

Referat af bestyrelsesmøde den 21. september 2023.**Deltagere:**

I mødet deltog bestyrelsesmedlemmerne: Benny Davidsen, John Henneberg, Leif Jensen, Inge Køster, Poul Erik Andreasen, Camilla R. Melecini og André D. Pedersen.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lars D. Juhre, projektleder Andreas Sandberg og Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Formand Benny Davidsen bød velkommen til mødet, og oplyste at dagsordenen udvides med evt. udgift på kr. 150.000 excl. moms i forbindelse med igangsætning af projekteringen af afd. 41-0, Frejaskgade.

Dagsorden for mødet:

1. Nyt fra formanden
2. Nyt fra administrationen.
3. Nybyggeri/renovering.
4. Evt. udgift på kr. 150.000 excl. moms i forbindelse med igangsætning af projekteringen af afd. 41-0, Frejaskgade.
5. Eventuelt

Ad 1 Nyt fra formanden.

Formanden meddelte:

At organisationen nu har 3 afdelinger uden afdelingsbestyrelse for afd. 909-0 afholdes der først møde i foråret (det ordinære afdelingsmøde), afd. 910-0 afventer ligeledes det ordinære afdelingsmøde og for 952-0 vil der blive forsøgt med afdelingsmøde snarest.

- Hvad kan vi gøre for at få skabt interesse for bestyrelsesarbejdet?
- Andres Sandberg meddelte at der bl.a. i Randers afholdes en årlig bestyrelsesfest. (Høstfest) – det kunne være noget lignende kunne skabe interesse for og skabe yderligere interesse for at være i en bestyrelse.

Der er kommet ny ejendomsfunktionær.

- Administrationen beklagede, at der ikke var kommet info til afdelingsbestyrelserne herom.

Ad. 2 Nyt fra administrationen

Lars D. Juhre meddelte

Forsikring årsrapport

Mange forsikringsselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg omkring præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelle pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6% af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonussen forventes udbetalt i efteråret 2023.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

Nye regler for kapitalforvaltning.

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

Huslejen til tiden

Som det har været omtalt i medierne, har der været store stigninger i antallet af beboere der ikke kan betale deres husleje til tiden. Dette kan Lejerbo ikke genkende, idet vores beboere i det store og hele betaler huslejen til tiden, sådan har det været i først halvdel af året 2023.

Antallet af rykkere hver måned er faldet en smule fra et gennemsnit på 963 til 918 pr. mdr.

Antallet af sager hvor beboerne blive sagt op på grund restancer og selv flytter ud, ca. det samme, til gengæld er der lidt flere, der bliver sat ud med fogedens hjælp.

Ny boligorganisation på Fyn

Der er nu indgået en administrationsaftale med Folkebo på Fyn pr. 1. januar 2024, så et nyt medlem af Lejerbo-fælleskabet. Folkebo har 353 lejemål (rækkehuse og parcelhuse) og 8 erhvervslejemål samt 111 garager/carport

Det er Kolding-kontoret, der kommer til at tage sig af opgaven med at få organisationen med om bord.

Men allerede pr. 15. september 23 overtager Kolding-kontoret nogle driftsopgaver – bestilling af håndværkere efter beboerhenvendelser.

Digitale underskrifter bruges bredt.

En optælling viser at i løbet af det seneste halvandet år er der sendt mere en 5.600 sager til digital underskrift. Underskrifterne kommer via lejekontrakter ca. 2000 af sagerne og ca. 1600 via regnskaber.

De resterende fordeler sig på forskellige ting, såsom ansættelseskontrakter, fuldmagter, referater o.s.v.

Med disse digitale underskrifter sparer vi ikke kun porto og papir. Det gør også at modtagerne oplever en mere professionel administration.

Udlejningssituationen:

Afd. 41-0 Frejasgade.

Der er 48 opsagte boliger

Nogle af boligerne har været tidsbegrænsede og er nu opsagt. Andre er opsagt i forbindelse med permanent genhusning. Derudover har nogle af dem været i tomgang i et længere stykke tid, da der ikke af nogen, der har været interesserede i at leje dem tidsbegrænsede.

De bliver ikke lejet ud nu, da renoveringen snart går i gang og ledige boliger i blok 4 og 6 kan bruges til midlertidig genhusning.

