

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

Organisationsbestyrelsesmøde den 26. april 2010, kl. 15.00 Eskemosegårds Allé 2

Til stede	<i>Bjarke J. Christensen, Curt Carlsen, Birthe Kesje, Erik Wilms, Lene Schrøder Petersen, Anette Fongemie (suppleant) Gitte Vestergaard (suppleant)</i>
Afbud fra	<i>Michael Skotte, Henrik Scherg</i>
Fra administrationen	<i>Jan Spohr, Thomas Blaabjerg Lund, Henning Jacobsen, Lone Skriver og Kristian Siversleth (revisor)</i>

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2009.....	3
4. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2011.....	3
5. Valg af forvaltningsmodel fra den 1. januar 2011.....	5
6. Styringsdialog.....	6
7. Vedtægtsændringer.....	7
8. Nye udlejningsregler.....	8
9. Nye ventelisteregler i forbindelse med styringsreformen - andelsbolig.....	9
10. Individuelle moderniseringer – status.....	11
11. Generalforsamlingen den 25. maj 2010.....	11
Sager til orientering:.....	11
12. Tagsagen - status.....	12
13. Super Best – status.....	12
14. Ændringer i reglerne om sideaktiviteter i forbindelse med styringsreformen.....	13
15. Øvrige driftsforhold i forbindelse med styringsreformen.....	13
16. Fremtidig håndtering af køkkenaffald og storaffald.....	14
17. Eventuelt.....	14

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 3: Årsregnskaber 2009.....	4
Bilag 4: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2011.....	5
Bilag 5: Ny aftale fra den 1. januar 2011.....	6
Bilag 5.1: Guide til valg af administration.....	6
Bilag 6: Notat.....	7
Bilag 6.1: Dokumentationspakke.....	7
Bilag 7: Notat om vedtægtsændringer.....	8
Bilag 7.1: Udkast til nye vedtægter.....	8
Bilag 7.2: Notat - nuværende sammenholdt med forslag til nye vedtægter.....	8
Bilag 7.3: Normalvedtægter.....	8
Bilag 8: Notat om nye udlejningsregler.....	9
Bilag 9: Ventelisteregler almene andelsboligforeninger.....	10
Bilag 10: Individuelle moderniseringer af køkkener og badeværelser.....	11
Bilag 11: Indkaldelse til generalforsamling.....	11
Bilag 14: Ændringer i reglerne om sideaktiviteter.....	13
Bilag 15: Øvrige driftsforhold i forbindelse med styringsreformen.....	14

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møder den 7. december 2009 og den 15. februar 2010 er fremsendt til organisationsbestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referaterne som efterfølgende underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, som formanden efterfølgende underskrev.

2. Revisionsprotokol

Selskabets revisionsprotokol fremlægges til organisationsbestyrelsens efterretning og underskrift. En udskrift **bilag 2** af Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ernst & Young's indførelse i protokollen, er forud for mødet tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.

Bilag 2: Revisionsprotokol

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Revisor gennemgik revisionsprotokollen, idet han understregede, at der var en blank påtegning af regnskabet. Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2009

Selskabets og afdelingernes reviderede driftsregnskab for tiden 1.1.2009 til 31.12.2009 samt status pr. sidstnævnte dato er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsen som **bilag 3**. I lighed med tidligere er alle regnskaber opstillet således, at en sammenligning med det senest aflagte regnskab er mulig, og endvidere er det for resultatopgørelsen muligt at sammenligne med budgettallene for 2009 og 2010.

De enkelte regnskaber viser følgende:

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

ESKEMOSEPARK

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2009 til 31.12.2009 balancerer med 2.768.296 kr. og slutter med et overskud på 436.902 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 10.377.871 kr., og dispositionsfonden udgør 1.886.414 kr. inklusive bidrag fra afdelinger, rentetilskrivning og indbetaling til Landsbyggefonden svarende til gennemsnitlig 6.791 kr. pr. lejemål.

ESKEMOSEPARK I

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2009 til 31.12.2009 balancerer med 5.107.510 kr. og slutter med et overskud på 412.085 kr., hvoraf kr. 122.082 kr. anvendes til afvikling af opsamlet underskud, 240.003 kr. henlægges til andre henlæggelser (henlæggelse i forbindelse med tinglysning) samt 50.000 kr. henlægges til tab ved lejeledighed/fracflytninger.

