



Birkerød d.1. juli 2015

Dagsorden

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag d. 18. juni 2015

i bestyrelsens lokale kl. 15:00

Bestyrelsesmedlem	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Carsten Wolff (næstformand)	CW
	Curt Carlsen (referent)	CC
	Anette Fongemie (kasserer)	AF
	Maj-Britt Wadum	MBW
	Louise Koch	LK
	Torben Berg	TB
Bestyrelsessuppleant	Michael Sotte	MS
Ejendomskontoret	Stig	
Eksterne deltagere	Bettina Jarl Darlslund og Farida Zarei	
Afbud	Carsten Wolff, Anette Fongemie og Christian Fries	

Selskabet

- 1. Valg af dirigent**
Bjarke Christensen
- 2. Valg af referent**
Bettina Jarl Darlslund
- 3. Godkendelse af dagsorden**

Dagsordenen blev godkendt med mindre rettelser i forbindelse med datoer. Der blev stillet spørgsmål til, om punktet vedrørende sammenlægningen skal behandles som et lukket punkt. Torben Berg mener, at der ingen hjemmel er jf. lovgivningen til at holde punktet fortroligt, når det drejer sig om sammenlægninger. Organisationsbestyrelsen træffer beslutning herom når punktet nås.

4. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 5. maj 2015 er fremsendt til organisationsbestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke i den mellemliggende periode fremkommet bemærkninger til referatet, hvorfor dette fremlægges til godkendelse, underskrift og indsættelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet, som efterfølgende underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af



formanden.

5. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5, fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning

6. Afdelingernes driftsbudgetter pr. 1. januar 2016

Eskemosepark I

Driftsbudgettet balancerer med 7.402.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 205.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 2,97 % af den nuværende leje.

Eskemosepark II

Driftsbudgettet balancerer 7.460.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 45.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 0,76 % af den nuværende leje.

Eskemosepark III

Driftsbudgettet balancerer med 3.101.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 72.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 2,53 % af den nuværende leje.

Eskemosepark IV - Børneinstitution

Driftsbudgettet balancerer med 659.000 kr. og slutter med balance.

Eskemosepark V

Driftsbudgettet balancerer med 1.702.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 10.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 0,63 % af den nuværende leje.

Bilag 6: Driftsbudgetter 1.1.2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter.

Organisationsbestyrelsen godkendte de fremlagte budgetter for 2016.

7. Generalforsamling – opsamling

På selskabets generalforsamling den 27. maj 2015 blev organisationsbestyrelsens forslag vedrørende etablering af 24 pulterrum behandlet. Bestyrelsen ønskede en



tilkendegivelse fra beboerne om det var noget der skulle gås videre med, for at se om alle eller nogen af depotrummene kunne lejes ud. Dette pga. det ikke er gratis at opføre depotrummene. Ligesom garagerne vil det ikke have huslejekonsekvenser for de beboere, der ikke har et depotrum.

Der vil blive sendt en skrivelse ud til beboerne, som skal tilkendegive, om de er interesseret i at leje et depotrum.

Det blev vedtaget, at bestyrelsen kan gå videre med projektet under forudsætning af, at såfremt beboerne viser interesse og ønsker at leje alle eller nogle (24,12 eller 6) af depotrummene, ville det blive sat i gang.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter eventuelt behov for opfølgning på resultatet og det videre forløb.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og besluttede at igangsætte projektet med de 24 depotrum.

8. Vinduessagen

I forbindelse med en eventuel kommende udskiftning af vinduerne i Eskemosepark er der udarbejdet et forprojekt af Novaform, der er vedlagt som **bilag 8**.

Rådgiver har derudover drøftet sagen med kommunen, som umiddelbart er velvillige overfor de forslag som rådgiver er kommet med.

I forbindelse med økonomien kan det forventes, at der vil være en udgift på ca. 47 mio. kr. inklusiv moms, som kan finansieres ved lånoptagning med Landsbyggefond støttet, 20 eller 30 årigt realkreditlån samt med midler fra dispositionsfonden og egen trækingsret, **vedlagt som bilag 8.1**.

