Referat

Styringsdialog – Lejerbo Trekanten

Mødested:	Servicecenter Vejle Vesterbrogade 15A 7100 Vejle
Mødetidspunkt:	3. november 2026, kl. 9.30-11.30

Følgende deltog på mødet:

Eigil Jensen (formand Lejerbo Trekanten), Lars Due Juhre (Forretningsfører Lejerbo), Andy Nielsen (lokalinspektør), Pernille Andersen (jurist, tilsynsmyndighed)

Mødepunkter

1. Opfølgning på sidste års styringsdialog

Tilsynet gennemgik indledningsvist hovedpunkterne fra seneste styringsdialogmøde, der blev afviklet i december 2025.

Der er ikke konkrete mål og aftaler, der skal følges op på.

2. Økonomi og administration

a. Årets resultat

Oplysningerne om årets resultat blev gennemgået.

Organisationens resultatopgørelse viser et overskud på 483.832 kr. Overskuddet tilføres arbejdskapitalen.

De primære årsager til overskuddet er renteafkast samt mindre mødeudgifter, end der var budgetteret med.

Det fremgår af årsberetningen s. 5, at der er underskud i 9 ud af 19 boligafdelinger. Der er redegjort nærmere for underskud i de enkelte afdelinger i årsberetningens s. 9-11.

Antallet af lejemålsenheder blev kort gennemgået.

Tilsynet spurgte til årsagen til ændring i det samlede antal lejemålsenheder fra 978 i 2024 til 977 i 2025-regnskabet. Det fremgår af regnskabet, at antallet af erhvervslejemål er reduceret fra to til ét.

Lejerbo oplyste, at ændringen skyldes nedlæggelse af et erhvervslejemål i afd. 84-0, Damhaven. I løbet af 2025 er der nedrevet et erhvervslejemål, der tidligere husede en kiosk. Lejemålet var i dårlig stand. Arealet benyttes nu til ekstra parkeringspladser, renovation mv.

b. Dispositionsfond, arbejdskapital, egenkapital

Nøgletal fra styringsrapporten samt årsregnskabet blev drøftet.

Kr. pr. lejemålsenhed	Årsregnskab 2025	Benchmark	Årsregnskab 2024 (sidste års værdi)
Dispositionsfond (disponibel)	14.389,94	6.869,07	14.101,49
Arbejdskapital (disponibel)	1.754,49	2.623,66	1.458,72

Tabel 1: Regnskabsnøgletal fra styringsrapporten, s. 7

Egenkapital (kr.)	Årsregnskab 2025	Årsregnskab 2024 (sidste års værdi)
Arbejdskapital (konto 805)	1.714.338	1.426.831
Dispositionsfond (konto 803, pkt. 50)	22.064.330	21.204.257
Dispositionsfond – disponibel (konto 803, pkt. 40)	14.058.968	13.791.253
Egenkapital i alt (konto 810)	23.778.668	22.631.087
Kr. pr. lejemålsenhed (2024: 978 lejemålsenheder) (2025: 977 lejemålsenheder)	24.338,45	23.140,17

Tabel 2: Oversigt over egenkapital, oplysninger fra regnskabet

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 14.058.968 kr., hvilket svarer til 14.396 kr. pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelingerne til dispositionsfonden, når den disponible del ligger under 6.609 kr. pr. lejemålsenhed.

Der sker derfor ikke indbetaling til dispositionsfonden.

Der er anvendt midler fra dispositionsfonden til dækning af tab ved lejeledighed og fraflytning i flere afdelinger, samlet i alt 1.927.194 kr. (mod 1.889.765 kr. i regnskabsåret 2024). Der henvises til årsregnskabet kontonr. 803, pkt. 22, samt spørgeskema til regnskabet, spm. 5.

Det drøftes, at det fortsat er en stor udgiftspost, der er svær at budgettere med. Der budgetteres med udgifter til tab ved fraflytning og lejeledighed ud fra et gennemsnit over de seneste 3 år.

