



Område

Rudersdal Ejendomme
Øverødvej 2
2840 Holte
Tlf. 46 11 00 00
TOM@rudersdal.dk
www.rudersdal.dk

2018-7449

Styringsdialog 2023 mellem Rudersdal Kommune og Andelsboligforeningen Eskemosepark v/KAB

Den 11. januar 2024, kl. 15.00.

Følgende deltog i mødet:

Bjarke Christensen, formand Eskemosepark
Sanne Asbøg, næstformand Eskemosepark
Peter Hansen, ejendomskontoret Eskemosepark
Sussi Cohn, kundechef, KAB
Henriette Bærentsen, Jurist Rudersdal Ejendomme.

Dagsorden:

1. Regnskaber 2022 med nøgletal
2. Styringsrapporter – henlæggelser og vedligehold
3. Renoveringssager
4. Fremtidsplaner
5. Ejendomsskatter vedr. den tidligere daginstitution
6. Eventuelt.

Ad 1 - Regnskaberne pr. 31. december 2022 er gennemgået af kommunen inden mødet, jf. driftsbekendtgørelsen kap. 21. Selskabets samlede egenkapital er på 14,8 mio. kr.

Revisionsprotokollen, der er udarbejdet af Albjerg, har inden kritiske bemærkninger i forbindelse med gennemgang regnskaberne.

Ad 2 - Henlæggelserne udgør fortsat pæne beløb for hver afdeling. Vedligeholdelsesstanden er rigtig fin i alle afdelinger.

Afd. I

Lejen udgør 959 kr. pr. m². Henlæggelserne udgør 295 kr. pr. m² og der er 23.913 kr. henlagt til vedligehold og de opsparede henlæggelser udgør 66.126 kr. pr. bolig.

Afd. II

Lejen udgør 792 kr. pr. m². Henlæggelserne udgør 321 kr. pr. m² og der er 26.086 kr. henlagt til vedligehold og de opsparede henlæggelser udgør 65.506 kr. pr. bolig.

Afd. III

Lejen udgør 864 kr. pr. m2. Henlæggelserne udgør 352 kr. og der er 30.000 kr. henlagt til vedligehold og de opsparede henlæggelser udgør 142.455 kr. pr. bolig.

Afd. V

Lejen udgør 1.135 kr. pr. m2. Henlæggelserne udgør 334 kr. og der er 21.041 kr. henlagt til vedligehold og de opsparede henlæggelser udgør 139.913 kr. pr. bolig.

Ad 3 - Der har gennem flere år arbejdet på at ombygge den tidligere børneinstitution til 11 boliger.

Eskemosepark bemærker, at selv på baggrund af de seneste beregninger er det ikke muligt at gennemføre ombygningen inden for rammebeløbet. Den primære årsag til denne udfordring skyldes den eksisterende lokalplan, bl.a. på baggrund af, at det skal være en ombygning af de eksisterende bygninger.

Eskemosepark har anmodet KAB om at se på alternative båder til at etablere de 11 boliger eller alternativ anvendelse af område, og gå i dialog med Rudersdal kommune omkring dette.

Den tidligere daginstitution skal i henhold til den gældende lokalplan benyttes til daginstitution eller ombygning til boliger. Eskemosepark imødeser kommunens velvillighed til at se på nye muligheder eller alternativ anvendelse, fx erhverv.

Ad 4 – Selskabet arbejder på en energiteknisk handleplan i forhold til, hvad der skal renoveres først i de forskellige afdelinger. Der skal bl.a. ses på, hvornår afdelingerne skal have skiftet vinduer. Den forventes færdig i løbet af foråret 2024 og indeholder ideer til budgetterne for 2025.

Formand for Eskemosepark oplyser, at de gerne vil udleje den tidligere daginstitution til Rudersdal Kommune og gerne vil i dialog med den eller de rette i Rudersdal Kommune.

Ad 5 – Den tidligere daginstitution, der står tom, opkræves 350.000 kr. i ejendomsskatter årligt. Selskabet vil gerne i dialog med kommunen om det er muligt at fritages for ejendomsskatterne i en periode eller få dem nedsat.

Ad 6 - Næste års styringsdialogmøde ønskes afholdt i november 2024.