Afd. 92-0 Flintebakken

2 stk. 2 vær i tilbud

1 stk. 3 vær i tilbud

1 stk. 3 vær afventer underskrift på kontrakt

Afd. 316-0 Houmannshus

3 stk. 1 vær i tilbud

1 stk. 1 vær afventer underskrift på kontrakt

316-0 ældreboliger

Ingen opsagte

Afd. 909-0/988-0 Vejlevej

2 stk. 4 vær i tilbud

1 stk. 3 vær i tomgang
 Alle 3 boliger er lagt på nettet som ledige.
 Generelt er boligerne svære at leje ud og bliver næsten altid annonceret på nettet.

Afd. 910-0 Brædstrup

Ingen opsagte

Afd. 952-0/952-1

Ingen opsagte

Afd. 1243-0 Lilli Gyldenkilde Torv:

Familieboliger:

I alt 15 ledige boliger

5 stk. 2 vær. – heraf har 3 været tilbagehold til genhusning af afd. 41-0, men er netop frigivet igen.

Alle er i tilbud.

2 stk. 3 vær. heraf 1 i tomgang siden 31.07.23, som også er den dyreste 3 vær. vi har.

8 stk. 4 vær. heraf 7 i tomgang

15 opsagte p-pladser, heraf 11 i tomgang

Der annonceres løbene på nettet og Boligportal også som fremhævet, men der er ikke meget respons på det for tiden.

Det er de store dyre boliger, der primært er udfordringer med og med stigningen der kommer 01.10.23 ser det ikke godt ud. Vi ser også at flere p-pladser bliver ledige, som formentlig hænger sammen med at det oftest er de store boliger der har biler.

Ungdomsboliger:

På nuværende tidspunkt er der 16 ledige boliger. Derudover er der 1, der afventer underskrift på kontrakt.

14 af dem er i tomgang.

Der er annonceret på Boligportalen og der bliver i perioder fremhævet, men der er ikke mange henvendelser og der er ikke mange på venteliste.

Ad 3 Nybyggeri/renovering.

Afd. 952-3 Fussingsvej sideaktivitetsselskab:

Intet nyt i denne sag.

Renovering:

Afd. 41-0 Frejsgade:

De afgivne tilbud til licitationen var gode og der er underskrevet kontrakt med Færch & Co, med forbehold for Skema B godkendelse.

Der bliver fremsat anmodning om at opstarte projektering inden godkendelse af Skema B.

Skema B vil blive behandlet ved udgangen af oktober.

Udsættelsen af datoen skyldes at Skema B kræver en større bearbejdning i samarbejde med Landsbyggefonden.

Opstart af byggeplads forudsættes stadig i november.

Der afholdes info-møde i dag den 21. sept. 2023 for beboerne i nr. 2

Ad 4 Evt. udgift på kr. 150.000 excl. moms i forbindelse med igangsætning af projekteringen af afd. 41-0, Frejasgade

Jævnfør den udsendte mail den 17. september fra bygge- og udviklingsafdelingen.

Bestyrelsen anmodes om at godkende, følgende, så vi kan holde fremdriften i projekten.

Der er indgået betinget kontrakt med entreprenøren Færch & Co. Om renoveringen af afdelingen.

Bygge- og udviklingsafdelingen har brug for godkendelse af at entreprenøren kan igangsætte projekteringen, inden de opstarter på pladsen den 1. november 2023.

Kontrakten er betinget af skema B godkendes hos kommunen, hvor den ligger til behandling med udgangen af oktober 2023.

Det foreslås at Lejerbo Horsens bemyndiger byggeafdelingen til at igangsætte entreprenørens projektering.

Udgiften anslået til kr. 150.000 excl. moms og udgiften er indeholdt i entreprisekontrakten

Udgiften skal kun betales hvis kommunen mod forventning ikke godkender skema B.

Alle 7 bestyrelsesmedlemmer har via mail sagt ja til ovenstående, men er ikke først til referat, hvorfor dette er en ren formel beslutning, som referatføres.

Beslutning.

En enig bestyrelse bekræftede deres godkendelse af ovenstående bevilling kr. 150.000 excl. moms, hvis kommunen mod forventning ikke godkender skema B.

Ad 5 Eventuelt.

På sidste møde blev det nævnt at næste års seminar for de 3 jyske regioner er den 9.-10. marts 2023 det er ikke korrekt, den rigtige dato er naturligvis den 8.-9. marts 2024 i Aalborg.

Næste bestyrelsesmøde er fastsat til den 7. december 2023 kl. 17.00.

Derudover er der 10.-11. nov. 2023 bestyrelsesseminar i København.

Referatet er godkendt og elektronisk underskrevet via Penneo af formand Benny Davidsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Benny Davidsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-40125772776

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-10-18 16:45:40 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>