



Birkerød d. 2. juli 2013

Dagsorden
organisationsbestyrelsesmøde
torsdag d. 20. juni, på ejendomskontoret kl. 15:00

Bestyrelsesmedlem	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Carsten Wolff (næstformand)	CW
	Curt Carlsen (referent)	CC
	Anette Fongemie (kasserer)	AF
	Michael Skotte	MK
	Torben Berg	TB
	Louise Koch	LK
	Carsten Wolff	CW
Bestyrelsessuppleant	Søren Howard Christiansen	SHC
	Ove Rau	OR
Ejendomskontoret	Stig Christiansen	SC
Eksterne deltagere	Christian Fries	CF
	Bettina Jahrl Darlslund	BJD
	Farida Zarei	FZ
Afbud	Louise og Michael, Søren	

1. Valg af dirigent

CW

2. Godkendelse af dagsordenen

Godkendt uden tilføjelser

3. Valg af referent

Christian

Selskabet

4. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 14. maj 2013 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.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender referatet, som efterfølgende underskrives af formanden.

Følgende bliver tilføjet til referatet af bestyrelsesmødet den 14. maj 2013.

"Formanden gjorde opmærksom på at en pris på 37 kr. pr. lejemål for en særskilt/ekstra varsling under ingen omstændigheder kan accepteres, idet der i dag findes løsninger, uden at det behøver at koste ekstra. Dette vil organisationsbestyrelsen tage op på deres møde 16. maj, sammen med yderligere tiltag for varmeregnskabet fremover."



"Organisationsbestyrelsen drøftede fordele og ulemper ved brug af I-Pads i bestyrelsesarbejdet. Organisationsbestyrelsen besluttede, at en endelig stillingtagen hertil vil ske på organisationsbestyrelsesmødet d. 16. maj."

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet med disse tilretninger, der efterfølgende bliver 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.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning

6. Afdelingernes driftsbudgetter pr. 1. januar 2014

Eskemosepark I

Driftsbudgettet balancerer med 7.104.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 19.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 0,28 % af den nuværende leje.

Eskemosepark II

Driftsbudgettet balancerer 7.053.000 kr. og slutter med balance.

Eskemosepark III

Driftsbudgettet balancerer med 2.980.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 44.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 1,62 % af den nuværende leje.

Eskemosepark IV - Børneinstitution

Driftsbudgettet balancerer med 673.000 kr. og slutter med balance.

Eskemosepark V

Driftsbudgettet balancerer med 1.754.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 30.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 1,90 % af den nuværende leje.

Bilag 6: Driftsbudgetter 1.1.2014

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter. *Afdelingernes driftsbudgetter blev gennemgået, hvorefter organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne med de foreslåede lejeforhøjelser, med undtagelse af Eskemosepark V, til fremlæggelse på afdelingsmødet i september måned.*



Eskemosepark V får en lejeforhøjelse på 1,2 % i modsætning til det foreslåede 1,9 %.

Derefter blev det efterspurgt, at budgetter og regnskaber opgør udgifter og indtægter for garagelejemålene. Overskuddet fra garagelejeindtægterne skal anvendes til fremtidig vedligeholdelse af garagerne, ligesom underskud skal dækkes af stigninger i garagelejerne. KAB fremsender forslag til, hvordan det kan opgøres i budgetter og regnskaber.

Endelig blev der spurgt til, hvor mange der er opskrevet på ventelisten for Eskemosepark V, og det blev foreslået, at der kigges nærmere på forslag om opsætning af røgalarmer. Sidstnævnte tages op på førstkommande bestyrelsesmøde.

7. "Fremtidens varmeregnskab"

Som en del af den nye aftale om varmeregnskaber oplyses der om antallet af varmegraddage, og hvorledes en eventuel stigning er beregnet. Varmeregnskabets hovedtal bliver fremsendt til organisationsbestyrelsen til kommentar mindst 8 dage før, det bliver sendt til beboerne.

