

Referat af bestyrelsesmøde den 18. juni 2025 kl. 16.30**Deltagere:**

Eigil H. Jensen, Inge Køster, Tove Pedersen, Bodil Hansen, Lisa Engos og Mona L. Christensen.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Lars Due Juhre, driftschef Erik Zoëga og sekretær Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Fraværende/afbud: John Refsgaard.

Formand Eigil H. Jensen bød velkommen til mødet.

Forretningsfører Lars Juhre anmodede om at få dagsordenen udvidet med:

- ændring af tidligere beslutning af valg af udsendelse af materiale til møder,
- pkt. 6 ændres til status venteliste – hvilket blev godkendt.

Hvilket blev godkendt.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol samt budget.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
6. Status venteliste.
7. Godkendelse af, tilføjelser/ændringer i råderetskatalog:
 - Afd. 349-0 Frøhaven, tilføjes i afsnit parasoller og teltpavilloner: senest 1. okt. skal teltdugen fjernes, men det er tilladt at lade pavillonstænger stående.
 - Afd. 923-0 Rådyrvej, tilføjelse: udvidelse af fliseareal på forsiden af boligerne jf. billeder.
 - Afd. 1151-0 Hovertoften tilføjelse: tilladelser for ende rækkehusene med hække ud mod gang eller stystemer, at der kan opsættes hegne i skel langs hækken for at skærme mod indkig fra forbigående mod terrassen og stuen. Hegnet vil blive opsat fra ydermuren ved nedløbsrør/værelset og så ned langs flisebelægningen på terrassen for hække i skel. Hegnet skal fortsat følge allerede bestemte anvisninger og max være 4 meter langt. i div afdelinger.
8. Ændring af tidligere beslutning af valg af udsendes af materiale til møder.
9. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

Lars D. Juhre meddelte:

Røgalarmerne som organisationen tidligere har bevilliget, er nu kommet, og ud/omdelingen af dem er i gang.

Den boligsociale helhedsplan.

Vejle Kommune er blevet prækvalificeret i Landsbyggefonden til en boligsocial helhedsplan.

I forbindelse med en ny ansøgning til en ny bydækkende helhedsplan for den Boligsociale helhedsplan i Vejle kommune (BSH 2026-2029) skal administrationen bede bestyrelsen om en tilkendegivelse på at den vil støtte indsatsen med de midler som medfinansieringen lander på i den boligsociale bestyrelse.

Det kan oplyses at vi allerede betaler til en boligsocial vicevært.

Der foreligger i øjeblikket ikke en endelig aftale om hvorledes den enkelte bolig organisation skal medfinansiere, men der landes sikkert en aftale om af Vejle kommune deles op i tre zoner, og at de enkelte afdelinger der er med i BSH skal betale for hvilken zone de ligger i (bilag 1). Følgende afdelinger er med i planen:

Afd. 14-0 Ribelandevej, 084-0 Damhaven, 140-0 Finlandsvej, 232-0 Nørretorvscentret, 305-0 Boulevarden, 349-0 Frøhaven, 464-0 Engparken.

Det kan oplyses, at kommunen andel til helhedsplanen vil være ca. 7 mio.

Organisationens foreløbige beregning er sat til 262.480 Kr. jf. det omdelte bilag, og i den anledning vil administrationen bede om en tilkendegivelse til at arbejde videre med ovennævnte. Det oplyses at samtlige andre boligforeninger har tilkendegivet at være med.

Beslutning:

Bestyrelsen tilkendegav at der kunne arbejdes videre med en ramme på det oplyste beløb, men når det endelige beløb kendes, skal den endelige beslutning tages-

DAB-Lejerbo

At Lejerbos regnskab 2024 blev godkendt på repræsentantskabsmødet. Regnskabet udviste et overskud på kr. 1,5 mill., hvilket vil sige at vi kan aflevere et sundt Lejerbo til det nye DAB-Lejerbo-fælleskab.

Afstemningen på repræsentantskabsmødet i maj betyder, at vi efter mere end 80 år nu går ind i fremtiden sammen med DAB, hvilket er sket her pr. 1. juni 2025.06.10

Sammenlægningen betyder helt konkret, at administrationshonoraret for Lejerbos vedkommende forbliver uændret de kommende 2 år. Dermed bliver honoraret fra i år på 4788 kr. videreført i 2026 og 2027, hvilket selvfølgelig er yderst positivt for beboerne.

For boligorganisationerne og afdelingerne fortsætter samarbejdet fuldkommen som I kender det. I vil stadig tale med de samme medarbejdere i administrationen og møde de samme lokalt driftsansatte i afdelingerne. Boligorganisationen er fortsat selvstændig og beholder selvfølgelig sit navn og logo og så videre.

