

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Brande den 25. februar 2025 kl. 15.00, fælleshuset Ørbækvej.

Tilstede: Formand Tove Østergaard, Tove Jensen, Bent Brøgger Kristensen, Paw Buch, Tania C. Gustavsson og Jens Morten Lauridsen (ikke stemmeberettiget).

Fra administrationen deltog forretningsfører Bendix Jensen (ref).

Afbud: Anne Sakariassen

Forretningsfører Bendix Jensen åbnede mødet og bød velkommen.

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmødet den 20.11.2024
2. Meddelelser fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. Udlejningssituationen
5. Procedure for tomgang, herunder afd. 1213-0 (opfølgning fra sidste møde).
6. Byggemuligheder
7. Bestyrelsens konstituering. Valg af næstformand
8. Valg til Lejerbos landsrepræsentantskab 2025
9. Godkendelse Lejerbo familieferie 2025
10. Diverse
11. Evt.
12. Næste møde.

Ad 1. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 20.11.2024.

Godkendt

Ad 2. Meddelelser fra formanden.

%

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer.

Nyt varmemesterkontor.

Der afholdes infomøde med afdelingen den 26.02.2025.

Forventet opstart foråret – indflytning ultimo 2025.

Styringsdialogmøde.

Vi er indkaldt til styringsdialogmøde med Ikast-Brande kommune den 05.03.2025. Formanden og Bendix deltager.

Emner:

- Ønske om nybyggerier
- Organisationer ser positivt på udlejningssamarbejde med lokalt erhvervsliv – specielt på kommende nybyggerier
- Afvikling af 6 boliger i Blåhøj.

Ny reform af kontanthjælpen

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anviser hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

Ad 4. Udlejningssituationen.

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer:

ORG	AFD	Bet. udlejningsobj.	Tomgang fra	art	rum	bemærkning
S653	2490	2490, Bøgevangen 113D, / 7330 Brande	01-02-2025	Ungdomsbolig	1	annonceres ledig

Udlejningen i Brande går ganske godt lige pt. Der er ikke de store fraflytninger og lejermålene bliver udlejet delvist via ventelisten og gennem annoncering på hjemmeside og Boligportal.

Ad 5. Procedure for tomgang, herunder afd. 1213-0 (opfølgning fra sidste møde).

Bestyrelsesdrøftelse af procedure for tomgang – inspirationsliste fra Morten Lauridsen

Ad 6. Byggemuligheder

Forretningsfører Bendix Jensen orienterer:

Der afholdes planlægningsmøde med Anders Jeppesen, Ejstrupholm og Lejerbos byggeafdeling den 18.03.2025.

Ad 7. Bestyrelsens konstituering. Valg af næstformand

Bent Brøgger Kristensen trækker sig fra organisationsbestyrelsen. Herefter indgår Morten Lauridsen som alm. Organisationsbestyrelsesmedlem.

Morten Lauridsen valgt som næstformand.

Ad 8. Valg til Lejerbo Landsrepræsentantskab 2025

Bestyrelsen valgte Tove Østergaard og Morten Lauridsen som landsrepræsentantskabsmedlemmer.
Suppleanter Tove Jensen og Paw Buch.

Ad 9. Godkendelse Lejerbo familieferie 2025.

Forretningsfører Bendix henviste til mail fra Tina Brorly udsendt den 28.01.2025, vedr. Lejerbo familieferie i samarbejde med Arbejdsmarkeds feriefond.

Lejerbo har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 212 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Storebælts camping og i Blokhus.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr. Sidste år var der ingen deltagere fra Lejerbo, Brande.

Bestyrelsen besluttede igen i år at godkende tilskud til Lejerbos familieferie, såfremt beboere fra organisation Brande søger om og får bevilliget ferien.

Ad 10. Diverse

Køkkener afdeling 147-0:

Forretningsfører Bendix Jensen fremlægger sag vedr. manglende opkrævning for køkkener i afd. 147-0. Det foreslås, at kr. 400.000,- dækkes 50% af dispositionsfonden og de øvrige 50 % dækkes af afd 147-0 konto 401 henlæggelser.

