

Til organisationsbestyrelsen i Folkebo

14. januar 2026

FOLKEBO | MØDE | REFERAT

Referat af bestyrelsesmøde

**tirsdag den 13. januar 2026
Grundtvigsvej 58, 5250 Odense SV.**

Lejerbo
Regionskontor Kolding
Pakhustorvet 4
6000 Kolding

www.lejerbo.dk

Telefontid:
man-tors kl. 9-14
fre kl. 9-12

Til stede:

fra bestyrelsen: Peter Woebbe, Christian Bang Bové og Astrid Fribo

fra DAB-Lejerbo: Administrerende direktør Ole Jacobsen, chefkonsulent Steen Hingebjerg Jensen og chefkonsulent Dennis M. Christensen

fra Kielberg advokater: Advokatfuldmægtig Freja Krogh Kaspersen

Behandlede punkter::

1. Flytteproces i Folkebo.

Vedlagt dagsordenen er oplæg til flytteproces, fremsendt til organisationsbestyrelsen ved mail til formand Peter Woebbe ved mail af 17. december 2025.

Det er opfattelsen, at den beskrevne proces gengiver bestyrelsens ønsker, hvorfor denne nu følges af driftspersonalet, men en godkendelse fra organisationsbestyrelsen ville bekræfte dette.

I forlængelse heraf har DAB-Lejerbo modtaget et ændret udkast vedr. afdelinger med B-ordning, der også vedlægges dagsordenen. Der er dog nogle problematikker i dette udkast, der tages op på mødet.

I det omfang bestyrelsen har ønsker til ændringer, er det naturligvis en mulighed.

På seneste bestyrelsesmøde 26. november 2025 blev der stillet krav om økonomisk kompensation – dette vil tillige blive drøftet som en del af dette punkt.

Indstilling: Bestyrelsen godkender flytteprocessen i begge versioner evt. med ændringer.

Beslutning: Bestyrelsen godkendte flytteproces af 17. december 2025 som gældende for afdeling 2 og afdeling 3.

I relation til afd. 1 er fremsendt justeret version fra formand Peter Wobbe, og det blev aftalt at gennemgå denne på telefonmøde mellem formanden og Chefkonsulent Dennis M. Christensen, DAB-Lejerbo, i den kommende uge, med henblik på endelig godkendelse. Dennis bemærkede, at mindst en af ændringerne vil fordrø ændringer i vedligeholdelsesreglementet.

Under samme punkt blev drøftet materiale vedr. flyttesager fra da selskabet startede med at blive administreret af Lejerbo 1. januar 2024 og frem til nu; ønsket er fortsat et samlet overblik i form af regneark til at skabe overblik, og underliggende bilag på flytteopgørelserne vedlagt fakturaer.

Desuden blev det kort nævnt, at der udestår tab for Folkebos afdelinger på tre afgjorte beboerklagenævnsager, men endelig stillingtagen skete ikke på mødet.

Til referatet kan det nævnes, at DAB dækker det fulde tab i alle tre sager; Henrik Hertz Vej 30, kr. 36.493,71, J.L.Heibergs Vej 59, kr. 40.531,88 (og således ikke den tidligere nævnte deling med 50/50), samt Grundtvigsvej 60, kr. 22.976,38 – i alt kr. 100.001,97. Beløbene overføres til afdeling eller selskab, alt efter, hvor tabet er bogført.

I det omfang yderligere sager tabes på samme grundlag, vil DAB-Lejerbo tilsvarende dække tab.

2. Tagprojekt afdeling 3

DAB-Lejerbo har modtaget en henvendelse om sagen fra organisations bestyrelsens advokat den 22. december 2025, der er besvaret ved mail af 9. januar 2026

Byggeafdelingen overtog byggeprojektet ultimo august 2024, hvorefter opgaven kunne igangsættes.

Efter konkurrenceudsættelsen påbegyndtes projekteringen med den vindende rådgiver, Meyers Tegnestue A/S.

I forlængelse af dette har der været en del mailkorrespondance, mødevirksomhed mv. – bl.a. et konstruktivt møde den 12. september 2025 med afdelingsbestyrelsen.

Mødet resulterede i et ønske om ændringer i rådgiverkontrakten og produktionen af yderligere materiale.