Det fremgår af opgørelse i årsberetningens s. 3, at der er tilsagn fra dispositionsfonden for årsregnskab 2026, forventeligt 1.743.000 kr. (mod 1.521.000 kr. i regnskabsåret 2025), heraf samlet 800.000 kr. til dækning af tab ved fraflytning og lejeledighed. Der er budgetteret med samme beløb som i regnskabsåret 2025.

Arbejdskapitalen er forøget med 287.507 kr. Årets overskud er tilført arbejdskapitalen.

Det fremgår af årsberetningen, at arbejdskapitalens disponible del pr. 31. december 2025 udgør 1.714.339 kr., svarende til 1.755 kr. pr. lejemålsenhed. Der kan ske bidrag fra afdelinger til arbejdskapitalen, når arbejdskapitalens disponible del udgør under kr. 3.617 pr. lejemålsenhed.

Afdelingerne indbetaler derfor til arbejdskapitalen.

c. Administrationsbidrag og effektivitet

Administrationsbidrag	Årsregnskab 2025	Benchmark	Årsregnskab 2024
kr. pr. lejemålsenhed	5.224,86	4.697,47	5.019,08

Tabel 3: Regnskabsnøgletal fra styringsrapport s. 7

Administrationsbidraget i Lejerbo ligger over benchmark.

Tilsynet er i den forbindelse opmærksom på, at Lejerbo betaler moms af administrationsarbejde, hvilket også har indvirkning på administrationsbidragets størrelse.

Lejerbo oplyser, at administrationsbidraget reelt udgør 4.788 kr. i 2026 og 2027.

d. Henlæggelser

Dette emne drøftes generelt.

Det fremgår af revisionsprotokollen, at det i forbindelse med revision af årsregnskaberne er påset, at der er udarbejdet vedligeholdelsesplaner for afdelingerne, samt at der er foretaget henlæggelser til den planlagte vedligeholdelse i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanen.

Revisionen har lavet bemærkninger i forhold til henlæggelser for enkelte afdelinger.

Det gælder for afd. 084-0, Damhaven og afd. 959-0, Grejsdal Åpark, der vedrører langtidsbudgettet for planlagt vedligehold og fornyelser, samt for afd. 464-0, Jellingvej, afd. 959-0, Grejsdal Åpark og 1150-0, Grejsdalen i forhold til, at der ikke er henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Det er hertil fremhævet i årsberetningens s. 18, at driftspåvirkningen i afd. 464-0, Jellingvej, afd. 959-0, Grejsdal Åpark, afd. 1150-0, Grejsdalen, anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, så driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Se i øvrigt bemærkninger under de enkelte afdelinger, jf. pkt. 3.a.

e. Opsummering, årsregnskab

Årsregnskabet 2025 har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger fra revisor, og årsregnskabet tages dermed til efterretning af tilsynet.

Landsbyggefondens regnskabsgennemgang af 1. september 2026 er modtaget af tilsynet. Der var en række forhold, der skulle gives en tilbagemelding på.

Lejerbo oplyser, at økonomiafdelingen har fremsendt tilbagemelding til Landsbyggefonden.

3. Status for afdelingerne

I alt 12 ud af Lejerbos 19 boligafdelinger blev gennemgået nærmere.

a. Gennemgang af afdelinger

Der var en drøftelse af de afdelinger, som er fremhævet i materialet fra dokumentationspakken mv..

- **Afd. 1245-0, Remmerslund**

Afdelingen består af 30 familieboliger, der er beliggende i Hedensted Kommune.

Afdelingen er taget i brug i år 2020.

Fraflytning

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markering ift. fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 33,33 %, hvor benchmark er 10,00 %. Det er samme fraflytningsprocent som regnskabsåret 2024.

Det er hertil bemærket i afdelingsrapporten, at der er tale om en ny afdeling, og at der er flere ind – og udflytninger i den første tid.

