



Birkerød d. 5. juli 2017

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde 22. juni 2017 på ejendomskontoret

Bestyrelsesmedlemmer	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Curt Carlsen (næstformand)	CC
	Anette Fongemie (kasserer)	AF
	Erik Wilms (referent)	EW
	Tine Jensen	TJ
	Anne-Marie Hansen	AMH
Bestyrelsessuppleanter	Henning Flink Nielsen	HFN
	Claus Hansen	CH
	Henrik Baltzer Petersen	HBP
Ejendomskontoret	Helle Schliemann	HS
	Christian Fries	CF
Eksterne deltagere	Rasmus Overgaard	RO
	Lars Gordon Madsen	LGM
	Afbud	Erik

Selskabet

1. Valg af dirigent

Curt Carlsen blev valgt

2. Godkendelse af dagsordnen

Dagsorden blev godkendt med en ændring. Forslag fra Helle Schliemann og Bjarke Christensen blev tilføjet som nyt punkt 6.

3. Valg af referent

Christian Fries blev valgt

4. Godkendelse af referat

Fra d. 4. maj og 6. juni

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 4. maj 2017 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.

Referatet blev godkendt.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

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 orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sager til beslutning

6. Der er sager til beslutning fra ejendomskontoret der kan ændre budget 2018

Helle Schliemann fremlagde driftsforslag, hvortil der blev truffet følgende beslutninger.

Maling af vinduer

Det blev besluttet, at der gennemføres nødvendig vedligeholdelse af vinduerne ud fra vurdering fra maler. Eksisterende henlæggelses sum skal anvendes, og derfor ingen ekstraudgifter forbundet hermed. Der sættes penge af efter en konkret vurdering fra maler.

Reparationer af opgangstrin

Opgangstrin bliver repareret som sædvanligt inden for eksisterende budget for 2017.

Garager og pulterrum

Der etableres en særskilt post i budget og regnskab for opsparing til vedligehold og fornyelse af garager og pulterrum. Der er en ekstra administrationsudgift forbundet hermed. Der skal anvendes op til 400.000 kr. til nye garageporte.

Afdeling V

*Der gennemføres udskiftning af emhætter. Samlet udgift på 40.000 kr. i afdeling V.
Der bliver skiftet 6 hvert år de næste 4 år.*

Erhvervslejemål - købmand

Bjarke Christensen har været til møde med advokaten. Status er, at der udarbejdes allonge til eksisterende kontrakt, hvor det anføres at den nye købmand bliver lejer hos Dagrofa, og derved bliver Dagrofa selvskyldner-kautionsist. Der kommer et skriftligt oplæg til senere godkendelse i bestyrelsen. Derudover skal der udarbejdes vedligeholdelsesplaner for erhvervslejemålene, kommunen skal flytte lygtepælene så ødelæggelse af brosten undgås, der bliver gennemført DV-gennemgang i september/oktober, Stig fra Novaform skal kontaktes angående brandhæmmende maling i erhvervslejemålet, og endelig skal der indhentes tilbud på renovering af belægning.

7. Afdelingernes driftsbudgetter pr. 1. januar 2018

Eskemosepark I

Driftsbudgettet balancerer med 7.364.000 kr. og slutter med en nødvendig mindre



indtægt på -50.000 kr. svarende til en lejenedsættelse på -0,70 % af den nuværende leje.

Eskemosepark II

Driftsbudgettet balancerer med 7.126.000 kr. og slutter med en nødvendig mindre indtægt på -176.000 kr. svarende til en lejenedsættelse på -2,93 % af den nuværende leje.

Eskemosepark III

Driftsbudgettet balancerer med 3.097.000 kr. og slutter med en nødvendig mindre indtægt på -63.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse på -2,11 % af den nuværende leje.

Eskemosepark IV - Børneinstitution

Driftsbudgettet balancerer med 647.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 0 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 0 % af den nuværende leje.

Eskemosepark V

Driftsbudgettet balancerer med 1.686.000 kr. og slutter med en nødvendig mindre indtægt på -64.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse på -3,90 % af den nuværende leje.

Bilag 6: Driftsbudgetter 1.1.2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter.

Farida Zarei gennemgik afdelingernes budgetter. Primære årsager til nedsættelserne er nedjustering af henlæggelser og lavere ejendomsskatter. Afdeling V får en ekstraudgift på 40.000 kr. til emhætter, og derfor bliver huslejenedsættelsen på 24.000 kr. i stedet for de anførte 64.000 kr. Budgetterne blev godkendt med denne ændring.

På næste bestyrelsesmøde skal der træffes beslutning om udgifter til serviceaftaler på hjertestartere på ca. 30.000 kr. til fordeling. Når de er sat op, sørger bestyrelsen for information til beboerne.

Sager til orientering

8. Særskilt økonomisk redegørelse for børneinstitution & status på proces for fremtidig anvendelse af børneinstitution

Som følge af en kommende kommunal udtræden af erhvervslejemålet børneinstitutionen i Eskemosepark er der en række økonomiske forhold, der skal tages i agt. På baggrund af et møde mellem formand Bjarke Christensen, bestyrelsesmedlem Tine Jensen og Farida Zarei, Rasmus Overgaard & Christian Fries, KAB er der ændret følgende for børneinstitutionen.