Status balancerer med 31.404.884 kr.

ESKEMOSEPARK II

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2009 til 31.12.2009 balancerer med 5.028.336 kr. og slutter med et underskud på 46.646 kr., der afskrives over de næste 3 år, første gang fra 2011.

Status balancerer med 20.340.538 kr.

ESKEMOSEPARK III

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2009 til 31.12.2009 balancerer med 2.300.851 kr. og slutter med et overskud på 65.675 kr., der overføres til yderligere henlæggelse til planlagt- og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Status balancerer med 11.318.594 kr.

ESKEMOSEPARK BØRNEINSTITUTION

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2009 til 31.12.2009 balancerer med 472.723 kr. og slutter med et overskud/underskud på 24.660 kr., der overføres til yderligere henlæggelse til planlagt- og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Status balancerer med 4.013.137 kr.

ESKEMOSEPARK V

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2009 til 31.12.2009 balancerer med 1.369.048 kr. og slutter med et underskud på 58.946 kr., der afskrives over 3 år, første gang i 2011.

Status balancerer med 18.125.554 kr.

Bilag 3: Årsregnskaber 2009

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2009.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber for regnskabsåret 2009.

4. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2011

Driftsbudgettet **bilag 4** balancerer med 2.914.598 kr. efter hensættelse til budgetreserve med 91.000 kr.

Bilag 4: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2011

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2011.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget pr. 1. januar 2011. Organisationsbestyrelsen drøftede kort i forlængelse af godkendelsen behovet for justering af garagelejen. Dette tages op på et kommende møde.

5. Valg af forvaltningsmodel fra den 1. januar 2011

Da AKB og KAB i 2007 blev sammenlagt, blev det besluttet, at KAB i en overgangsperiode skulle betjene kunderne efter det koncept, der hidtil havde været administreret efter i hvert af de to oprindelige forretningsførerselskaber. KAB har nu udviklet nye forvaltningsmodeller, der tilbydes i hele KAB-fællesskabet med ikrafttræden fra den 1. januar 2011.

Dette indebærer, at samtlige boligorganisationer i første halvår af 2010 skal træffe beslutninger om valg af driftsmodel, nye produktpakker og eventuelle moduler samt eventuelle valgfrie ydelser fra KAB.

Endvidere indebærer de nye forvaltningsmodeller en betalingsmodel, der medfører et grundbidrag for hver afdeling og for boligorganisationen, samt et bidrag for valgt produkt-pakke og eventuelle valgfrie ydelser.

Det er boligorganisationen, der har juridisk kompetence til at beslutte serviceniveauet for boligorganisation og afdelinger. Boligorganisationen har imidlertid mulighed for helt eller delvist at overlade valg af driftsmodel og/eller produktpakke til afdelingerne. Dette kræver dog, at boligorganisationen efterfølgende godkender afdelingernes valg.

Til brug for drøftelsen vedlægges som **bilag 5** "Ny aftale fra den 1. januar 2011" og som **bilag 5.1** "Guide til valg af administration". Disse bilag vil blive gennemgået på mødet.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

Formandskabet har forud for mødet i organisationsbestyrelsen afholdt et møde den 8. april 2010 om valg af forvaltningsmodel for Eskemosepark. Formandskabet indstiller at videreføre en forvaltningsmodel, der sikrer samme betjeningsniveau som det nuværende, samt at det samlede administrationsbidrag til KAB fortsat fordeles solidarisk i boligorganisationen pr. lejemålsenhed.

Såfremt organisationsbestyrelsen vælger dette bliver fremtidens produktpakke "Stor pakke".

Det betyder følgende:

- Det samlede administrationsbidrag, som består af grundbidrag pr. afdeling, et bidrag pr. lejemålsenhed fordeles pr. lejemålsenhed.
- Boligorganisationen beslutter valg af ensartet produktpakke til alle afdelinger.