Vi vil dog forsæt forsøge at indarbejde en huslejestigning i forbindelse med f. eks. en kommende genudlejning.

Bestyrelsen godkendte fordelingen og dermed det foreslåede tilskud.

Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger

Ligesom alle andre boliger i Danmark i disse år vurderes på baggrund af de nye regler i ejendomsvurderingsloven, kommer der også nye vurderinger for boligerne i jeres organisation. Almene boliger følger loven om erhvervsejendomme, og da vi forventer en stigning i vurderingerne i langt størstedelen af boligerne, hvilket har direkte konsekvens på grundskylden, vil vi gerne sikre os, at vurderingerne er korrekte og retvisende.

For at sikre dette, har Lejerbo kontaktet advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius, der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB.

Hvad omfatter Kirk Larsen & Ascanius arbejde?

Kirk Larsen & Ascanius tilbyder en ydelse, hvor de gennemgår det såkaldte deklarationsbrev, der udsendes af Vurderingsstyrelsen forud for den endelige ejendomsvurdering (pr. 1. marts 2021) og en omvurdering (pr. 1. januar 2022).

Denne gennemgang omfatter følgende:

- Besvarelse af deklarationsbrevet, hvis de faktuelle oplysninger ikke er korrekte.
- Løbende gennemgang af de modtagne ejendomsvurderinger.
- Løbende dialog med SKAT og kommunale myndigheder vedr. vurderingerne.
- Gennemgang af BBR-oplysninger og historiske byggesager.
- Gennemgang af plan-grundlag (kommuneplaner, byplansvedtægter, lokalplaner m.v.)
- Gennemgang af tingbøger, herunder servitutter, romertalsdeklarationer, bebyggelsesplaner m.v.
- Løbende vurdering af eventuelle klage- og genoptagelsesmuligheder.
- Løbende sammenligninger med lignende ejendomme vurderinger.
- Konsekvensberegning af ejendomsvurderinger og omvurderinger til brug for budgetlægning.

Denne 'pakke' af ydelser fra Kirk Larsen & Ascanius koster 4.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer.

For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på: 49.500, svarende til 166 kr. pr. lejemål

Viser Kirk Larsen & Ascanius gennemgang, at der er grundlag for at klage over den endelige ejendomsvurdering, kan de også hjælpe med dette. Det koster i udgangspunktet 31.250 kr. inkl. moms at få Kirk Larsen & Ascanius til at køre en klagesag. Der vil i tilfælde af opstart af evt. klagesag først være en dialog mellem jer som boligorganisation, Lejerbos administration og Kirk Larsen & Ascanius.

Lejerbos anbefaling og køreplan

Den klare anbefaling er, at I tager imod Kirk Larsen & Ascanius tilbud om at gennemgå deklarationsbrevene. Herved opnås bedste grundlag for ejendomsvurderingerne, hvilket sikrer, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt pga. stigende grundskyld. Samtidig har Kirk Larsen & Ascanius tilkendegivet, at de har en forventning om at finde fejl i beregningsgrundlagene i en stor del af vores ejendomme. Derfor kan der i mange tilfælde være 'noget at hente'.

Bestyrelsen godkendte at Kirk Larsen & Ascanius gennemgår organisationens ejendomsvurderinger

Ad 11. Evt.

Drøftelse af Fiskeklubbens leje af kælderlokale. Der er lavet en kontrakt i 2003 uden nogen bindinger. Kontrakten bør derfor kunne opsiges med en rimelig frist.

Drøftelse af skadedyr – Skadesdyrsfirma kontaktes.

Drøftelse af anvendelse/reserveringer på vaskeri.

Ad 12. Næste møde

Ultimo august 2025

Brande, den 25.02.2025
Underskrives digitalt via Penneo

Underskrift formand

Underskrift dirigent

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.”

Jørgen Bendix Callisen Jensen

Dir

Serienummer: 09522216-144a-4010-b3ff-d4dfddbde81

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-05 14:06:51 UTC



Tove Østergaard

Underskriver

Serienummer: 11990f69-182e-42bd-8cee-33cdb8710efc

IP: 188.228.xxx.xxx

2025-03-05 18:51:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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