

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

Organisationsbestyrelsesmøde den 8. maj 2012, kl. 15.00 Eskemosepark, Eskemosegårds Allé 2

Til stede *Bjarke J. Christensen, Curt Carlsen, Louise Koch, Michael Skotte, Anette Fongemie og Gitte Vestergaard*

Afbud fra

**Fra administrati-
onen** *Jan Spohr, Henning B. Jacobsen, Thomas B. Lund og Hanne Sandersen (re-
visor)*

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2011.....	4
4. Selskabet driftsbudget pr. 1.1.2013.....	5
5. Generalforsamling.....	5
6. Sammenlægning	6
7. Byggeskadeforsikring i renoveringssager.....	7
8. Ny varmforsyning, reservationsopgørelse	8
9. Fælles udbud af EMO – EnergiMærkningsOrdning	8
10. Elever til uddannelsen som ejendomsservicetekniker	10
11. Byggesag – Super Best	11
Sager til orientering.....	12
12. Børneinstitutionen.....	12
13. Redegørelse for A- og B-ordning	12
14. Byfornyelse Danmarks acontoudlodning af garantisum.....	14
15. Mødedatoer	14
16. Eventuelt.....	14

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 3: Årsregnskaber 2011.....	5
Bilag 4: Selskabets driftsbudget pr. 1.1. 2013.....	5
Bilag 6: Forslag om sammenlægning af afdelingerne	6
Bilag 10: Lønudgifter elever ejendomsserviceteknikker	10

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 30. november 2011 er fremsendt til organisationsbestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

Administrationen er efterfølgende blevet opmærksom på, at referat af tillægspunkt om "Varmeafregning" ved en fejl ikke var medtaget i det oprindelige referat. Følgende skal derfor tilføjes referatet:

"Organisationsbestyrelsen besluttede, med udgangspunkt i notat af 30. november 2011 om varmeregninger og varmeafregning i Eskemosepark, der blev udleveret på mødet, for det første at bevilge 50.000 kr. til delvis dækning af omkostninger i forbindelse med retssag mod E.O.N. omkring prisstigning på varme. Dernæst besluttede organisationsbestyrelsen midlertidigt at kompensere beboerne for prisstigningen ved at bevilge et beløb på 370.000 kr. fra selskabets dispositionsfond. "

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet med ovenstående tilføjelse. Referatet underskrives efterfølgende af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

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

Bilag 2: Revisionsprotokol

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Revisor Hanne Sandersen gennemgik revisionsprotokollen. Regnskabet er godkendt uden forbehold. Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning og underskrev den efterfølgende.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

3. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2011

Selskabets og afdelingernes reviderede driftsregnskab for tiden 1.1.2011 til 31.12.2011 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 2011 og 2012.

De enkelte regnskaber viser følgende:

ESKEMOSEPARK

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2011 til 31.12.2011 balancerer med 4.709.892 kr. og slutter med et overskud på 384.439 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 19.454.106 kr. Dispositionsfonden udgør inklusiv indskud i Landbyggefonden 5.860.779 kr. Den disponible likvide del udgør 1.971.768 kr., hvilket svarer til 7.098 kr. pr. lejemålsenhed.

ESKEMOSEPARK I

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2011 til 31.12.2012 balancerer med 6.150.294 kr. og slutter med et underskud på 6.341 kr., der afvikles over 3 år, første gang i 2013.

Status balancerer med 43.721.053 kr.

ESKEMOSEPARK II

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2011 til 31.12.2011 balancerer med 5.779.633 kr. og slutter med et overskud på 75.904 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år, første gang i 2013.

Status balancerer med 31.382.416 kr.

ESKEMOSEPARK III

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2011 til 31.12.2011 balancerer med 2.475.450 kr. og slutter med et overskud på 28.087 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år, første gang i 2013.

Status balancerer med 15.974.271 kr.

ESKEMOSEPARK BØRNEINSTITUTION

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2011 til 31.12.2011 balancerer med 617.010 kr. og slutter med et overskud på 64.715 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år, første gang i 2013.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

Status balancerer med 4.308.184 kr.