Bilag 5: Ny aftale fra den 1. januar 2011

Bilag 5.1: Guide til valg af administration

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender ovenstående.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående, dvs. administrationsbidraget fordeles solidarisk pr. lejemålsenhed og der vælges "Stor pakke" som ny administrationsmodel.

6. Styringsdialog

Ved årsskiftet trådte styringsreformen for den almene boligsektor i kraft. Reformen berører en række områder herunder forholdet mellem boligorganisationer og kommuner.

Fremover er kommunerne forpligtiget til årligt at indkalde boligorganisationerne til et årligt dialogmøde. Inden mødet skal boligorganisationen indsende en dokumentationspakke. Den indeholder en styringsrapport, boligorganisationens regnskabsmateriale, årsberetning samt resultater af eventuelle relevante analyser.

Notatet, der her er vedlagt som **bilag 6**, har til formål at informere om indholdet af den nye lovgivning vedrørende styringsdialogen.

Styringsdialogen er en mulighed for at skabe en konstruktiv dialog med kommunen. Derfor er det vigtigt, at boligorganisationerne overvejer, hvilke emner der er vigtige at behandle i styringsrapporten. I det vedlagte notat findes der inspiration til, hvilke emner man kan tage op. I forbindelse med styringsdialogen er der fokus på dialog på tværs af boligorganisationer og med kommunen. Denne dialog kan finde sted på fællesmøder, hvor der er mulighed for at diskutere boligpolitik og strategier.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

KAB's ydelse i forbindelse med styringsdialogen indgår i de almindelige forvaltningspakker for 2010, og vil fra 2011 indgå i "Sekretariatsmodulet - standard". Ønskes der yderligere analyser eller rapporter i tillæg til dokumentationspakken **bilag 6.1**, skal der betales særskilt jf. Ydelseskataloget.

Det anbefales at:

- organisationsbestyrelsen skriver ind i sin forretningsorden, at organisationsbestyrelsen som et fast punkt forud for styringsdialogen diskuterer emner til brug for dialogmødet
- KAB udarbejder et udkast til dokumentationspakken, hvorpå udkastet kan godkendes af organisationsbestyrelsen
- boligorganisationen opfordrer kommunen til at afholde fællesmøder mellem boligorganisationerne til drøftelse af fælles problemstillinger i kommunen
- boligorganisationen deltager i eventuelle fællesmøder med én eller flere repræsentanter fra organisationsbestyrelsen.

Bilag 6: Notat

Bilag 6.1: Dokumentationspakke

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter vedlagte notat og beslutter, hvorvidt den foreslåede procedure skal indføres.

Organisationsbestyrelsen besluttede at indføre den foreslåede procedure.

7. Vedtægtsændringer

De nye ændringer i boliglovgivningen med ikrafttræden den 1. januar 2010 medfører behov for vedtægtsændringer for alle almene boligorganisationer. Notat af 10. februar 2010 vedlægges som **bilag 7**.

Indenrigs- og Socialministeriet har udarbejdet nye normalvedtægter til brug herfor. Vedtægtsændringerne skal være gennemført i løbet af 2010.

Forslag til nye vedtægter er vedlagt som **bilag 7. 1**

Der er foretaget en hensigtsmæssig tilpasning og opdatering af de eksisterende vedtægter således, at boligorganisationens nye vedtægter er tilnærmet normalvedtægternes opbygning. Forhold, som er beskrevet i lovgivningen, er ikke nødvendige og ikke hensigtsmæssige at have stående i vedtægterne, da en lovændring således nødvendigvis skal medføre en vedtægtsændring, hvorfor dette er blevet redigeret væk.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

Som **bilag 7.2** er endvidere vedlagt et notat i skemaform, der opstiller de foreslåede ændringer under hensyntagen til boligorganisationens eksisterende vedtægter samt relevante kommentarer til disse ændringer.

Som bilag 7.3 er desuden vedlagt de nye normalvedtægter.

I forbindelse med vedtægtsændringen kan organisationsbestyrelsen også vælge, hvordan organisationsbestyrelsen skal sammensættes. I notatet forelægges forskellige modeller, hvoraf model 2 og 3 indebærer, at organisationsbestyrelsen kan omfatte 1 eller 2 bestyrelsesmedlemmer, som ikke nødvendigvis er beboere, f.eks. personer med særlige interesse og indsigt i boligforhold.

