

BestyrelsesNyt



FEBRUAR 2026



Kære beboerdemokrat

Forandringens vinde blæser på os alle. Nogle vil måske mene, at den ligefrem stormer.

I DAB-Lejerbo har vi selv været med til at puste til forandringerne, da vi lagde de to administrationer sammen sidste sommer. Beslutningen om sammenlægningen har medført mange forandringer for de administrative medarbejdere – og såmænd også for hovedbestyrelsens medlemmer. I dette nummer af BestyrelsesNyt kan du læse lidt om, hvordan det går med de forandringer.

I boligorganisationerne og -afdelingerne er der nu heller ikke vindstille; potentielle kriser, der kræver beredskab, databeskyttelse, udfordringerne med at få lejet boligerne ud eller få bygget nyt, fylder.

Der er altid nok at se til som bestyrelsesmedlem i den almene sektor. Der er også nok at holde sig orienteret om. Vi håber, at BestyrelsesNyt kan bidrage til, at du og dine bestyrelseskolleger er velorienterede. Og måske endda kan udnytte den vindkraft, forandringerne bringer med sig.

Henrik Berg, landsformand og Ole Jacobsen, administrerende direktør

NYT FRA

HOVEDBESTYRELSEN



Næsten 300.000 kroner delt ud

Alment Støtteudvalg under DAB-Lejersbos hovedbestyrelse kunne i slutningen af december sende en ekstra julegave til en række boligafdelinger. Udvalget uddelte nemlig i alt knapt 300.000 kroner til 19 boligafdelinger. Der var dumpet 24 ansøgninger ind til udvalget, og de 19 blev altså imødekommet. Tre fik afslag, mens to blev udskudt til i år.

Støtten blev givet til initiativer inden for udvalgets formålsbeskrivelse. Blandt andet til oprettelse af en sundhedscafe, indkøb af et drivhus, etablering af et bålsted og en filmklub for børn og unge i afdelingen.

Udvalget behandler løbende nye ansøgninger.

Du kan læse mere på lejerbo.dk/almentstoetteudvalg eller på dabbolig.dk/udvalg, hvor du også finder ansøgningsskemaet og kriterierne for tildeling af midler. Ansøgningen skal du sende til: almentstoette@dabbolig.dk.



Vær beredt!

Der tales for tiden meget om, hvordan vi alle skal ruste os til eventuelle kommende kriser såsom længerevarende strømafbrydelser eller ekstreme vejsituationer – for eksempel storme og skybrud.

BL har nu på deres hjemmeside (www.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 for eksempel kan modstå kraftig regn og vind. Boligorganisationer er heller ikke forpligtede til at udarbejde egentlige beredskabsplaner.

Naboskab er afgørende

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

Derudover vil vi anbefale, at organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser 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. Og under alle omstændigheder ved vi, at et stærkt fællesskab og naboskab i boligafdelingerne er afgørende, når man skal håndtere kriser.

NYT FRA

ADMINISTRATIONEN



Den 2. juni 2025 var medarbejdere fra de to hovedkontorer samlet for første gang.

Vi er i arbejdstøjet

Som I ved, besluttede DAB's repræsentantskab og Lejerbos landsrepræsentantskab i maj sidste år, at de to administrationer skulle lægges sammen. Det skete med virkning fra 1. juni, og allerede den 1. juli var afdelingerne i de to hovedkontorer flyttet sammen. Enten i domicilet på Frederiksberg eller i Valby.

Siden da er der blevet arbejdet intensivt på at få de nye sammenlagte afdelinger til at fungere godt. Det er klart, at sammenlægningen for mange medarbejdere har medført store forandringer: Ny arbejdsplads, nye kolleger og ny chef. Men i det store hele er de ansatte på de to hovedkontorer ved at have fundet sig til rette.

Damp under systemerne

Samtidig er der fuld damp under arbejdet med at få alle dele af organisationen over på de samme it-systemer. Der skal flyttes enorme mængder af data, laves fælles forretningsgange, tilrettelægges undervisning og så videre.

Overgangen til de fælles systemer sker i forbindelse med påsken i år. Derfor vil der være virkelig travlt i foråret og ikke mindst i perioden omkring påske. Alle sejl er sat til, så beboere, bestyrelser og boligsøgende bliver forstyrret mindst muligt.

Hovedbestyrelsen er godt i gang

Også den nye hovedbestyrelse er trukket i arbejdstøjet. Bestyrelsen skal også finde sig til rette med nye kolleger og nye måder at gøre tingene på. Det arbejder alle på skal lykkes så gnidningsfrit som overhovedet muligt. Indtil videre har DAB-Lejerbos hovedbestyrelse afholdt fire møder efter sammenlægningen.