Der er ikke udlejningsvanskeligheder.

- **Afd. 14 – 01, Ribe Landevej**

Afdelingen består af 52 familieboliger – taget i brug i 1951.

Renovering/helhedsplan

Det fremgår af styringsrapporten, at afdelingen ønskes drøftet med tilsynet.

Lejerbo kom med en kort status på sagen.

Der er særskilte drøftelser om afdelingen med Teknik & Miljø.

Effektivitet

Afdelingen er ikke i dette års styringsrapport angivet med rød markør ift. effektivitet.

Afdelingen har været rød i de forudgående 3 år.

Lejerbo oplyser, at det formentlig skyldes, at der ikke afholdes de store omkostninger i afdelingen.

I årsberetningens s. 7 er afdelingen derimod angivet med rød markør i forhold til samtlige bygningsdele.

Fraflytning og udlejning

Afdelingen er ikke fremhævet i styringsrapporten i forhold til udfordringer med ledige boliger eller fraflytning.

Afdelingen var fremhævet med rød markør ift. fraflytning ved sidste års regnskab med en fraflytningsprocent på 30, 77 %. Det fremgår af afdelingsrapporten, at afdelingen nu har en fraflytningsprocent på 17,31 %, hvor benchmark er angivet til 10,00.

Det drøftes, at styringsrapporten ikke er retvisende ift. den aktuelle udlejningssituation.

Lejerbo oplyser, at der pt. er kortidsudlejning i 14 lejemål. Kontrakterne udløber i januar 2028, hvorefter lejemålene ikke på ny kan udlejes på kortidskontrakter pga. regler i almenlejelovgivningen.

Derudover er der 14 lejemål, der bevidst står tomme. Lejemålene lejes ikke ud pga. problemer med skimmel. Lejerbo oplyser, at omkostningen ved at skimmelsanere er større end udgifterne til tomgang.

- **Afd. 084-0, Damhaven**

Afdelingen består af 96 familieboliger

Effektivitet

Afdelingen er angivet med rød markør i styringsrapporten i forhold til effektivitet.

Det er fremhævet i afdelingsrapporten, at der ikke umiddelbart er nogen barrierer for effektivisering. Det er samtidig angivet, at der arbejdes med en række forskellige tiltag. Der er markering ved samtlige punkter i handlingsplanen.

Det er også fremhævet, at der i årets løb er indsat robotplæneklipper.

Lejerbo oplyser, at der har været øget forbrug til rengøring og snerydning. Der er også skiftet rengøringsselskab.

Afdelingens vedligeholdelsestand er i styringsrapporten angivet som mindre tilfredsstillende, herunder med henvisning til, at der er lavet en ny tilstandsrapport på bygningerne.

Lejerbo oplyser hertil, at der skal udskiftes vinduer og døre. Der forventes en samlet omkostning på ca. 7-8 mio. Låneoptagelsen er godkendt af tilsynet den 23. april 2026.

Økonomi

Årets resultat blev et underskud på 107.600 kr.

Revisor har fremhævet, at der ikke har været tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til tab ved fraflytninger.

Lejerbo oplyser hertil, at der har været flere beboere i afdelingen, der er flyttet, som har boet der i mange år. Det medfører typisk højere udgifter, når boligerne skal renoveres i forbindelse med fraflytning.

Det er en udgift, der umiddelbart er svær at budgettere med.

- **Afd. 232-0, Nørretorvscentret**

Afdelingen består af i alt 88 boliger, herunder 77 familieboliger og 11 ungdomsboliger.

Fraflytning

Afdelingen er igen fremhævet med rød markering i styringsrapporten ift. fraflytning.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at den røde markering kan henføres til familieboligerne. Der er angivet en fraflytningsprocent på 22,08 %, hvor benchmark er 10 %.

Det er hertil noteret, at der er en del udskiftning i boligerne.

Der er dog ikke udfordringer med tomgang.