Bilag 7: Notat om vedtægtsændringer

Bilag 7.1: Udkast til nye vedtægter

Bilag 7.2: Notat - nuværende sammenholdt med forslag til nye vedtægter

Bilag 7.3: Normalvedtægter

Indstilling:

- at organisationsbestyrelsen drøfter forslaget til nye vedtægter bilag 7.1
- at organisationsbestyrelsen herefter vedtager at ændre vedtægterne i henhold til forslaget med henblik på endelig godkendelse i repræsentantskabet.

Organisationsbestyrelsen havde en indgående drøftelse af forslaget til ændring af vedtægter. Beslutningen indebærer, at selskabet fortsat har en generalforsamling, at der ikke ønsker kommunal eller anden ekstern repræsentation i organisationsbestyrelsen og at der fortsat vil kunne stemmes ved fuldmagt, idet hvert bolighavende medlem fortsat kun kan medbringe en fuldmagt. Det reviderede vedtægtsforslag forelægges generalforsamlingen med henblik på endelig godkendelse.

8. Nye udlejningsregler

Ved årsskiftet trådte styringsreformen for den almene boligsektor i kraft. Reformen berører en række områder, herunder regler for udlejning.

Regelændringerne er beskrevet mere indgående i **bilag 8**.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

Hovedparten af ændringerne har ikke umiddelbart administrative eller udlejningspolitiske konsekvenser. Dog er der nogle få punkter, hvor boligorganisationerne skal træffe beslutninger.

Loven ændres således, at det alene er boligorganisationen, der kan træffe beslutning om, hvorvidt man vil give fortrinsret efter regler om brudt parforhold. Førhen skulle denne beslutning træffes sammen med kommunen. På grund af den nye lovgivning skal boligorganisationerne træffe beslutning om, reglerne fortsat skal være gældende.

Endvidere ophæves fortrinsretten for husstande med børn. Tidligere var lovgivningen formuleret således, at der var fortrinsret til husstande med 1 eller flere børn til boliger med 3 eller flere beboelsesrum.

Kommune og boligorganisation kan dog aftale, om der skal gives denne fortrinsret til husstande med børn. Dette kan drøftes med kommunen - f.eks. på de årlige dialogmøder.

I bilaget er der beskrevet en mulig aftalemodel, der tilgodeser både husstande med og uden børn.

En sådan aftale bør dog ske under hensyntagen til de lokale forhold i boligafdelingerne, herunder boligmassens sammensætning med antal af boliger og antal rum, samt de mere generelle boligpolitiske mål for boligorganisationen og kommunen.

Bilag 8: Notat om nye udlejningsregler

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt drøfter, hvorvidt boligorganisationen vil gå i dialog med kommunen om en aftalemodel, der kan tilgodeses både husstande med og uden børn som beskrevet foroven. Derudover skal organisationsbestyrelsen tage stilling til, om boligorganisationen ønsker at bibeholde regler om fortrinsret ved brudt parforhold.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at reglen om fortrinsret i forbindelse med brudt parforhold fortsat skal eksistere. Endvidere besluttede organisationsbestyrelsen, at man ønsker at gå i dialog med kommunen om en aftalemodel for fortrinsret for børnefamilier til boliger med 4 – 5 rum.

9. Nye ventelisteregler i forbindelse med styringsreformen - andelsbolig

Ved årsskiftet trådte styringsreformen for den almene boligsektor i kraft. Reformen berører en række områder, herunder reglerne for ventelister.

De nye regler har til formål at harmonisere ventelistereglerne for almene andelsboligforeninger og almene boligselskaber.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

Fra den 1. januar 2010 gælder følgende ventelisteregler for de almene andelsboligforeninger:

1. Alle boligsøgende skal betale for at stå på ventelisten, og ved manglende betaling slettes nummeret
2. Betalingsfrist på 6 uger for betaling af ajourføringsgebyr for at stå på ventelisten (den eksterne venteliste)
3. Ancienniteten beregnes på samme måde for alle typer af boligorganisationer
4. Boligorganisationerne kan beslutte, at opnoteringsancienniteten bevares eller slettes, når man får anvist en bolig

Regelændringerne er beskrevet mere indgående i **bilag 9**.

