

Referat af bestyrelsesmøde den 25. okt. 2023 kl. 16.30**Deltagere:**

Eigil H. Jensen, John Refsgaard, Inge Køster, Tove Pedersen, Bodil Hansen og Lisa Engos.

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

Fraværende/afbud: Mona L. Christensen.

Formand Eigil H. Jensen bød velkommen til mødet med følgende dagsorden:

1. Meddelelser fra formanden.
2. Meddelelser fra administrationen.
3. Meddelelser fra byggeafdelingen.
4. Gennemgang af tilstandsrapporten for afd. 84-0 v/ Erik Zoëga
5. Messen 2024?
6. Valg af formand.
7. Valg af næstformand.
8. Forslag til årshjul - kommende møder/arrangementer:
Bestyrelsesmøde 30. nov. 2013
Seminar 3 jyske regioner 8.-9. marts 2024
Bestyrelsesmøde 14. marts 2024.
16.-17. maj 2024 Landsrepræsentantskabsmøde
25. juni 2024 regnskabsmøde.
27. juni 2024 repræsentantskabsmøde for Lejerbo Trekanten.
9. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra formanden.

Formand Eigil Jensen meddelte:

- Der har været afdelingsmødet i afd. 1150-0 Grejsdalen (tidligere Boligforeningen Grejsdalen) den 29. aug. 2023, hvor det lykkedes at få valgt en afdelingsbestyrelse. Der skal til denne afdeling udarbejdes husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog,
- Vi har afholdt bestyrelsesseminar på Haraldskær den 7. oktober, med deltagelse fra Vejle, Horsens og Nyborg. Her kom vi bl.a. omkring det gode bestyrelsesarbejde og møde, samt organisationens opgaver, og en selvevaluering.
- Den 11. oktober blev der afholdt introkursus for nye afd. bestyrelsesmedlemmer fra regionens afdelinger, på Vejle Center hotel. Hver organisation betaler for sine bestyrelsesmedlemmer og afdelingerne betaler for transportudgifterne.
- Der er kredskonference i kreds 7 BL den kommende weekend, hvor Lisa Engos deltager.
- Der er generalforsamling i Skudehavnens Ejerforening den 30. oktober, hvor jeg deltager på vegne af Lejerbo Trekanten.
- Den 10. og 11. nov. er der bestyrelsesseminar på Scandic CHP Strandpark København. Her deltager Tove, Lisa og formanden.
- Den 23. november er der afdelingsmøde afd. 1151-0 Hovertoften, første ordinære afdelingsmøde efter fusionen med Lejerbo Trekanten.
- Vi har køkkenleverandør i EU-udbud, som vi skal ifølge loven. Aftalen forventes offentliggjort i uge 44.: Kontrakt med tidligere leverandør, udløb 1.1. 23.
- Jeg kan i den forbindelse orientere om, at der er indgået en lejer klage til kommunen over Lejerbo Trekanten, som går på, at der ikke er skred i renovering af afdelingens køkkener. Efter henvendelse fra Vejle kommune, som har tilsynspligt, er klagen selvfølgelig blevet behandlet og besvaret behørigt. og som jeg forstår, har kommunen har stillet sig tilfreds med redegørelse herfor.

Ad 2 Meddelelser fra administrationen.

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.

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.

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.

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:

Generelt:

Vi ligger fortsat på et lavt niveau af opsagte boliger, hvis man ser bort fra Remmerslund. Det er fortsat de dyreste boliger, boliger uden altan samt boliger over 1. sal uden elevator.

Vi annoncerer en del af boligerne på hjemmesiden, men også via Boligportal, som helt sikkert giver de fleste henvendelser.

14-0 Ribe Landevej

2 opsagte, 1 udlejes midlertidigt her afventer vi underskrift på kontrakt og 1 udlejes ikke da den vil koste ca. 3 års leje at istandsætte boligen.

140-0 Finlandsvej

2 stk. 3 vær. opsagt her afventer vi kontrakt på 1 bolig.

232-0 Nørretorv

1 stk. 2 vær. opsagt og i tilbud.

349-0 Frøhaven

1 stk. 3 vær. opsagt og annonceres.

396-0 Grejs Mølle

2 stk. 3 vær. opsagt heraf 1 i tomgang. Begge boliger annonceres.