ESKEMOSEPARK V

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2011 til 31.12.2011 balancerer med 1.628.207 kr. og slutter med et overskud på 72.768 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år, første gang i 2013.

Status balancerer med 18.860.745 kr.

Bilag 3: Årsregnskaber 2011

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2011.

Henning Jacobsen gennemgik organisationens og afdelingernes regnskaber og orienterede herunder om, hvordan afdelingerne afvikler henholdsvis under- og overskud. Organisationsbestyrelsen godkendte herefter selskabets og afdelingernes regnskaber for 2011.

4. Selskabet driftsbudget pr. 1.1.2013

Driftsbudgettet **bilag 4** balancerer med 4.029.000 kr. efter hensættelse til budgetreserve med 63.000 kr.

Bilag 4: Selskabets driftsbudget pr. 1.1. 2013

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget pr. 1.1.2013.

Henning Jacobsen gennemgik selskabets driftsbudget for 2013. Organisationsbestyrelsen godkendte herefter selskabets driftsbudget for 2013.

5. Generalforsamling

Der afholdes ordinær generalforsamling i Eskemosepark den 21. maj 2012.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og koordinerer de enkelte dagsordenspunkter – herunder valg - med forretningsfører, driftschef og økonomimedarbejder.

Det aftales, at Thomas B. Lund foreslås som dirigent og Jan Spohr som referent.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

Der er indkommet 3 forslag:

- 1. Forslag om sammenlægning (behandles under næste punkt på dagsordenen)*
- 2. Forslag om tilladelse til at holde kat –organisations bestyrelsen kan ikke støtte forslaget*
- 3. Forslag om vedligeholdelse af cykelstativer. En hel del af stativerne tilhører Rudersdal Kommune, og Stig Bykilde retter derfor henvendelse hertil. Der afsættes midler til at vedligeholde/udskifte de stativer, der tilhører Eskemosepark.*

Vedrørende valg: Curt Carlsen, Michael Skotte og Louise Koch er på valg, og Karen Greisen ønsker at gå af uden for tur. Organisationsbestyrelsen søger at finde en kandidat.

6. Sammenlægning

Organisationsbestyrelsen har besluttet at fremsætte forslag om sammenlægning af afdelingerne i Eskemosepark på selskabets generalforsamling den 21. maj 2012.

Forslaget er vedlagt som **bilag 6**.

Forud for forslagens behandling på generalforsamlingen drøftes strategien for forelæggelse af forslaget, samt der træffes beslutning om eventuel forudgående information til selskabets beboere.

Bilag 6: Forslag om sammenlægning af afdelingerne

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter forslaget om sammenlægning af afdelingerne i Eskemosepark samt træffer beslutning om eventuel yderligere information til beboerne om forslaget forud for generalforsamlingen.

Jan Spohr gennemgik organisationsbestyrelsens forslag sammenholdt med ændringsforslaget fra Torben og Heidi Berg. Bestyrelsen lagde vægt på, at der skulle foretages en fuldstændig udligning af m²-lejen og anmodede administrationen om at ændre forslaget på dette punkt men fastholdt i øvrigt sit eget forslag. Bestyrelsen anmodede administrationen om at udarbejde oversigt over henlæggelserne til brug for præsentation af forslaget på generalforsamlingen. Endelig anmodede bestyrelsen forretningsføreren om at kontakte Torben og Heidi Berg forud for generalforsamlingen med henblik på at afklare juridiske og tekniske forhold i bestyrelsens hhv. deres forslag.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

7. Byggeskadeforsikring i renoveringssager

Siden 1986 har Byggeskadefonden haft en byggeskadeforsikring, hvor samtlige nybyggerier har været omfattet. Pr. 1. juli 2011 trådte en lignende forsikringsordning i kraft for renoveringssager.