Dog kommer der til at ske mange forandringer for de fleste af vores ansatte i administrationen. For medarbejdere i Valby betyder det en flytning i slutningen af juni – enten til andre lokaler på Gammel Køge Landevej eller til DAB's nuværende hovedkontor på Frederiksberg.

For alle ansatte i Lejerbo betyder det også at de inden for det kommende halve eller trekvarte år skal lære nye it-systemer at kende.

Det bestræbes at forandringer kommer til at påvirke driften og servicen mindst muligt.

Inge Køster supplerede med, at der har været afholdt det 1. hovedbestyrelsesmøde med deltagelse af i alt 32 personer, med en varighed på 4 timer. Hun oplyste, at hun var valgt ind i forretningsordensudvalget.

Hovedbestyrelsen havde fået kommissorium, til at kigge på nye fælles lokaler - en spændende proces – som nu rigtig går i gang.

Alle hovedbestyrelsesmedlemmer er på valg om 2 år.

Der vil blive udarbejdet information til beboerne efter sommerferien – vedr. DAB-Lejerbo.

EU-dom måske på trapperne

I den eneste udgave af beboerdemokraten fortalte vi, hvordan EU domstolen er i gang med at vurdere, om den danske parallelsamfundslov er diskriminerende eller ej

Det er Østre Landsret der har bedt EU-domstolen der skal vurdere, om det er forskelsbehandling, når etnicitet er et kriterium for at nedbringe antallet af almene boliger i udsatte boligområder.

Når 15 EU-dommere er blevet enige om en afgørelse, skal sagen behandles i danske domstole.

Det forlyder nu, at EU-domstolen kommer med deres afgørelse i juni.

Vi følger naturligvis sagen meget tæt.

Farvel til beboerdemokraten.

Beslutningen om sammenlægning betyder farvel til noget velkendt og goddag til noget nyt.

Efter 17 år og knap 200 udgivelser skal vi udvikle et nyt fælles medie til beboerdemokratiet i DAB-Lejerbo. Det sker i samarbejde med den nye samlede bestyrelse.

Indtil da vil I få jeres information ad andre kanaler, via mail, møder osv.

Derfor hold gerne øje med hjemmesiden og andre sociale medier.

Målet er, at der kommer det nye format første gang i løbet af sensommeren eller efteråret.

Vederlag

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2025 - 31/12 2025) kr. 59.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Trekanten.

Bestyrelsen har tidligere besluttet: 40 % til formanden, 15% til næstformanden, 10% til hver af de 4 beboervalgte bestyrelsesmedlemmer og 5% til den udpegede til bestyrelsen.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at fortsætte den tidligere beslutning: 40% til formanden, 15% til næstformanden, 10% til hver af de 4 beboervalgte bestyrelsesmedlemmer og 5% til den udpegede bestyrelsesmedlem.

Ad 2 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2026 - 31/12 2026.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2026 - 31/12 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden møde.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 1151-0, som afholder afdelingsmøde den 26. juni 2025.

Samt at afdeling 533-0 som først afholder afdelingsmøde efter sommerferien

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

BEMÆRK i det udsendte materiale er der en teknisk fejl, som har betydet af afd. 1245-0 er oplyst med et overskud på 104.169 – skulle have været ca. 415.000 kr.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status

Vedr. fremhævede forhold i regnskaberne

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat

Revisionen har på side 296 fremhævet forhold i afdelingerne

Afd. 464-0 Jellingvej

Afd. 533-0 Andkær

Afd. 959-0 Hammerværket, Grejsdal Åpark

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 464-0, 533-0, 959-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret således at driftspåvirkningen bør kunne undgås

