

Deltagere: Inge Køster, Søren Egge Rasmussen, Ina Graneberg, Pil Berthelsen og Chris Frøsig.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent) og projektleder i byg, Andreas Sandberg (under punkt 1).

Dagsorden for organisationsbestyrelsesmøde:

1. Nybyggeri/renovering
2. Nyt fra formand, afdelinger og hovedbestyrelse
3. Nyt fra administrationen
4. Konstituering
5. Forretningsorden
6. Udlejningssituationen
7. Person til det boligsociale udvalg.
8. AARHUSbolig
9. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger
10. Eventuelt

1. Nybyggeri/renovering

Lukket punkt

2. Nyt fra formand, afdelinger og hovedbestyrelse

Inge:

Der har været landsrepræsentantskabsmøde, hvor sammenlægning med DAB blev vedtaget. Sammenlægningen sker pr. 1/6-25. Til fremtidige hovedbestyrelsesmøder, vil der være 32 medlemmer i bestyrelsen.

Inge er medlem af grundejerforeningen i Skejby. Der har været møde i bestyrelsen. Der er nogle problematikker omkring betaling for renovation.

Chris:

Der er kommet nyt medlem i bestyrelsen, og der er kommet ny kasserer. Det ser ud til at komme og til at køre rigtig godt.

Pil:

Der var igangsat projekter med lokalinspektøren og driftschefen, der nu skal skifte hænder.

3. Nyt fra administrationen

Der har i dag været styringsdialogmøde med Århus kommune. Det var et konstruktivt møde. Der er stadig fokus på henlæggelsesniveauet i afdelingerne, specielt i afdeling 163-0.

4. Konstituering

Seneste konstituering fandt sted 27. maj 2024, hvor bestyrelsen besluttede, at Inge Køster og Lars Madsen fortsatte som henholdsvis formand og næstformand. Der skal nu vælges ny næstformand efter at Lars Madsen er udtrådt af bestyrelsen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en ny næstformand for det kommende år.

Beslutning:

Pil Berthelsen blev valgt som næstformand.

5. Forretningsorden

Vedlagt findes den gældende forretningsorden.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen gennemgår og evt. revidere forretningsordenen.

Beslutning:

Forretningsorden blev gennemgået og efter en enkelt korrektion, godkendt.

6. Udlejningssituationen

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

7. Person til det boligsociale udvalg.

Formanden vil give en kort mundtlig orientering vedrørende det boligsociale udvalg.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger en person til det boligsociale udvalg.

Beslutning:

Pil overtager på sigt posten i det boligsociale udvalg.

8. AARHUSbolig

Formanden har netop været til møde i AARHUSbolig og vil give en kort mundtlig orientering.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på den baggrund drøfter relationen til AARHUSbolig.

Beslutning:

Inge deltog i det netop afholdte repræsentantskabsmøde. Der er plads til, at flere kan deltage næste år.

9. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger

Den 15. maj 2025 blev der udsendt en orientering til organisationsbestyrelsen om "Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger". Her er et resumé af orienteringen:

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 (herefter KLA), der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB.

KLA 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). Se den udsendte orientering for nærmere uddybning. Denne 'pakke' af ydelser fra

KLA koster 4.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer. For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på: 45.000 kr., svarende til 103 kr. pr. lejemål.

Viser KLA's 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 KLA 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 KLA.

Den klare anbefaling er, at I tager imod KLA's tilbud om at gennemgå deklaraationsbrevne. Herved opnås bedste grundlag for ejendomsvurderingerne, hvilket sikrer, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt pga. stigende grundskyld. Samtidig har KLA 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'.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af den udsendte orientering og ovenstående behandler sagen, hvorefter det kan ske en bekræftelse af jeres modtagelse af skrivelsen og samtidig tilkendegivelse af, hvorvidt I tager imod tilbuddet.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at godkende indstilling om gennemgang af ejendomsvurderingerne. Midlerne bevilges over arbejdskapitalen.

10. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt d. 30/5 - 2025

Inge Køster

Formand