Omtale af jubilæer

DAB-Lejerbo kan bringe omtale af jubilæer blandt beboerdemokrater, boligafdelinger og boligorganisationer på hjemmesiden og/eller de sociale medier. Omfanget afhænger af begivenhedens karakter og de ressourcer, der er i Kommunikation.

DAB-Lejerbo fører ikke lister over kommende jubilæer og holder heller ikke øje med, om der er mærkedage på vej.

Hvis du ønsker omtale af et jubilæum, skal du kontakte redaktionen på kommunikation@lejerbo.dk

Vi kan bringe omtale ved:

Afdelingsjubilæer ved 25 år, 50 år, 75 år og derefter hvert 25. år.

Organisationsjubilæer ved 25 år, 50 år, 75 år og derefter hvert 25. år.

Beboerdemokraters jubilæer ved 25 år, 30 år, 40 år, 50 år og derefter hvert 10. år.

Vi omtaler ikke:

Runde fødselsdage.

Omtalen kan bringes:

På hjemmesiden og/eller sociale medier.

Husk:

- Du eller et medlem af bestyrelsen skal selv tage kontakt til kommunikationsafdelingen.
- Der skal være en festlig markering, som beboerne kan deltage i.
- Omtale bringes i det omfang, der er plads i produktionen.

Husk:

- Du eller et medlem af bestyrelsen skal selv tage kontakt til kommunikationsafdelingen.
- Der skal være en festlig markering, som beboerne kan deltage i.
- Omtale bringes i det omfang, der er plads i produktionen.



Endeligt svar fra Datatilsynet

I sommeren 2024 blev DAB, Lejerbo og flere andre administrationsorganisationer udtaget til skriftligt tilsyn af Datatilsynet. Det betød, at vi skulle aflevere omfattende skriftlige redegørelser med særligt fokus på de registreredes rettigheder.

Ros

I december 2025 - halvandet år senere - kom der svar fra Datatilsynet. Generelt klarede DAB og Lejerbo sig igennem tilsynet uden større anmærkninger eller kritik. Faktisk var der ros til os for at have letforståelige retningslinjer, for at have procedurer for, hvordan vi håndterer rettighedsanmodninger og for løbende at gøre medarbejderne opmærksomme på GDPR-regler og retningslinjer.

Ikke hvile på laurbærrene

I svaret peger tilsynet også på områder, som vi fortsat skal have opmærksomhed på. Det gælder blandt andet klagevejledning og oplysning om behandling af personoplysningerne.

Selvom tilsynet ikke havde løftede pegefingre til os, skriver de, at de vil bruge besvarelserne til at vurdere, hvem og hvad der i fremtiden skal føres nærmere tilsyn med. Derfor kan vi selvfølgelig ikke bare læne os tilbage. Vi skal løbende arbejde på at sikre behandlingen af personfølsomme data på både beboere, boligsøgende og ansatte.

Det gør vi blandt andet ved, at vi hvert år udarbejder en rapport over årets arbejde med persondatabeskyttelse. For 2025 har vi udarbejdet to rapporter, én for det tidligere DAB og én for det tidligere Lejerbo, men fremover kan vi koncentrere kræfterne om at udfærdige én rapport for den samlede organisation.



Fraflytning og tomme boliger

Selv om de to tidligere administrationer endnu ikke er på samme it-systemer, er der alligevel en række tal, vi kan begynde at sammenligne. Tallene kan blandt andet være med til at gøre os klogere på, hvordan vi fremover skal gribe opgaverne an.

Hvis man kigger på, hvor mange procent af beboerne, der i gennemsnit flytter fra DAB-Lejerbo på et år, er der faktisk ikke de store forskelle.

For både det tidligere DAB og det tidligere Lejerbo er fraflytningsprocenten for familieboliger på omkring 11 procent om året.

For ungdomsboliger ligger tallene på henholdsvis 37 og 32 procent, og for ældreboliger ligger tallene på henholdsvis 25 og 28 procent.

Alle tallene har ligget stabilt de seneste år.

Tomme boliger

Der er ingen tvivl om, at der er store geografiske forskelle på, hvor mange boliger der står tomme. Det gælder også i DAB-Lejerbo.

For det tidligere DAB er det især i Sydvestjylland, at de tomme boliger findes. Området tegner sig for mere end 50 procent af de ledige boliger.

For det tidligere Lejerbo er det især Vestjylland og Nordjylland, der kæmper med tomme boliger. De to områder står for henholdsvis 41 procent og 33 procent af de ledige boliger.

For begge de tidligere administrationer gælder det, at der er færrest ledige boliger i hovedstadsområdet.

Det er altså de samme mønstre, der tegner sig.

Dermed er det også de samme udfordringer, vi arbejder med, og derfor kan vi have glæde af hinandens erfaringer og metoder.