- **Afd. 305,0, Boulevarden, Vejle**

Afdelingen består af 29 boliger, heraf 23 familieboliger og 6 ungdomsboliger.

Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Effektivitet

Afdelingen er ikke længere angivet med rød markør i styringsrapporten ift. effektivitet.

Lejerbo oplyser, at der generelt har været færre fraflytninger, ligesom henlæggelserne er forøget.

Fraflytning

Afdelingen er fremhævet med rød markør ift. fraflytning. Det fremgår af afdelingsrapporten, at der for ungdomsboligerne er en fraflytningsprocent på 66,67 %, hvor benchmark er 37,50 %. Det er hertil noteret, at der er stor ind- og udflytning i ungdomsboligerne.

- **Afd. 1150-0, Grejsdalen**

Afdelingen består af 30 familieboliger.

Afdelingen henhørte tidligere under boligforeningen Grejsdalen, der pr. 1.1.2023 fusionerede med Lejerbo.

Økonomi, henlæggelser og vedligehold

Det er ved tidligere års styringsdialoger blevet drøftet, at det er en afdeling med en generel dårlig økonomi, samt at boligerne er i dårlig stand.

Det er angivet i årsberetningen s. 11, at afdelingen har et underskud på 719.036 kr., der er overført til kontoen for opsamlet resultat. Opsamlet underskud udgør i alt 751.649 kr.

Det er hertil bemærket, at dette hovedsageligt skyldes højere udgifter til den planlagte og periodiske vedligeholdelse, da henlæggelserne ikke er tilstrækkelige til at dække årets udgifter.

Lejerbo oplyser, at der i årets løb har været afholdt udgifter til istandsættelse ved fraflytninger. Der er i den forbindelse sket en opgradering af boligerne, så de er mere tidssvarende. Der er blandt andet lavet el-arbejde samt installeret luft/vand varmepumpe i tre lejemål.

Det er fortsat planen at istandsætte lejemål i takt med fraflytninger.

Ved styringsdialogmødet i 2025 blev det drøftet, at alle boliger skulle gennemgås i løbet af 2026 i forhold til vedligeholdelsesstand og anvendelse af kældre.

Lejerbo oplyser, at gennemgangen endnu ikke er afsluttet.

Efter fusionen har der været huslejestigning for at øge henlæggelserne, der i en årrække har været utilstrækkelige.

Revisor har også i dette års revisionsprotokol bemærket, at der er utilstrækkelige henlæggelser.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold pr. bolig er 19.666,67 kr., hvor benchmark er 21.951,22 kr.

De opsparede henlæggelser til vedligehold udgør 19.666,67 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 66.938,58 kr.

Lejerbo oplyser, at det fortsat er et fokuspunkt.

- **Afd. 1151-0, Hovertoften**

Afdelingen består af 48 familieboliger.

Afdelingen hørte tidligere under De Vanføres Boligselskab. Fusioneret pr. 1.1.2022.

Lejerbo bemærker, at tinglysningen endnu ikke er faldet på plads. Matrikler er derfor fortsat tinglyst med De Vanføres Boligselskab som adkomsthaver.

Henlæggelser

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. for højt henlæggelsesniveau til vedligehold.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at de opsparede henlæggelser til vedligehold pr. bolig er 190.186,21 kr., hvor benchmark er 43.211,77 kr.

Henlæggelsesniveauet skyldes, at beboerne blev ved med at betale henlæggelser, selvom de var blevet renoveret, hvorfor der er et betydeligt opsparet beløb.

De årlige henlæggelser til vedligehold udgør 19.583,33 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 12.857,14 kr. Niveau for årlige henlæggelser er det samme som sidste år.

Der gives også tilskud til henlæggelser fra organisationsbestyrelsen efter klausul fra Landsbyggefonden. Der gives tilskud for en 10-årig periode. Det er ikke en proces, Lejerbo har haft indflydelse på.