Derudover skal alle oplysninger om varmeregnskaberne de seneste 5 år være tilgængelige på KAB's ekstrasnet "Fællesskabet". Herunder også aflæsningstal fra Nordforbrænding (leverandøren), samt udgift pr. Mwh og den årlige tilslutningsafgift. Kort sagt alle nøgletal. Dette særlige ønske indgår i de samlede ønsker til den nuværende videreudvikling af "Fællesskabet", og derfor er der en forventning om, at denne digitale platform vil kunne levere disse informationer i fremtiden.

Eventuelle klager over varmeregnskabet skal behandles individuelt og føre til en undersøgelse af rigtigheden af det enkelte regnskab. Der skal derudover henvises til beboerklagenævnet som klageinstans.

Overvågningen af prisudviklingen hos leverandøren er ikke en del af KAB's ydelser i dag, og endelig leveres regnskaberne inden for de i lovgivningen angivne frister, men der er ikke garanti for et bestemt tidspunkt.

Da KAB modtager disse oplysninger fra Nordforbrænding, burde det ikke være noget problem at sende dem til bestyrelsen

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om en aftale vedrørende fremtidens varmeregnskab.

Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende aftalen om fremtidens varmeregnskaber som beskrevet i ovenstående dagsordenstekst. Derudover skal der arbejdes videre med, hvorledes bestyrelse og beboere kan få information om prisudvikling, og hvordan der kan indgås aftale med leverandør om overholdelse af tidsfrister for levering af informationer. Endelig tilføjes det i referat af generalforsamling, at beboerne kan indgå afdragsordning med energiområdet i KAB og kontaktinformationer anføres. Bestyrelsen vil i øvrigt omdele en særlig skrivelse, hvor



beboerne også gøres opmærksomme på denne mulighed.

8. Generalforsamlingen – opsamling

På selskabets generalforsamling drøftedes forslag omkring individuel afregning af varmekonsum, etableringen af private haver og etableringen af flere p-pladser og den korrekte brug af disse.

På generalforsamlingen blev det besluttet, at organisationsbestyrelsen arbejder videre med disse emner med henblik på eventuel fremsættelse af konkrete forslag på næste generalforsamling.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter de enkelte emner og det videre forløb.

Organisationsbestyrelsen drøftede de enkelte emner.

Sager til orientering

9. Møde med Rudersdals borgmester og forløb omkring børneinstitutionen

Tirsdag den 21. maj 2013 mødtes repræsentanter fra Eskemosepark og KAB med Rudersdals borgmester. Til stede ved mødet var Bjarke Christiansen, Stig Christiansen, Bettina Jarl Darlslund, Carsten Wolff, Jan Spohr og Christian Fries og fra Rudersdal Kommune Jens Ive, borgmester, og Henriette Bærentsen, jurist.

Mødets formål var at afklare kommunens og Eskemoseparks holdninger til vedligeholdelsesstanden af boligafdelingerne, den fremtidige anvendelse af børneinstitutionen i Eskemosepark, eventuel sammenlægning af boligafdelingerne og eventuel opførelse af nye almene familieboliger.

Mødet blev afholdt i en positiv ånd, og der var enighed om, at anvendelsen af børneinstitutionen drøftes igen efter sommerferien.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Nedsættelse af forsikringspræmie

Forsikringsmægleren Willis meddelte den 25. maj 2013, at Topdanmark har besluttet, at de pr. 1. oktober 2013 nedsætter Eskemoseparks forsikringspræmie med 10 %.

Beslutningen er truffet på baggrund af, at skadeprocenten for 2012 var væsentligt lavere end den tilsvarende for 2011, og at Willis og Topdanmark blev gjort opmærksomme på dette.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Servicefradrag for lejere

Beboere i lejeboliger kan benytte sig af det såkaldte servicefradrag og få tilskud til lønudgifter. Det gælder beboere, der anvender den individuelle råderet eller istandsætter lejemålet for egen regning. Tilskuddet er et såkaldt ligningsmæssigt fradrag på maksimalt 15.000 kr., som modregnes over skatten i årsopgørelsen. Fradraget beregnes ud fra hver person, der bor i en husstand. Hjemmeboende børn over 18 år kan også opnå et fradrag på maksimalt 15.000 kr.

