# Bestyrelsesmøde Lejerbo Trehøje den 26.02.2025 kl. 15.30 i Trehøje

 REFerat af bestyrelsesmøde, Lejerbo Trehøje den 26.02.2025

Deltagere: Mads Sloth Andersen og Maria Louise Bostrup.

Fra administrationen deltager Forretningsfører Bendix Jensen og Trine Slot,

som optog referat af mødet.

Afbud: Bente Castenschiold

Forretningsfører Bendix Jensen åbnede mødet og bød velkommen.

Dagsorden for mødet:

 1. Godkendelse af referat fra mødet d. 10.12.2024.

 2. Meddelelser fra administrationen

 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

 4. Udlejningssituationen

 5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

 6. Valg af næstformand

 7. Godkendelse af Lejerbos familieferie 2025.

 8. Valg til Lejerbos landsrepræsentantskab 2025.

 9. Diverse

10. Eventuelt

11. Næste møde

Ad 1. Godkendelse af referat fra mødet den 10.12.2024

Ingen bemærkninger til referat af 10.12.2024, imødeses.

Referatet er underskrevet og godkendt.

Ad 2. Meddelelser fra administrationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede:

Hjælp til gennemgang af 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 ejendommes 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: 45000 kr., svarende til 276 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 bekræftede modtagelsen af ovenstående og besluttede at tage imod tilbuddet og godkendte dermed.

**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 anvise 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 3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2024 - 30/9 2025) kr. 14.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Trehøje.

Bestyrelsen besluttede, at halvdelen tildeles formanden og resten fordeles ligeligt blandt de øvrige 2 bestyrelsesmedlemmer.

|  |
| --- |
| Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026 |
| Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet. |

 Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de

 økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle

 afdelinger.

 I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status

 Og udvikling i boligorganisationens egenkapital.

 Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital og

 dispositionsfond.

|  |
| --- |
| Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold tilunderskud/overskud samt strategi for effektiviseringer. |
| Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status. |

 Afdelingsbudgetter:

 Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser

 lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Afd. Nr.** | **Afd. Navn** | **Boligtype** | **Gældende leje** | **Kommende leje** | **Ændring per m²** | **Ændring i %** |
| #I/T | Linde Haven m.fl. | Familiebolig | 866,20 | 893,27 | 27,07 | 3,13% |
| #I/T | Linde Haven m.fl. | Ungdomsbolig | 883,95 | 910,79 | 26,84 | 3,04% |

 Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

 at beretningen blev godkendt,

 at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

 at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for

 afdeling 164-0

 at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget

 for afd. 164-0

# Ad 4. Udlejningssituationen

Forretningsfører Bendix Jensen orienterede om udlejningssituationen i Lejerbo Trehøje.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ORG | AFD | Bet. udlejningsobj. | Tomgang  | ART | rum | bemærkning |
| S677 | 1640 | 1640, Solhøj 3F, / 7480 Vildbjerg | 01-02-2025 | Familiebolig | 2 | udlejningsprocess i gang |
| S677 | 1640 | 1640, Grantoften 5, / 7500 Holstebro | 01-10-2024 | Familiebolig | 4 | annonceres ledig |

Udlejningen i Vildbjerg går stabilt. Der er ikke de store fraflytninger og lejemålene bliver udlejet delvist via ventelisten og gennem annoncering på hjemmeside og Boligportal

Lejemålet på Grantoften var udlejet pr. 1/4-25, men lejer er desværre sprunget fra.

Man kan evt. overveje at få taget nye fotos af lejemål, særligt indvendigt.

Bestyrelsen vil overveje dette til næste møde.

Ad 5. Dækning af lejetab og tab ved fraflytninger

Bestyrelsen godkendte dækning af lejetab og tab ved fraflytninger.

Ad 6. Valg af næstformand

Punktet udsat til efter repræsentantskabsmødet.

Efter repræsentantskabsmødet genoptog bestyrelsen bestyrelsesmødet og valgte Mads Sloth Andersen som næstformand for et år.

Ad 7. Godkendelse af tilskud til Lejebos familieferie 2025

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.

(Lejerbo Trehøje havde ikke nogen lejere med på familieferien i 2024).

Mailen er fremsendt formænd i organisationerne.

Bestyrelsen godkendte tilskud fra organisationen, såfremt beboere fra Lejerbo Trehøje ansøger om at deltage.

Ad 8. Valg til Lejerbos Landsrepræsentantskab 2025.

Punkt udsat til efter repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen genoptog efter repræsentantskabsmødet bestyrelsesmødet og udpegede her, Mads Sloth Andersen og Maria Louise Bostrup til Lejerbos Landsrepræsentantskab 2025.

Ad 9. Diverse

Der var drøftelse af gartnerservice – der er dagen efter mødet afsendt mail herom til bestyrelsen.

Der var drøftelse af gildesal og akustik i Kirsebærhaven og af Solhøjs gildesal.

Det blev besluttet at Maria Louise supplerer op med service i gildesalen og sørger for at få indkøbt det nødvendige, for at gildesalen kan lejes ud.

Ad 10. Evt.

Intet.

Ad 11. Næste møde

Næste møde aftales nærmere med formanden. Det blev besluttet at holde det på Møltrup.

Underskrives digitalt via Penneo

Trehøje, den 26.02.2025

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Underskrift næstformand og dirigent