- **Afd. 346-0, Frøhaven**

Afdelingen består af 104 boliger, heraf 78 familieboliger, 11 ældreboliger og 15 ungdomsboliger.

Fraflytning

Afdelingen er angivet med rød markør i styringsrapporten i forhold til fraflytning.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at der for ungdomsboligerne er en fraflytningsprocent på 73,33 %, hvor benchmark er 37,50 %. Det er noteret, at der er en del udskiftning.

Udlejning

Afdelingen drøftes generelt i forhold til udlejning.

Lejerbo oplyser, at der har været udfordringer med tomgang i ældreboligerne. Der har været dialog med velfærdsforvaltningen i kommunen, som også har været ude på besigtigelse. Herefter er der sket udlejning af en række lejemål.

Der er dog stadig ikke fuld udlejning af alle 11 ældreboliger.

Henlæggelser

Afdelingens henlæggelsesniveau er over benchmark, hvorfor dette drøftes generelt.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold udgør 21.923,08 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 13.375 kr.

De opsparede henlæggelser udgør 68.486,12 kr. pr. bolig, hvor benchmark er 49.193,25 kr.

Lejerbo oplyser, at der er gang i et større renoveringsarbejde.

Der sker tagudskiftning. I forbindelse med renoveringsarbejdet opstod der brand, hvilket medførte evakuering af fire lejemål. To lejemål er vandskadet og to lejemål er udbrændt.

Der er kollektiv råderetsordning til udskiftning af køkken.

- **Afd. 396-0, Grejs Mølle**

Afdelingen består af 29 familieboliger.

Effektivitet

Afdelingen er ikke længere angivet med rød markør i styringsrapporten ift. effektivitet.

Det har ved tidligere års styringsdialoger været drøftet, at afdelingens vedligeholdelsestilstand er mindre tilfredsstillende. Bygningen er klassificeret som bevaringsværdig, hvilket giver nogle udfordringer i forhold til drift og vedligehold.

Der sker fortsat løbende udskiftning af vinduer, hvilket er en kostbar måde at renovere på.

Fraflytning

Afdelingen er angivet med rød markør i styringsrapporten i forhold til fraflytning.

Der fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 27,59 %, hvor benchmark er 10 %. Det er hertil noteret, at afdelingen ligger uden for bymidten.

- **Afd. 464-0, Jellingvej/Engparken**

Afdelingen består af 102 boliger, heraf 88 familieboliger og 14 ungdomsboliger.

Afdelingen er taget i brug i 1999.

Henlæggelser

Det fremgår af revisionsprotokollen igen i år, at afdelingen ikke har henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser.

Det er fremhævet i årsberetningen, at driftspåvirkningen har været ekstraordinær.

Det fremgår af afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold pr. bolig udgør 15.196,08 kr., hvor benchmark er 14.000 kr.

De opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 15.196,08 kr., hvor benchmark er 53.224,38 kr.

Det er noteret i afdelingsrapporten, at det ikke er længe siden, at der blev udskiftet vinduer.

Lejerbo oplyser, at det fortsat er udskiftningen af vinduer, der påvirker henlæggelsesniveauet. Der har ikke været iværksat yderligere renoveringsarbejder.

- **Afd. 956-2, Skudehavn**

Afdelingen består af 54 familieboliger.

Det er nyere bebyggelse, der blev taget i brug i 2019.

Fraflytning

Afdelingen er angivet med rød markør i styringsrapporten i forhold til fraflytning.

Der fremgår af afdelingsrapporten, at der er en fraflytningsprocent på 22,22 %, hvor benchmark er 10 %. Det er hertil noteret, at det er en ny afdeling, hvor der skal findes et naturligt leje for ind – og udflytning.

- **Afd. 959-0, Grejsåparken (Hammerværket)**

Afdelingen består af 28 familieboliger – taget i brug i 2017.

Henlæggelser

Det fremgår af revisionsprotokollen, at afdelingen ikke har henlagt tilstrækkelige midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligehold og fornyelser.