For almene andelsboligforeninger gælder fremover de samme regler som for almene boligorganisationer. Dette indebærer, at det er ancienniteten på ventelisten (opskrivningsdatoen), der skal anvendes ved udlejninger og ikke medlemsnummeret.

Alle medlemmer skal informeres om dette via brev samt ved offentlig annoncering. En betaling for dette, inkl. porto er derfor prissat til 10 kr. pr. medlem. Betalingen sættes lavt, da fremtidige indtægter på opnoteringsgebyrer vil bidrage til dækning af omkostningerne. Der betales særskilt for den annoncering, der skal ske i lokalavisen.

I henhold til den nye lovgivning skal de nuværende andelsboligforeninger også tage stilling til, om nummeret på ventelisten skal slettes, når man har fået en bolig.

Hvis den almene andelsboligforening på sigt ønsker at indtræde i en fællesventeliste, er det nødvendigt, at de beslutter, at beboeren slettes af den eksterne venteliste, når man får en bolig.

Hertil kommer, at hvis det også på længere sigt skal være muligt at undgå udlejningsproblemer, skal det fortsat være attraktivt at blive opnoteret på den eksterne venteliste. Det vil det ikke være, hvis ventelisterne bliver for lange.

Derfor anbefales det, at den almene andelsboligforening vælger at slette opnoteringsancienniteten, idet beboerne allerede i dag har adgang til en intern venteliste samt ordningen med boliggarantibeviset.

Der henvises til, at det der besluttet skal gælde i 5 år, og efterfølgende ændringer skal gælde i 10 år.

Bilag 9: Ventelisteregler almene andelsboligforeninger

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt drøfter, hvorvidt man vil slette opnoteringsancienniteten, eller om man fremover ønsker at ancienniteten bevares.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at ancienniteten skal bevares.

10. Individuelle moderniseringer – status

Status for alle fire afdelinger er vedhæftet som **bilag 10**.

De individuelle moderniseringer af køkken- og badeværelsessager er ved at være færdige, der udestår kun et badeværelse, som er færdigt i løbet af april 2010.

Det er et spørgsmål, om der skal fortsættes med disse individuelle moderniseringer ved at gøre opmærksom på ordningen, eller om vi skal lukke byggesagen nu og køre en ny etape, når behovet igen opstår.

Bilag 10: Individuelle moderniseringer af køkkener og badeværelser

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til, om de individuelle moderniseringer skal fortsætte, herunder om/hvordan der skal gøres opmærksom på ordningen, eller om byggesagen skal lukkes nu.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at byggesagen lukkes nu.

11. Generalforsamlingen den 25. maj 2010

Indkaldelsen til ordinær generalforsamling i Eskemosepark **bilag 11** er beboeromdelt.

Bilag 11: Indkaldelse til generalforsamling

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og koordinerer de enkelte dagsordenspunkter med forretningsfører, driftschef og økonomimedarbejder.

Organisationsbestyrelsen drøftede dagsordenen for generalforsamling. Bestyrelsen så gerne, at der eksternt blev fundet en dirigent.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

Sager til orientering:

12. Tagsagen - status

Første opstartsmøde med rådgiver blev afholdt den 20. november 2009, hvor sagens forudsætninger og kriterier blev drøftet. Der har efterfølgende været afholdt to følgegruppemøder, hvor især to ventilationsløsninger er fremlagt af Wissenberg til følgegruppens afgørelse: Et simpelt kontroludsugningsanlæg med mulige trækgener fra vinduer eller et balanceret anlæg med indblæsning af forvarmet luft og varmegenvinding.

På baggrund af de ekstra pladskrævende kanalføringer til et balanceret anlæg og en tredobling af prisen for ventilationsarbejdet med nødvendige følgearbejder har følgegruppen valgt at udføre det simple udsugningsanlæg, som endvidere har været en forudsætning for det vedtagne budget. En del af de mulige trækgener kan karakteriseres som kuldenedfald fra de dårligt isolerede vinduer. Administrationen oplyser, at vinduesglassene udskiftes til lavenergiruder inden for en nærmere årrække.