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 464-0 (2025) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m²	Ændring i %
014-0	Ribe Landevej	Familiebolig	761,91	761,85	0,00	0,00%
084-0	Damhaven	Familiebolig	689,07	715,95	26,88	3,90%
140-0	Finlandsvej	Familiebolig	792,29	805,40	13,11	1,66%
232-0	Nørretorvscentret	Familiebolig	1.015,81	1.041,58	25,77	2,54%
232-0	Nørretorvscentret	Ungdomsbolig	912,23	938,00	25,77	2,82%
305-0	Boulevarden, Vejle	Familiebolig	1.010,85	1.010,85	0,00	0,00%
305-0	Boulevarden, Vejle	Ungdomsbolig	926,20	926,20	0,00	0,00%
349-0	Frøhaven	Familiebolig	1.007,03	1.038,57	31,54	3,13%
349-0	Frøhaven	Ungdomsbolig	799,49	830,99	31,50	3,94%
396-0	Grejs Mølle	Familiebolig	1.003,57	1.003,57	0,00	0,00%
464-0	Jellingvej	Familiebolig	987,47	1.019,10	31,63	3,20%
464-0	Jellingvej	Ungdomsbolig	819,21	850,81	31,60	3,86%
533-0	Andkær	Familiebolig	1.025,81	1.025,81	0,00	0,00%
637-0	Grejs	Familiebolig	947,94	965,29	17,35	1,83%
645-0	Kløverbo	Familiebolig	979,16	979,16	0,00	0,00%
896-0	Damgårdshaven	Familiebolig	990,57	1.017,39	26,82	2,71%
923-0	Rådyrvej	Familiebolig	947,79	983,19	35,40	3,73%
953-0	Tørring	Familiebolig	912,82	931,11	18,29	2,00%
956-2	Skudehavnen	Familiebolig	1.003,53	1.017,83	14,30	1,43%
959-0	Grejsdal Åpark	Familiebolig	1.100,07	1.138,89	38,82	3,53%
1150-0	Grejsdalen	Familiebolig	819,88	860,42	40,54	4,94%
1151-0	Hovertoften	Familiebolig	864,58	864,59	0,01	0,00%
1245-0	Remmerslund	Familiebolig	895,82	908,63	12,81	1,43%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt og det konkluderedes:

- at beretningen blev godkendt,
- at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet
- at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 014-0, 084-0, 140-0, 232-0, 305-0, 349-0, 396-0, 464-0, 533-0, 637-0, 645-0, 896-0, 923-0, 953-0, 956-2, 959-0, 1150-0, 1151-0, 1245-0 (for afd. 533-0 og 1151-0 dog under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.)
- at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 014-0, 084-0, 140-0, 232-0, 305-0, 349-0, 396-0, 464-0, 533-0, 637-0, 645-0, 896-0, 923-0, 953-0, 956-2, 959-0, 1150-0, 1151-0, 1245-0, (for afd. 533-0 og 1151-0 dog under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.)

Ad 3 Udlejningssituationen.

Lars D. Juhre meddelte:

Generelt:

Vi ligger i øjeblikket en del opsagt boliger. Det er fortsat de dyreste boliger, boliger uden altan samt boliger over 1. sal uden elevator, der er sværest at udleje. Vi annoncerer en del af boligerne på hjemmesiden, men også via Boligportal, som helt sikkert giver de fleste henvendelser.

14-0 Ribe Landevej

Udlejning af boligerne på Ribe Landevej er indstillet. Der er mange fugtproblemer, som er dyre at få udbedret og vi har måttet genhuse en person, derfor er udlejning nu stoppet.
11 boliger er nu taget ud af drift.

140-0 Finlandsvej

1 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud.
1 stk. 4 vær. opsagt og i tilbud og annonceres.

232-0 Nørretorvet

7 stk. 2 vær. opsagt, heraf 1 bolig netop opsagt samt 1 bolig udlejes ikke p.t. pga. vandskade i opgangen. Ellers er boligerne i tilbud og annonceres.
1 stk. 4 vær. opsagt og i tilbud
1 stk. 1 vær. ungdomsbolig tomgang pga. vandskade, afventer udlejning.
Huslejen i de 2 vær. ligger i den høje ende nogle over 7.100 og det gør udlejningen svær, når der heller ikke er altan.

349-0 Frøhaven

1 stk. 2 vær. opsagt i tilbud, samt annonceres. Boligen står i tomgang.
2 stk. 1 vær. ungdomsbolig opsagt i tilbud
2 stk. 2 vær. ungdomsbolig opsagt i tilbud, heraf annonceres 1

396-0 Grejs Bakke

2 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud

464-0 Engparken

2 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud.
1 stk. 1 vær. ungdomsbolig opsagt og i tilbud.

923-0 Rådyrvej

1 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud

953-0 Aalevej

1 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud

959-0 Grejsdal Åpark

2 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud og annonceres. Heraf 1 i tomgang, med en leje tæt på 10.000. Her bør man overveje at regulere huslejen.

1245-0 Remmerslund

2 stk. 4 vær. Type B opsagt og i tilbud.

Fraflytning.

Som det fremgår af årsberetningens side 15 har Lejerbo Trekanten i 2024 haft 119 fraflytninger i organisationens 914 familieboliger, svarende til 13 %.
Landsgennemsnittet ligger på 11,5 %.

Venteliste

1781 personer på ventelisten til familieboliger.

Med i alt 9.966 ønsker fordelt
1293 personer som ønsker 1 rum
2458 personer som ønsker 2 rum
3641 personer som ønsker 3 rum
2574 personer som ønsker 4 rum.