- Huslejen ændres ikke, da der fortsat skal opkræves husleje fra erhvervslejer i de første 3 måneder af 2018



Andelsboligforeningen Eskemosepark

- Der gennemføres ikke vedligeholdelsesaktiviteter i 2018
- Opkrævning af målpasning m.v. fra Energiområdet er annulleret fra januar 2018
- Ved nedlæggelse af erhvervslejemålet skal et eventuelt overskud overføres til boligorganisationen
- I forhold til afklaring om afholdelse af udgift til vand, står der følgende i lejekontrakten: "Hvis centralvarme og varmtvandsanlæg er indlagt, skal lejereren efter en af selskabet til enhver tid fastsat ordning betale en forholdsmæssig andel i udgifterne ved opvarmning og forsyning med varmt vand, herunder vandafgifter for så vidt de ikke allerede er indregnet i lejen". Udgifterne til vand og vandafgifter har været indeholdt i lejen.

Dertil bemærkede Bjarke Christensen, at administrationsudgiften har været høj, og at beregningsmetoden er uhensigtsmæssig. Disse bemærkninger er givet videre til direktionen i KAB. Administrationsbidrag for erhvervslejemål beregnes pr. m². Det vil sige, at administrationsbidraget har været 14 lejemålsenheder á 3.600 kr. Alle øvrige erhvervslejemål i KAB-fællesskabet administreres efter samme beregning. Det er KAB's repræsentantskab, der fastsætter priserne.

Proces

Der er gennemført besigtigelse af børneinstitutionen for beboerne tirsdag den 13. juni 2017 og beboermøde torsdag den 15. juni 2017 med det formål at drøfte fremtidig anvendelse af børneinstitutionen.

Kommunen

Rudersdal Kommune indstiller, at kommunalbestyrelsen ikke giver mulighed for en fortætning i to etager. I forhold ophævelse eller ændring af bevaringsværdi indstiller forvaltningen, at kommunalbestyrelsen medgiver, at bygningen er i dårlig stand, men at skala, placering og materialer bør respekteres, hvis der skal gives mulighed for en total renovering. Kommunalbestyrelsen er indstillet på at igangsætte en proces. Dette med henblik på at afklare muligheder for omdannelse til boliger og eventuel udarbejdelse af ny lokalplan for den samlede bebyggelse.

Det er af afgørende vigtighed, at der findes enten midlertidige eller langsigtede løsninger snarest muligt med henblik på at minimere tab ved lejeledighed i børneinstitutionen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen ønskede en skriftlig redegørelse for de regnskabstekniske og lovgivningsmæssige begrundelser for huslejeafregningen. Det leverer KAB. **Bjarke Christensen bad om dokumentation for den brugte metode til budget for 2018.***

Dertil blev det aftalt, at det undersøges, hvilke økonomiske konsekvenser der vil være af et salg af ejendommen, der arrangeres et møde med Rudersdal Kommune snarest muligt med henblik på drøftelse af videre forløb, og der er nedsat en arbejdsgruppe. Med de tilføjelser blev orienteringen taget til efterretning.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

9. Status på ny erhvervslejer – det gamle KIWI

Dagrofa forventes at indkalde til et møde omkring konkret gennemgang af erhvervslejemålet senere på året. På nuværende tidspunkt vurderer Eskemoseparks advokat et udspil fra Dagrofa til en genforhandling af erhvervslejekontrakten. ***Der er aftalt møde mellem, formanden, advokat Poul Bach og Nils Bonde fra Dagrofa d. 22. juni kl. 8.***

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Status på vinduesprojekt & indestående på dispositionsfond og arbejdskapital

Den aktuelle status er, at vinduesprojektet er tæt på at være på plads. Ud fra anvendelsen af trækningsret, dispositionsfondsmidler, arbejdskapital og årlige driftsbesparelser, skal der laves et gældende budget som skal bringes til afstemning for afdeling V. På baggrund af dette budget bliver også udarbejdet forretningsføreraftale.

I øjeblikket er rådgiverne i dialog med Rudersdal Kommune omkring vindueselementer og eternit træbeklædning.

Økonomi

På nuværende tidspunkt er indestående følgende i Eskemosepark:

Dispositionsfond: 2.859.618 kr.

Arbejdskapital: 2.968.505 kr.

2 lån i afdeling I afvikles henholdsvis 2019 og 2020, hvilket svarer til en tilgang til dispositionsfonden i 2019 på 10.901 kr. samt en tilgang i 2020 på 24.115 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der blev orienteret yderligere om, at der afholdes møde tirsdag den 4. juli, hvor der gennemgås forskellige økonomiske scenarier. Orienteringen blev taget til efterretning

11. Forsikringsstatistik fra Willis 2013-2016

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der forestår kontakten til forsikringselskabet.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se statistikken over boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som bilag.



Bilag 10: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2013-2016

Bilag 10.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2013-2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

12. Forslag til mødedatoer med KAB 2017/18

Afdelingsmøde mandag den 18. september 2017, kl. 19.00

Organisationsbestyrelsesmøde fredag den 17. november 2018, kl. 16.00 med efterfølgende spisning

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 2. maj 2018, kl. 16.00 med efterfølgende spisning

Generalforsamling onsdag den 30. maj kl. 19

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 20. juni 2018 - Budgetlægning for 2019

Afdelingsmøder torsdag den 20. september (budget 2019)

Aftalte mødedatoer

Mandag d. 3. juli bestyrelsesmøde kl. 16:30

Tirsdag d. 5. september bestyrelsesmøde kl. 16:30

13. Eventuelt