Bilag 8: Forprojekt af Novaform

Bilag 8.1: Oversigt over økonomi

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter det videre forløb og tager eventuelt beslutning herom.

Organisationsbestyrelsen drøftede det videre forløb og fremsatte ønske om at få svar fra Landsbyggefonden vedrørende en eventuel tidshorisont på et tilsagn på lån samt svar fra driften vedrørende eventuel økonomi på reparationer indtil en tilkendegivelse fra Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden har i øjeblikket mange sager, hvor helhedsplaner f.eks. er 4-7 år undervejs før der gives et egentligt tilsagn, og dette projekt må forventes at komme "bag i køen". Der er derfor lange udsigter til at få en tilkendegivelse på et støttet lån, og de reparationer/udskiftninger af vinduer i den mellemliggende periode vil være uforholdsmæssigt krævende og økonomisk bekosteligt, ikke mindst i forhold til byggetilladelser, når enkelte vinduer skal udskiftes.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

9. Sammenlægning af boligafdelinger i Eskemosepark

Organisationsbestyrelsen har overvejet at foreslå beboerne i Eskemosepark en sammenlægning af afdelingerne med en fastholdelse af forskellige huslejeniveauer.

Det fremgår af driftsbekendtgørelsens § 77 stk. 2, at "Ved sammenlægning af afdelinger, jf. § 25, tilpasses lejen under hensyntagen til boligernes indbyrdes værdi over en årrække på højst 10 år. Lejeforskelle, der skyldes forskellige kapitaludgifter i de tidligere afdelinger, kan dog opretholdes."

Det vil sige, at hvis der er forskel på boligernes brugsværdi, eller hvis der er forskellige kapitaludgifter er det muligt at opretholde forskellige huslejer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om udarbejdelse af forslag til sammenlægning af boligafdelinger i Eskemosepark.

Organisationsbestyrelsen drøftede sammenlægningerne og besluttede, at det skal undersøges, om der i forbindelse med forslaget kan laves en "regel" hvor man ikke kan ændre forslaget i f.eks. 20 år.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at punktet vedrørende sammenlægninger fremover ikke skal være fortroligt.

Lovmæssigt vil der ikke være grundlag for, at begrænse fremtidige forslag om huslejesammensætningen. Det vil derfor være muligt for alle at fremsætte et forslag på de kommende afdelingsmøder.

10. Lukket punkt

Sager til orientering

11. Ny proces for løsøre ved fraflytningssyn

For at sikre klarhed om ejerskabet til løsøre ved lejerskifte, har KAB i en årrække fastholdt, at fraflytters løsøre som opvaskemaskine, vaskemaskine m.v. skulle placeres udenfor lejermålet i forbindelse med fraflytningssynet. Disse retningslinjer ændrer KAB nu, så håndteringen af løsøre bliver mere tidssvarende og efter de behov, som både driftspersonale og beboere har ytret ønske om. Den nye procedure følger gældende lovgivning.

Udgangspunktet er således fortsat, at lejligheden skal være tømt for fraflytters løsøre, med mindre fraflytter og indflytter har udfyldt en ejerskabserklæring, som gør det klart for indflytter, at løsøret ikke tilhører afdelingen.

Fraflytter og indflytter skal udfylde og underskrive en fælles ejerskabserklæring om, at indflytter overtager navngivet og præcist beskrevet løsøre, som det fremgår af ejerskabserklæringen. Begge parter underskriver ejerskabserklæringen og skriver dermed under på, at al vedligeholdelse m.v. af det beskrevne løsøre er afdelingen uvedkommende

Den underskrevne ejerskabserklæring skal overdrages til den



synsansvarlige/ejendoms-kon-toret før fraflytningssynet, så der ikke er tvivl om, hvad der er aftalt.

Det er til enhver tid den synsansvarlige, der vurderer, om synet kan gennemføres forsvarligt og med løsøre i boligen.

Ejerskabserklæringen opbevares under sagen vedrørende det konkrete lejemål, så afdelingen undgår at overtage vedligeholdelsespligten af det løsøre, som er lejernes ansvar.

Den enkelte afdeling kan vurdere, hvilke former for løsøre, der kan dækkes af ejerskabserklæringen. De typiske eksempler på løsøre fremgår af ejerskabserklæringen, som kan justeres til lokale forhold.