Det betyder, at der i renoveringssager

- opnås en forsikringsordning for et bidrag på 1 % af renoveringssummen i op til 20 år efter byggeriets aflevering mod fejl og mangler, som kan henføres til byggeriets renovering
- er en ordning, der træder i kraft der, hvor de ansvarlige parter ikke længere kan løfte deres ansvar grundet udløb af deres 5-årige ansvarsperiode - eller af andre årsager

Obligatoriske sager, der skal være omfattet af ordningen, er renoveringssager, der opnår støtte via Landsbyggefonden - herunder også sager, som alene opnår støtte via egen trækingsret.

Frivillige sager, der kan omfattes af ordningen, er andre renoveringssager, som finansieres uden støtte, altså primært via egne henlæggelsesmidler eller ustøttet lånefinansiering.

For alle sager er bagatelgrænsen på 1 mio. kr. eller 100.000 kr. pr. bolig. Det udførte arbejde skal i al væsentlighed have karakter af forbedring eller opretning og ikke af vedligehold.

Håndteringen i KAB

Byggeskadeforsikring af renoveringsprojekter betyder, at mange renoveringssager kan omfattes af den attraktive forsikringsordning fra Byggeskadefonden.

KAB anbefaler derfor, at alle renoveringssager, der kan omfattes af forsikringsordningen, faktisk bliver omfattet. Det betyder, at de ustøttede renoveringssager også bliver omfattet af Byggeskadefondens byggeskadeforsikring – med mindre den enkelte boligorganisationen beslutter sig for noget andet.

Indstilling: Boligorganisationen **tager til efterretning**

- at støttede renoveringssager, som er iværksat efter 1. juli 2011, er omfattet af Byggeskadefondens byggeskadeforsikring for renoveringssager.

Det indstilles desuden, at boligorganisationen **beslutter**,

- at ustøttede renoveringssager, der frivilligt kan omfattes af byggeskadeforsikringen for renoveringssager, bliver omfattet af ordningen.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen var endvidere principielt enig om, at der også i ustøttede sager tegnes en byggeskadeforsikring, men ønskede at træffe beslutning herom, når konkret sag foreligger.

8. Ny varmforsyning, reservationsopgørelse

Rudersdal Kommune tog det indsendte byggeregnskab til efterretning i skrivelse af 14. april 2011, idet regnskabet overholdt det tidligere godkendte budget og huslejestigning.

Efter 1-års gennemgangen og mangelfhjælpning har administrationen opgjort de i regnskabet afsatte beløb med skæring den 15. februar 2012.

Der er et samlet mindre forbrug i afsætningsbeløbene i alle 5 afdelinger, som resulterer i, at den endelige anskaffelsessum er blevet 152.210 kr. lavere - i alt 15.722.270 kr.

Besparelserne i de 5 afdelinger fordeler sig således:

Afdeling I	-67.639 kr.
Afdeling II	-57.289 kr.
Afdeling III	-21.679 kr.
Afdeling IV	-1.307 kr.
Afdeling V	-4.296 kr.

Besparelserne ligger hovedsagelig på færre byggelånsrenter og stempelomkostninger.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reservationsopgørelsen og den endelige anskaffelsessum samt godkender, at administrationen indsender denne til godkendelse i Rudersdal Kommune.

Organisationsbestyrelsen godkendte reservationsopgørelsen og den endelige byggesum og godkendte, at administrationen indsender denne til godkendelse i Rudersdal Kommune.

9. Fælles udbud af EMO – EnergiMærkningsOrdning

En ny energimærkningsordning – EMO – trådte endeligt i kraft i efteråret 2011. Ordningen er lovpligtig, og kan kun udføres af certificerede firmaer. Det betyder, at ordningen skal sættes i værk for de KAB administrerede boligorganisationer.

Hvor den hidtidige energimærkningsordning var baseret på beregnet forbrug, kan energimærkningen i den nye ordning nu også foregå efter målt forbrug. Energistyrelsen har dermed rettet sig efter den kritik, som bl.a. BL har rejst af den hidtidige ordning.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

Ved at udbyde ydelsen samlet for alle boligorganisationer forventer vi, at KAB-fællesskabet kan opnå meget fordelagtige priser. Det viser erfaringer fra andre lignende udbud.