Wissenberg har herefter udbudt det samlede tag- og ventilationsarbejde til 5 indbudte entreprenører, og der afholdes licitation den 20. april 2010.

Når licitationsresultatet foreligger, vil administrationen indsende skema B ansøgning til kommunen og Landsbyggefonden i henhold til støtteproceduren.

Rådgiver har udarbejdet en realistisk tidsplan for hele byggeprocessen, som indgår som et kontraktbilag til udbudsmaterialet. Det forventes, at der kan startes op på byggeriet medio maj måned 2010. Samlet byggetid forventes at være 11 måneder med aflevering i april 2011.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Super Best – status

Gruppeleder Søren Mark, KAB, der er ansvarlig for erhvervslejekontrakter, besigtigede den 10 marts 2010 sammen med repræsentanter for organisationsbestyrelsen Super Best butikken.

På baggrund heraf er efterfølgende udarbejdet et udkast til revideret lejekontrakt, som er sendt til formanden samtidig med, at det anbefales, at der afholdes et møde herom. Udkastet vil i sagens natur også efterfølgende skulle sendes til Super Best/KFI.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen så gerne en snarlig løsning af sagen.

14. Ændringer i reglerne om sideaktiviteter i forbindelse med styringsreformen

I forbindelse med styringsreformen er der pr. den 1. januar 2010 kommet ændringer i reglerne for sideaktiviteter jf. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af den 19. december 2009.

Der er tale om en mindre opblødning af reglerne, og der vil fortsat være en positivliste, som indeholder lovlige aktiviteter. Hvis den påtænkte aktivitet ikke er med på listen, så er det en ulovlig sideaktivitet.

Ændringerne er kort beskrevet i **bilag 14**.

Bilag 14: Ændringer i reglerne om sideaktiviteter

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Øvrige driftsforhold i forbindelse med styringsreformen

De nye ændringer i boliglovgivningen med ikrafttræden den 1. januar 2010 medfører ændringer i kontoplaner og driftsøkonomiske forhold, som gælder både for organisationerne og afdelingerne.

Vejledningen er endnu ikke udarbejdet af Indenrigs- og Socialministeriet.

Ændringerne sker for at skabe større gennemsækelighed samt for at give organisationerne nogle værktøjer til økonomistyring af især arbejdskapitalen og dispositionsfonden.

Følgende ændringer har væsentlig betydning for boligorganisationerne.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 26. april 2010

Udsendt den 4. juni 2010

- Ændret princip for forrentning af afdelingernes midler
- Bidrag til arbejdskapital
- Bidrag til dispositionsfonden
- Ændrede muligheder for anvendelse af dispositionsfonden
- Nedlæggelse af byggefonden som et selvstændigt system
- Begrænsninger/ændringer i overskudsdisponeringen
- Længere løbetid for lån til forbedringsarbejde
- Ændringer i kontoplanerne både for organisation og afdeling

For en gennemgang af punkterne henvises til **bilag 15**.

Bilag 15: Øvrige driftsforhold i forbindelse med styringsreformen

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager ovenstående til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Fremtidig håndtering af køkkenaffald og storaffald

Der er på nuværende tidspunkt skabt overblik over de nuværende forhold i afdelingerne, samt afholdt et formøde med en repræsentant fra Rudersdal Kommune for at klarlægge hvilke ændringer, kommunen er villig til at acceptere.

På baggrund af mødet er der i samarbejde med JB udvikling udarbejdet en plan for fremtidig håndtering af affald og containertyper. Leverandør er ikke fastlagt på nuværende tidspunkt.

Der er indgået aftale med Miljø-koncept om færdiggørelse og kommunal behandling af oplægget.

Oplægget forventes medio maj.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager ovenstående til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, idet man noterede sig en forventelig tilbagemelding fra JB Udvikling i løbet af maj måned 2010.

17. Eventuelt

- Formanden orienterede om forhandlinger om opsigelse af kontrakten med E.ON om levering af fjernvarme.
- Det aftaltes at Festudvalget har en udgiftsramme på 10.000 kr. til afvikling af sommerfest.