Bilag 11: Notat om ny proces for løsøre
Bilag 11.2: Ejerskabserklæring

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Likviditetsstyring

I den seneste tid er renten faldet betydeligt, og vi er nu i den situation, at vi i KAB-Fællesskabet skal betale renter for at have et indestående over et vist beløb i banken. For at undgå dette og forhåbentlig opnå et positivt afkast af boligorganisationens midler, overvåger vi i øjeblikket likviditeten meget tæt, og placerer den overskydende likviditet i investeringsforeningerne, ligesom der bliver etableret en kassekredit til hver organisation – på meget fordelagtige vilkår. Det betyder, at KAB ikke har mulighed for at spørge boligorganisationen først, men må handle ad hoc for at sikre det mest optimale afkast af boligorganisationens midler. I forbindelse med de kommende organisationsbestyrelsesmøder vil kundechefen fremlægge en oversigt over midler anbragt i investeringsforeningerne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Mødedatoer

Møder i 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den torsdag 2. juli 2015 kl. 16:30

Organisationsbestyrelsesmøde den tirsdag 1. december 2015

Mødet ændres til fredag den 27. november 2015, kl. 15.00 med efterfølgende julefrokost på Tante Maren i Farum kl. 19.00

Afdelingsmøder tirsdag den 8. september 2015, kl. 19.00

Møderne ændres til onsdag den 9. september 2015, kl. 19.00



Ekstraordinær generalforsamling onsdag den 9. september, kl. 20.00

Forslag til møder i 2016

Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 10. maj 2016, kl. 15.00 med efterfølgende spisning

Generalforsamling torsdag den 26. maj 2016, kl. 19.00

Organisationsbestyrelsesmøde (budget) onsdag den 15. juni 2016, kl. 15.00

Afdelingsmøder torsdag den 8. september 2016, kl. 19.00

14. Eventuelt

På kommende organisationsbestyrelsesmøder vil kundechefen fremlægge en oversigt over midler anbragt i investeringsforeningerne.

- * Torben Berg spurgte til, hvorfor der ikke er opsat flere bord- og bænkesæt med fliser under. Driftslederen oplyste, at der opsættes flere senere, da der ikke er økonomi til flere p.t. Driftslederen modtager gerne ønsker til placering af borde- og bænkesæt.*
- * Driftschefen orienterede om den kommende tagsag, som igangsættes hurtigst muligt, da det tager 10-12 uger at gennemføre projektet. I den forbindelse ønsker organisationsbestyrelsen svar på, at såfremt en sammenlægning sker, vil lånet så kun skulle betales af Eskemosepark II. Det undersøges, hvorvidt det ved en sammenlægning kun er den ene afdeling, der skal betale.*

Tagsagen afsluttes tidligst i december måned 2015 og her er der ikke lånoptaget endnu. Såfremt en sammenlægning besluttet ved de kommende afdelingsmøder, kan det efterfølgende besluttet hvordan lånoptagningen, huslejeniveauet og fordelingen af kapitaludgifter kan ske.

- * Det undersøges om alle erhvervslejemål kan lægges sammen dvs. garager, Kiwi, pizzeria, pulterrum og daginstitution. Som udgangspunkt er det muligt at lægge erhvervslejemålene Kiwi, Pizzeria og børneinstitution sammen til en afdeling, men det giver dog andre udfordringer i form af, om långivere vil afstå, grundet det i dag er boligorganisationen, der hæfter for det eventuelle økonomiske tab. Dette betyder også, at det kan være svært at få godkendelse til lånoptagning. Derudover skal det godkendes matrikulært, hvilket kan være en udfordring.*
- * Der er afholdt årligt møde med Kiwi vedrørende drifts- og vedligeholdelsesplanen. Mødet forløb godt, og der er kun et hængeparti ved trappen, som vil blive udført hurtigst muligt.*



Bilag 6: Driftsbudgetter 1.1.2016

Bilag 8: Forprojekt af Novaform

Bilag 8.1: Oversigt over økonomi (Eftersendes)

Bilag 11: Notat om ny proces for løsøre

Bilag 11.2: Ejerskabserklæring