Det forventes, at udbuddet deles op i flere enkeltstående rammeaftaler, sådan at der knyttes et bestemt rådgivningsfirma til hver bygningsgruppe - opdelt efter type, størrelse eller opførelsessår.

Benyttelse af aftalen

Når kontrakterne er indgået, kan aftalen benyttes direkte af hver boligafdeling. Driftschef/ejendomsleder eller andre driftsansvarlige kan tage direkte kontakt til rådgiveren for den pågældende bygningsgruppe, og indgå aftale om EMO.

Tidsplan

På grund af opgavens omfang skal der afholdes et EU-udbud. KAB forventer, at udbuddet kan gennemføres på 5-6 måneder. Det betyder, at der vil være brugbare aftaler fra oktober 2012. Udbuddet forudsætter, at alle boligorganisationer har behandlet denne manifest og givet tilbagemelding til forretningsføreren senest 1. juli 2012.

KAB's Byggeri- og teknikområde sørger efterfølgende for, at den relevante information om det enkelte energimærke formidles via www.kab-bolig.dk.

Deltagelse og betaling

KAB opfordrer alle boligorganisationer til at deltage i udbuddet for at opnå de bedste betingelser og priser. Gennemførelse af et EU-udbud kræver en del administrative ressourcer. Boligorganisationen opkræves derfor et gebyr for at deltage i aftalen og dermed kunne benytte rammeaftalerne. Omkostningerne til gebyret forventes at blive dækket af besparelserne ved at deltage i udbuddet.

Betalingen skal dække KAB's udgifter til gennemførelse af rammeaftaleudbuddet og vil udgøre følgende:

- En engangsudgift på 5.000 kr. inkl. moms for hver boligorganisation.

For at vi kan få alle interesserede boligorganisationer med i udbuddet, skal det vedtages i den enkelte boligorganisation inden 1. juli 2012.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen **tager til efterretning**

- at alle bygninger skal forsynes med lovpligtigt energimærke.

Det indstilles desuden, at organisationsbestyrelsen senest 1. juli **beslutter**,

- at deltage i det fælles udbud af EMO og dermed at betale et engangsbeløb på 5.000 kr. inkl. moms.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at deltage i fælles udbud af EMO og dermed betale 5.000 kr. inkl. moms.

10. Elever til uddannelsen som ejendomsservicetekniker

KAB-administrerede boligorganisationer har en god tradition for at give unge mennesker praktikpladser til uddannelsen som ejendomsservicetekniker. Det burde der være gode muligheder for i KAB-fællesskabet, der består af 35 boligorganisationer og 285 boligafdelinger med ca. 600 ansatte i driften. Nogle boligorganisationer har også elever i dag.

Boligorganisationen skal være godkendt til at have elever. De boligorganisationer, der ikke er godkendt men ønsker at have elever, kan blive godkendt ved henvendelse til personalekonsulent Søren Silving: sos@kab-bolig.dk. Søren Silving sørger for de nødvendige tilladelser.

Regeringen har sammen med Venstre, Dansk Folkeparti, Enhedslisten og Det konservative Folkeparti indgået "Aftale om en forstærket indsats for flere praktikpladser i 2012". Aftalen betyder, at arbejdsgivere – i dette tilfælde boligorganisationer - der indgår en uddannelsesaftale i 2012 med en elev, får en præmie på kr. 70.000 det første år. Tilskuddet er indregnet i bilaget til denne manchete, "Lønudgifter lærlinge".

Med tanke på den stigende ungdomsarbejdsløshed er der nu god grund til at tiltrække flere til den 3 år og 3 måneder lange svendeuddannelse. I løbet af få år vil mange virksomheder mangle kvalificeret arbejdskraft, så det er ikke kun for den unges skyld men også til jeres egen fordel.

Uddannelsesaftalerne kan være meget fleksible, og I kan få en aftale, der passer til jeres afdelinger. F.eks. er det muligt at deles med en anden afdeling om en elev eller at indgå en uddannelsesaftale for kun et år ad gangen.