Servicefradraget blev i første omgang igangsat som en konsekvens af Folketingets Bolig Job-ordning i perioden 1. juni 2011 til og med 31. december 2012. Ordningen er nu som led i Regeringens Vækstplan DK genindført for en to årig periode i 2013 og 2014 og fungerer med tilbagevirkende kraft i 2013. Ordningen genindføres efter uændrede vilkår. Tilskuddet gives kun til lønudgifter, ikke til materialeudgifter.

Øvrige betingelser for at opnå fradraget er, at:

- arbejdet er udført i perioden 1. januar 2013 til og med 31. december 2014
- modtageren af fradraget er over 18 år og har folkeregisteradresse i boligen på det tidspunkt, hvor ydelsen udføres
- arbejdet er udført af en virksomhed, der er momsregistreret i Danmark – eller ved serviceydelse som rengøring, havearbejde m.v. af en person over 18 år, der er skattepligtig i Danmark
- udgiften er afholdt direkte af beboeren selv i boperioden.

Udgifter, der er omfattet af ordningen

Fradraget gælder således for følgende arbejder:

- Arbejder, der er omfattet af den individuelle råderet, hvor beboeren selv får udført arbejdet og selv finansierer det.
- Istandsættelse for beboerens egen regning i boperioden (vedligeholdelsesordning A)

Udgifter, der IKKE er omfattet af fradraget.

Følgende arbejder er derimod ikke omfattet af ordningen:

- Kollektiv råderet og øvrige forbedringsarbejder er ikke omfattet af ordningen. Det gælder f.eks.
 - når afdelingen optager boligforbedringslån, hvis den enkelte lejer selv beslutter at opsætte f.eks. nyt køkken og selv betaler for forbedringen over en huslejeforhøjelse
 - almindelige vedligeholdelsesarbejder i boligafdelingen, hvor alle lejere får den samme forbedring og betaler for den via en fælles huslejeforhøjelse.
- Vedligeholdelsesarbejder i afdelingen er generelt ikke omfattet af



ordningen, da disse udgifter ikke er afholdt direkte af lejeren.

- Udgifter, der afholdes over den indvendige vedligeholdelseskonto (vedligeholdelsesordning B), er ikke omfattet, da midlerne på kontoen ikke tilhører lejeren.
- Istandsættelsesudgifter ved fraflytning (vedligeholdelsesordning A) er ikke omfattet, da lejeren ikke længere bebor lejemålet.

Lejere skal selv indberette arbejdet til skat.

Den enkelte lejer skal selv indberette det udførte arbejde til skat for at opnå fradraget. Lønudgiften af arbejdet skal indtastes på skat.dk. Herefter overføres beløbet til selvangivelsen som et fradrag.

De oplysninger, som lejeren skal bruge til at tæste ind på skat.dk står normalt på den faktura, man modtager for arbejdet. Her skal man bruge navn, adresse og CVR- nummer – eller CPR-nummer, hvis det er en enkeltperson.

Læs mere på www.skat.dk

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og besluttede derudover at husstandsomdele denne information.

12. Mødedatoer 2014

Organisationsbestyrelsesmøde den 6, 7. eller 8. maj 2014

Organisationsbestyrelsesmøde (budget) den 16., 17., 18. eller 19. juni 2014

Organisationsbestyrelsesmøde den 2., 3. eller 4. december 2014

Generalforsamling den 26, 27. eller 28. maj 2014

Afdelingsmøder den 8., 9., 10. eller 11. september 2014

Organisationsbestyrelsen besluttede, at KAB vender tilbage med de konkrete mødedatoer.

13. Eventuelt

Det blev efterspurgt, at KAB lægger informationer om garagelejemål ind på Fællesskabet, så både bestyrelse og ejendomskontor kan se, hvem der lejer garagerne. Dette ønske er meddelt videre til kommunikationsområdet, som i øjeblikket videreudvikler Fællesskabet.

Ove og Curt orienterede om projektet omkring nye vaskemaskiner. Der er modtaget tilbud fra Poul Tarp, og der imødeses tilbud fra Miele den 2. juli.