Ad 4 Nybyggeri/renovering.**Afd. 1245-0 Remmerslund:**

Forsikringssagen er ikke afsluttet. Der er rykket for sagens afslutning.

Renovering:**Afd. 14-0 Ribe Landevej:**

Volumenstudie af ny bebyggelse er sendt til stadsarkitekten i Vejle, og der er planlagt et møde medio august.

Vi er i færd med at søge nedrivningstilladelse hos Social- og Boligstyrelsen.

Ad 5 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.

Henset til dispositionsfondens størrelse, anses det for formålsløst at søge en dispensation.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede ikke at søge dispensation.

Ad 6 Status venteliste. (efter at organisationen i 2024 besluttede ikke længere at yde tilskud til ventelistegebyr.

Pr. 16. juni 2025 var der 1781 personer på ventelisten.

I 2018 var der 1.544 personer på ventelisten

I 2019 var der 1.707 personer på ventelisten

I 2020 var der 2.049 personer på ventelisten

I 2021 var der 1.624 personer på ventelisten

I 2022 var der 1.708 personer på ventelisten

I 2023 var der 1.460 personer på ventelisten.

I 2024 var der 1.465 personer på ventelisten.

Konklusion – antal på ventelisten er ikke faldet, i takt med at organisationen ikke længere yder tilskud.

Ad 7 Godkendelse af, tilføjelser/ændringer i råderetskatalog.**Afd. 349-0 – Frøhaven**

Afd. mødet godkendte den 21. maj 2025: tilføjelse: til parasoller og havepavilloner.

Det er tilladt at opsætte parasoller og teltpavilloner i haven, såfremt det ikke generer naboen.

Parasoller og teltpavilloner er løsøre og skal fjernes ved fraflytning.

Teltpavilloner må kun opsættes i tidsrummet 1. maj til 1. okt.

Senest 1. okt. skal teltdugen fjernes, men det er tilladt at lade pavillonstænger blive stående.

Beslutning:

En enig bestyrelse godkendte afdelingens beslutning vedrørende ændring/tilføjelse i råderetskataloget.

Afd. 923-0 Rådyrvej - Hedensted

Afdelingsmødet godkendte den 4. juni 2025

Anni og Erik foreslår:

Udvidelse af fliseareal på forsiden af boligen jf. nedenstående billeder



Beslutning:

En enig bestyrelse godkendte afdelingens beslutning vedrørende ændring/tilføjelse i råderetskataloget.

Afd. 1151-0 Hovertoften

Under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse den 26. juni 2025.:

At der gives tilladelse for ende rækkehusene med hække ud mod gang eller stisystemer, at der kan opsættes hegne i skel langs hækken for at skærme mod indkig fra forbipasserende mod terrassen og stuen.

Hegner vil blive opsat fra ydermuren ved nedløbsrør/værelset og så ned langs flisebelægningen på terrassen for hækken i skel.

Hegnet skal fortsat følge allerede bestemte anvisninger og max være 4 meter langt.

Beslutning:

En enig bestyrelse godkendte ændring/tilføjelse i råderetskataloget, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse, og at der i lokalplanen ikke er noget til hinder herfor.

Ad 8 Ændring af tidligere beslutning af valg af udsendes af materiale til møder

I okt. 2022 besluttede organisationen pakke 2 for fremtidig udsendelse af materiale til regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde for Lejerbo Trekanten.

Pakke 2 (alt digitalt)

Organisationsbudget i udkast sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Organisationsregnskab i udkast sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Materiale til organisationsmødet sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Materiale til repræsentantskabsmødet udgives på hjemmesiden og sendes på mail til medlemmerne.

Beslutning

Efter en kort drøftelse var der enighed om at ændre til

Pakke 3 (delvis digitalt)

Organisationsbudget i udkast sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Organisationsregnskab i udkast sendes på mail og udgives på hjemmesiden

Materiale til organisationsmødet sendes på mail og udgives på hjemmesiden og sendes med posten.

Materiale til repræsentantskabsmødet udgives på hjemmesiden og sendes på mail og med posten til medlemmerne.

Argumentet herfor, var at mange af repræsentantskabsmedlemmerne ikke havde printere og at mange også kun har materialet på en telefon, hvilket godt kan besværliggøre at navigere rundt i bilagene.

Ad 9 Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Referatet er godkendt elektronisk via Penneo af formand Eigil H: Jensen.

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.”

Eigil Henrik Hartung Jensen

Underskriver

Serienummer: ef223271-79bf-4e40-aeda-156c9422cf59

IP: 2.111.xxx.xxx

2025-06-30 15:41:52 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.