Bonuspræmien på de 70.000 kr. betyder, at den samlede lønudgift til en elev under 25 år pr. d.d. er ca. 408.000 kr. fordelt på de 3 år og 3 måneders læretid. Det svarer til en gennemsnitlig lønudgift på ca. 125.600 kr. pr. år.

Bilag 10: Lønudgifter elever ejendomsservicetekniker

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, om boligorganisationen ønsker at ansætte lærlinge til uddannelsen som ejendomsservicetekniker.

Organisationsbestyrelsen bemærkede, at man allerede har ansat lærling til uddannelsen som ejendomsservicetekniker.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

11. Byggesag – Super Best

Super Best har henvendt sig til Eskemosepark afdeling II med et ønske om at udvide det eksisterende butiksareal med yderligere 391 m². Super Best ønsker en rå bygning med betongulv. Indvendige belægninger og inventar finansieres af Super Best. Indgangsparti ændres samt adgangsforhold for kunder og servicebiler.

Der er nedsat en følgegruppe med repræsentanter fra afdelingen og administrationen til at varetage samarbejdet med SuperBest herunder projektforsætningerne, økonomien og den kommende erhvervskontrakt.

Status for projektet

Super Best har fået byggetilladelse fra kommunen og har anmeldt arbejdet påbegyndt for at overholde 1 års forældelsesfristen. Der er foretaget en opgravning ved det sydlige bygningshjørne.

Der skal kobles en rådgiver på sagen, der kan foretage udbud af arbejdet og udføre bygherretilsyn. Følgegruppen har foreslået Bornebusch Arkitekter til denne opgave.

Økonomi

Projektets samlede forventede økonomi vil ligge på 9 mio. kr. Administrationen har foretaget en vurdering af afdelingens økonomi med henblik på lånoptagelse, og det udløser ikke et krav om kommunegaranti.

Tidsplan

Følgende forslag til overordnet tidsplan er blevet fremlagt for følgegruppen:

Beboermøde/generalforsamling	maj 2012
Myndighedsansøgning, finansiering	juni 2012
Kontrakt med rådgiver	juni 2012
Projektering og udbud	juni-august 2012
Licitation	august 2012
Entreprisekontrakt	september 2012
Tilrigning af byggeplads	september 2012
Udførelsesperiode	september–marts 2013
Aflevering	april 2013
Regnskab til godkendelse	august 2013
Udarbejdelse af erhvervskontrakt	maj–august 2013

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender, at sagen sættes i gang

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

Jan Spohr orienterede om risikoen for afdelingen ved at træffe beslutning om byggeprojektet. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og accepterede, at byggeprojektet igangsættes, idet det dog er afdelingsmødet, der træffer endelig beslutning herom. Bjarke J. Christensen anmodede administrationen om at tage initiativ til et snarligt møde i følgegruppen.

Sager til orientering

12. Børneinstitutionen

På det seneste organisationsbestyrelsesmøde skrinlagdes planerne om ombygning af børneinstitutionen til familieboliger set i lyset af udmelding fra kommunen om, at institutionen alligevel ikke stod over for en lukning.

Efterfølgende er der truffet ny beslutning i Rudersdal Kommune om lukning af institutionen, og kommunen ønsker efter det oplyste at træde ud af lejeaftalen den 1. januar 2014 om muligt.

Set i lyset af denne nye melding har administrationen rettet henvendelse til kommunen med henblik på at få en indledende drøftelse af mulighederne for at opnå tilsagn til ombygning af børneinstitutionen til familieboliger. En sådan ombygning kræver ud over byggetilladelse kommunal medfinansiering i form af grundkapital.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Jan Spohr gennemgik forløbet i sagen, hvor der flere gange har været en ændring i kommunens holdning til anvendelsen af børneinstitutionen. Der afventes p.t. en tilbagemelding fra kommunen vedrørende et mødetidspunkt om sagen. Organisationsbestyrelsen ønsker at være repræsenteret ved et sådant møde.

13. Redegørelse for A- og B-ordning

På organisationsbestyrelsens møde den 30. november 2011 anmodede organisationsbestyrelsen om, at der blev redegjort for forskellen på A- og B-ordning. I Andelsboligforeningen Eskemosepark er der på nuværende tidspunkt A- ordning.