Tidligere er der til afdelings- og organisationsbestyrelsen fremsendt udkast til:

- totalrådgiver kontrakt
- BAA (ByggeAdministrationsAftale)
- Referater fra byggemøder

Det bemærkes, at der har været en længere proces at komme i mål med specielt totalrådgiverkontrakten grundet tid til juridisk kommentering af ønsker til ændringerne fra afdelings- og organisationsbestyrelsen, samt nogle af de ønskede notater.

Der har siden det afholdte møde den 12. september 2025 været forsøgt at få nye møder i kalenderen med afdelingsbestyrelsen.

Status og svar på spørgsmål fra organisationsbestyrelsen ved organisations bestyrelsens advokat kan sammenfattes i nedenstående 6 punkter.

1. Samtlige underskrevne aftaler, herunder mellem Folkebo/organisationsbestyrelsen og Meyers Tegnestue ApS er:
 - a. Revideret TR kontrakt med kommentarer fra mødet den 12. sept 2025 indarbejdet. Kontrakten er fremsendt til Meyers Tegnestue 10. dec 2025 for underskrift og der er rykket for returnering.
 - b. Revideret BAA (ByggeAdministrationsAftale) med kommentarer fra mødet den 12. september 2025 til underskrivelse hos organisationsbestyrelsen.Bilagene er fremsendt ved mail af 9. januar 2026.
2. Samtlige referater fra byggemøder mv.
 - a. Disse er tidligere fremsendt forud for mødet den 12. september 2025, men også ved mail af 9. januar 2026 til organisationsbestyrelsen.
3. Seneste udgaver af samtlige aftaleudkast
 - a. Se punkt 1. Der foreligger ikke andre aftaleudkast.
4. Dokumentation for indgået aftale om honorering af jeres (DAB-Lejerbos) arbejde i forbindelse med projektet.
 - a. Revideret BAA er vedlagt mail af 9. januar 2026. Der henvises til punkt 1.
5. Budgetter og dokumentation for allerede afholdt omkostninger til Meyers Tegnestue ApS og planlagte omkostninger til jer, samt dokumentation for det udførte arbejde, som min klient har betalt for.
 - a. Budgettet fremgår som bilag 1 i mail af 9. januar 2026.
6. En gennemgang af hvor mange af Folkebos midler, der allerede er forbrugt i forbindelse med projektet, samt en specificering af, hvad midlerne er brugt til.
 - a. Det ønskes præciseret hvordan gennemgangen ønskes.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning, idet den videre sag varetages af organisationsbestyrelsens advokat.

Beslutning: Administrerende direktør sikrer, der snarest indkaldes de relevante parter til en nærmere samtale om byggesagen.

DAB-Lejerbo er åbne for, at byggesagen kan overgå til anden bygherrerådgiver end DAB-Lejerbo.

Kommunikation i sagen forudsættes primært at foregå mellem Kielberg advokater og DAB-Lejerbo.

3. Det fremadrettede samarbejde

- a. Forudsætninger for et videre samarbejde? Emner i relation til samarbejdet tages op til drøftelse.
Bestyrelsen ønsker at få leveret det man ud fra administrationsaftalen kan forvente – ikke mindst korrekt håndtering af flyttesager og af ventelister.
Der følges som nævnt under pkt. 1 op på oversigt over flyttesager, og der vendes tilbage med skærmdumps på problematiserede opnoteringer og udlejninger.
Bestyrelsen overvejer, hvordan der skal handles frem til repræsentantskabsmøde 4. februar 2026, herunder om evt. opsigelse af administrationsaftalen med DAB-Lejerbo.
DAB-Lejerbo er i udgangspunktet sindet at sætte et hold, der skal medvirke til en styrkelse af og oprydning i de administrative forhold – ikke mindst i relation til fraflytningssagerne.

- b. Vedligeholdelsesstandard i boligerne – er en grundlæggende forudsætning for at kunne have en smidig proces omkring ind- og fraflytning. Der lægges op til en drøftelse af, hvordan dette kan komme på plads, og hvornår.
Bestyrelsen udtrykte forståelse for, at dette var en nødvendig del af flytteforretningerne, men ønsker først at tage en nærmere drøftelse af dette, når den tidligere ønskede dokumentation for flyttesagerne er fremkommet til bestyrelsen.