. Suppleant: ingen

2. Suppleant: ingen

Ad 9 Valg af revisor

EY, godkendt revisionspartnerselskab blev foreslået.

Indstilling:

Forslag godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 10 Eventuelt

Intet til eventuelt.

Referat underskrevet via Penneo af:

Birgitte Christiansen, organisationsformand

Erik Gemmer, dirigent

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.”

Birgitte Christiansen

Organisationsformand

Serienummer: 17c62969-b6da-4380-a828-7a6456202282

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-12-08 07:12:48 UTC



Erik Gemmer

Dirigent

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

IP: 83.135.xxx.xxx

2025-12-08 07:31:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.