464-0 Engparken

1 stk. 2 vær. opsagt og i tilbud og annonceres.

3 stk. 3 vær. opsagt og i tilbud her afventer vi kontrakt på 1. Der annonceres også her.

956-2 Skudehavnen

1 stk. 4 vær. i tilbud og annonceres.

1245-0 Remmerslund

8 stk. Type A heraf 4 i tomgang

2 stk. Type B

Der annonceres for boligerne på hjemmesiden og på Boligportal også med fremhævet annoncering, men der er kun en smule respons på type B boligerne. Type A boligerne står helt stille. Boligerne er forholdsvis for dyre i forhold til det, der bliver bygget lige rundt omkring, som tilmed er 1 plans.

Ad 3 Meddelelser fra byggeafdelingen.

Afd. 1245-0 Remmerslund:

Skema C er ved at blive færdiggjort og forsikrings sagen behandles. Det drejer sig om tag på skure (bygherreleverance), og overfladevand, der er forsøgt med pumper.

Renovering:

Afd. 14-0 Ribe Landevej:

Vi har anmodet Landsbyggefonden om et møde, hvorpå scenarier for renovering drøftes. Et af scenarierne er total nedrivning og genopførelse.

Afd. 84-0 Boulevarden – Kiosken

Der er søgt om nedrivning af kiosken og det er godkendt. Sagen er nu til videre foranstaltning, hos driftschef Simon Kromann og byggeafdelingen i samarbejde.

Ad 4 Gennemgang af tilstandsrapporten for afd. 84-0 v/ Erik Zoêga

Erik Zoêga gennemgik i hovedtræk tilstandsrapporten og konklusionerne.

Rapporten danner grundlag for afdelingens økonomiske konsekvenser fremad.

Afdelingsbestyrelsen vil i samarbejde med driftschef Simon Kromann gennemgå rapporten med kommentarer, hvor bestyrelsen får indsigt i de fremadrettede konsekvenser for deres boligmasse.

Når granskningsrapporten for afdelingen er modtaget og den er gennemgået af administrationen, så vil afdelingsbestyrelsen blive indkaldt til møde herom,
Det forventes at mødet kan finde sted i 1. kvartal 2024.

Ad 5 Messen 2024?

I marts 2022 blev det besluttet at man ikke ønskede at deltage i messen 2023.
Administrationen har fået en forespørgsel om man ønskede at være med på messen i 2024.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede et fortsat for IKKE at deltage i messen 2024.

Ad 6 Valg af formand.

Eigil H Jensen var villig til genvalg og

Eigil H Jensen blev enstemmigt genvalgt.

Ad 7 Valg af næstformand.

John Refsgaard var villig til genvalg og

John Refsgaard blev enstemmigt genvalgt.

Ad 8 Forslag til årshjul - kommende møder og arrangementer:

Bestyrelsesmøde 30. nov. 2023 kl. 16.30.

Seminar for 3 jyske regioner den 8.-9. marts 2024.

Bestyrelsesmøde den 14. marts 2024 kl. 16.30.

Den 16.-17. maj 2024 Landsrepræsentantskabsmøde.

25. juni 2024 kl. 16.30, regnskabsmøde.

27. juni 2024 kl. 16.30 repræsentantskabsmøde for Lejerbo Trekanten.

Ad 9 Eventuelt.

Erik Zoëga orienterede om, at det tidligere er meddelt, at der ikke vil blive afholdt afdelingstjek i 2024 som normalt, men har bestyrelserne eller lokalinspektøren ønsker som skal medtages, skal de fremsendes til administrationen.

De sidste granskningsrapporterne vil blive modtaget med udgangen af 2023, hvorefter driftscheferne vil begynde at indarbejde granskningsrapporterne i vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporterne, således at de får effekt som granskningsrapporterne er tiltænkt.

Der blev gjort opmærksom på, at på nogle hjemmesider står der at hunde må medtages, formuleringen kan godt give problemer i afdelingerne i forhold til afdelingernes husorden. Administrationen kigger på dette.

Referatet er godkendt og underskrevet 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: 104.28.xxx.xxx

2023-11-08 11:34:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: 52TMZ-A3Y4H-4T8UI-3PCGA-ULTMF-W1CNI

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**