Afdelingen er i styringsrapporten angivet med rød markør ift. årets henlæggelser til vedligehold.

Det fremgår afdelingsrapporten, at årets henlæggelser til vedligehold pr. bolig udgør 3.928,57 kr., hvor benchmark er 14.000 kr.

De opsparede henlæggelser pr. bolig udgør 3.928,57 kr., hvor benchmark er 53.224,38 kr.

Det er noteret i afdelingsrapporten, at der indbetales til ejerforening. Henlæggelserne skal dække vedligeholdelse af indvendige fællesarealer.

Afdelingen kommer ud med et underskud på 135.409 kr. Opsamlet underskud udgør i alt 314.799 kr. Det er noteret i årsberetningens s. 11, at underskuddet hovedsageligt skyldes højere udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse, da henlæggelserne ikke er tilstrækkelige til at dække årets udgifter.

Det drøftes generelt, at konstellationen med grundejerforeningen og spildevandslaug betyder, at der er en skævvridning i henlæggelsesniveauet. Der er et igangværende arbejde med at se på henlæggelsesniveauet, samt hvad der er de reelle udgifter, og hvem der skal afholde udgifterne. Der arbejdes på nye vedtægter for grundejerforeningen.

Lejerbo oplyser også, at der forventes udgifter til renovering som følge af en hændelse i afdelingen i oktober, hvor der skete betydelige skader på ejendommen.

b. Udlejning og efterspørgsel på lejemål

Udlejning og fraflytning drøftes generelt.

Det fremgår af årsberetningen s. 15, at der er lavet en fraflytningsstatistik for familieboliger. Der har været 140 fraflytninger (mod 119 i 2024) fra boligorganisationens i alt 914 familieboliger. Det svarer til en fraflytningsprocent på 15,3 %. Det er over landsgennemsnittet på 11, 5 %.

Lejerbo oplyser, at der nu til gengæld har været en periode med mange indflytninger.

De afdelinger, hvor fraflytningsprocenten eller udlejning er et særligt opmærksomhedspunkt, er gennemgået under punkt 3.a.

4. Beboerdemokrati og boligsociale forhold

a. Generelt om beboerdemokrati i afdelingerne

Dette emne drøftes generelt.

Der er p.t kun en enkelt afdeling (afd. 305, Boulevarden), som ikke har valgt en bestyrelse.

Der har i løbet af året igen været afholdt kurser i økonomi, drift og beboerdemokrati.

Organisationsformanden deltager i mange af afdelingsmøderne.

b. Sager ved Beboerklagenævnet

Tilsynet fremhæver indledningsvist, at Landsbyggefonden på forespørgsel har oplyst, at der er fejl i datagrundlaget i styringsrapporten. Der er udfordringer med at hente data fra Huslejenævnet om afgjorte sager.

Det fremgår derfor af styringsrapporten s. 7, at der ikke har været sager i Beboerklagenævnet.

Lejerbo oplyser, at der har været enkelte sager vedr. fraflytningsopgørelser.

c. Boligsociale forhold

Emnet drøftes generelt. Der er fokus på beboersammensætningen.

5. Almenkompas

Lejerbo oplyste, at boligorganisationen er opmærksom på de muligheder, i form af data og værktøjer, der er blevet tilgængelige med AlmenKompas.
Lejerbo oplyser hertil, at der ligger et større administrativt arbejde med at udfylde data, som indgår i almenkompas.

Det er i øjeblikket ikke et fokusområde for DAB Lejerbo, men det vil det blive på sigt.

6. Mål og fremtidsvisioner

a. Nybyggerier

Lejerbo kom med en status på seniorbofællesskabet Gårdbo, hvor skema B blev godkendt af Byrådet den 25. marts 2026. Det forventes, at byggeriet er indflytningsklart til pinse 2027.

Der ønskes fortsat dialog med kommunen om nybyggeri af flere boliger.