Jens Dalhof Olesen, der er salgsschef i HusCompagniet, Vardes borgmester Sarah Andersen og formand for Boligselskabet Filsø Helle Braa tog sammen første spadestik.

Første stik i 26 år

Boligselskabet Filsø er en af de mindste boligorganisationer i DAB-Lejerbo-fællesskabet. Organisationens har syv afdelinger med i alt 265 boliger i de vestjyske byer Oksbøl, Vrøgum, Outrup, Lunde og Nr. Nebel.

En flot solskinsmandag i januar havde organisationen inviteret til første spadestik på et nyt byggeri i Oksbøl – og det er faktisk første gang i 26 år. Organisationens har nemlig ikke bygget nyt siden år 2000.

Helle Braa er formand for Boligselskabet Filsøs organisationsbestyrelse, og hun tog det første spadestik sammen med Varde Kommunes nye borgmester, Sarah Andersen, og en repræsentant for HusCompagniet, som skal stå for byggeriet.

Det er første gang, Helle skal være med til at bygge, og det har ikke været en nem beslutning at tage.

”Vi er jo et lille boligselskab, så vi er meget opmærksomme på, at vi ikke kommer til at bide over for meget,” fortæller hun.

Der ligger altså megen omtanke bag beslutningen, som også har været nogle år undervejs.

”Vi har tidligere haft noget tomgang i boligerne i Oksbøl, men de seneste år har vi faktisk oplevet det modsatte – vi har haft større efterspørgsel på boliger i byen, og det var derfor,

vi begyndte at tænke, at det nok var ved at være tid til at kigge på at bygge noget nyt,” siger Helle.

Den nye afdeling kommer til at bestå af 23 rækkehuse i tre forskellige størrelser. De står færdige omkring april 2027, og Helle håber, at de bliver taget godt imod i byen.



”Jeg er stolt over, at byggerierne er i gang og er nået så langt,” siger organisationsformand Preben Senniksen, der her ses ved byggeriet i Højby, der er langt fremme.

Dør om dør med private boliger

Lejerbo Holbæk opfører fire afdelinger i samarbejde med lokale entreprenører, der har købt jord, som de opfører almene og private boliger på. Det sker efter ”delegeret bygherre-modellen”, som kort fortalt vil sige, at projektstyringen ligger hos entreprenøren.

”Vi tænkte, hvad katten er det for noget, så vi tog fat i byggeafdelingen i DAB-Lejerbo. Afdelingen kiggede projekterne igennem i forhold til kvaliteten og den endelige husleje og gav grønt lys,” fortæller organisationsformand Preben Senniksen.

En god idé

Det kan lyde af meget at bygge fire afdelinger på samme tid. Men Lejerbo Holbæk talte med kommunen, der var enig i, at det var en god idé at bygge almene boliger.

”I alt får vi lidt over nye 100 boliger. Ved at bygge efter denne model kan vi bidrage til den blandede by, da alment og privat byggeri bliver opført på samme grund. Når man bygger efter den her model, skal man være ekstra sikker på, at den, der bygger, har finansieringen i orden,” forklarer formanden.

Giver nye muligheder

Når boligorganisationer administreret af DAB-Lejerbo bygger, er det i langt de fleste tilfælde byggeafdelingen, der håndterer projektet og sikrer gode nybyggerier.

Men den her model kan også give fin mening, mener direktør i DAB-Lejerbo Palle Adamsen. ”

”Vi får mulighed for at få boliger, som ligger dør om dør med private, hvor vi ellers ikke vil have mulighed for at bygge alment. Den ”delegerede byggherre” tager også noget af bøvlet fra os, både over for myndigheder og koordinering af de mange aktører i byggeriet, og der fordeles også risiko på en mere fordelagtig måde for boligorganisationen. Til gengæld kræver det, at vi er gode til at forklare den delegerede byggherre vores særlige behov, ikke mindst omkring vores udlejning og drift. Men med de rigtige samarbejdspartnere, så har vi absolut gode erfaringer.”

Finurlige Fakta

Hvert år håndterer administration og drift cirka

11.500

fraflytninger i boligafdelingerne.

[Hop til toppen](#)

BestyrelsesNyt er et nyhedsbrev, som alle beboerdemokrater i DAB-Lejerbo modtager seks gange om året. Nyhedsbrevet indeholder nyt fra hovedbestyrelsen og administrationen og inspiration for boligorganisationer og -afdelinger.

Har du en god historie? Eller er der et relevant emne, du kunne tænke dig, at vi tager op i BestyrelsesNyt, så må du meget gerne sende din idé til kommunikationsafdelingen på kommunikation@lejerbo.dk

Tekst og foto

Kommunikationsafdelingen