Boligorganisationen skal i henhold til § 25 i lov om leje af almene boliger (LLA) træffe beslutning om, hvorvidt det er afdelingen eller lejerne der varetager vedligeholdelsen i bo perioden. Dette gøres ved at organisationen beslutter, hvorvidt boligerne vedligeholdes i henhold til LLA § 26 (A ordning) eller § 27 (B ordning).

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

A-ordning

Under A ordningen har organisationen valgt, at lejereren har ansvaret for vedligeholdelsen af det lejede i udlejningsperioden.

Ved fraflytning af boligen gennemføres for lejerens regning en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Boligorganisationen overtager gradvist udgiften til normalistsandsættelsen normalt med 1 % om måneden. Det er tilladt at ændre beløbet, men afdelingen skal have overtaget den fulde udgift til normalistsandsættelsen efter en maksimal periode på 10 år efter lejerens overtagelse af lejligheden.

Organisationen kan beslutte at fastsætte et normalistsandsættelsesbeløb (NI beløb) i stedet for at fastsætte udgiften til normalistsandsættelse fra gang til gang. Dette er dog sjældent set. Hvis organisationen har valgt at fastsætte et NI beløb, skal lejemålet ikke normalistsandsættes som beskrevet oven for. Lejer skal derimod have det fulde NI beløb udbetalt ved indflytning til istandsættelse af loft og vægge. Beløbets størrelse afhænger af lejemålets størrelse i m².

B ordning

Under B-ordningen (LLA § 27) vedligeholder afdelingen boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling også i boperioden.

Denne vedligeholdelse er dog begrænset af lejerens indbetaling på en vedligeholdelseskonto. Beløbet på vedligeholdelseskontoen udgør det maksimale beløb, afdelingen hæfter for i forbindelse med istandsættelse i boperioden. Lejereren kan forlange, at der udføres vedligeholdelse af boligen med hvidtning, maling, tapetsering samt lakering og let slibning af gulve, og at afdelingen dækker omkostningerne i det omfang, der er midler hertil på vedligeholdelseskontoen.

Beløbet, der indsættes på vedligeholdelseskontoen, fastsættes af organisationen til et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal.

Vedligeholdelseskontoen lukkes samme øjeblik, lejemålet er opsagt, og eventuel indestående overgår ubeskåret til ny indflytter.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Thomas B. Lund gennemgik de forskellige vedligeholdelsesordninger. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Møde den 8. maj 2012

Udsendt den 31. maj 2012

14. Byfornyelse Danmarks acontoudlodning af garantisum

Byfornyelse Danmark s.m.b.a. er under likvidation. Det berører en række af KAB's boligorganisationer, der har indbetalt garantikapital til selskabet.

Advokaterne, som varetager likvidationen af Byfornyelse Danmark, har meddelt, at de indstiller til generalforsamlingen i marts 2012, at der udbetales 12 mio. kr. i acontoudlodning svarende til 26 % af den samlede garantikapital i byfornylsesselskabet. Såfremt forslaget vedtages, kan de berørte boligorganisationer dermed forvente en udbetaling på 26 % af den enkelte boligorganisations indskudskapital.

Såfremt forslaget vedtages, kan Andelsboligforeningen Eskemosepark forvente en udbetaling på 5.200 kr. svarende til 26 % af boligorganisationens indskudskapital på 20.000 kr.

Der forventes en lignende udlodning i 2013.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Mødedatoer

Organisationsbestyrelsesmøde den 19. juni 2012

Organisationsbestyrelsesmøde den 3. december 2012

Generalforsamling den 21. maj 2012

Ekstraordinære afdelingsmøder den 31. maj 2012

Afdelingsmøder den 10. september 2012

Organisationsbestyrelsen tog mødedatoerne til efterretning.

16. Eventuelt

- *Organisationsbestyrelsen spurgte om der var sket en regulering af beboerindskuddet som besluttet på mødet i marts. Det kan oplyses, at reguleringen er foretaget.*