



Birkerød d. 19. december 2014

## Referat

### Organisationsbestyrelsesmøde torsdag d. 4. december på ejendomskontoret kl. 15:00

<b>Bestyrelsesmedlem</b>	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Carsten Wolff (næstformand)	CW
	Curt Carlsen (referent)	CC
	Anette Fongemie (kasserer)	AF
	Michael Skotte	MS
	Louise Koch	LK
	Torben Berg	TB
<b>Bestyrelsessuppleant</b>	Natascha Rye Jensen	NRJ
<b>Ejendomskontoret Eksterne deltagere</b>	Stig Christiansen	SC
	Bettina (KAB)	BJD
	Farida (KAB)	FZ
	Sus (KAB)	SUS
	Christian (KAB)	CF
	Jens Elmelund direktør i KAB	JE
<b>Afbud</b>		

#### Selskabet:

#### 1. Valg af dirigent

*Forretningsfører Christian Fries blev valgt som dirigent.*

#### 2. Valg af referent

*Susanne Holmkvist Sandgreen blev valgt som referent.*

#### 3. Godkendelse af dagsorden

*Dagsordenen blev godkendt.*

#### 4. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 19. juni 2014 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.



# Andelsboligforeningen Eskemosepark

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet uden bemærkninger.*

## 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 revisionsprotokollen til efterretning.

*Revisionsprotokollen blev taget til efterretning.*

### **Sager til beslutning:**

## 6. Opkrævning af manglende ajourføringsgebyrer

I foråret 2010 fik organisationsbestyrelserne for Brumleby, Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark og Stenløse-Ølstykke Boligforening en orientering om de nye ventelisteregler i forbindelse med styringsreformen.

I orienteringen blev det beskrevet, at ventelistereglerne for andelsboligforeningerne fremadrettet skulle forvaltes som almene boligforeninger. Det betyder, at 1) de opnoterede skal betale et årligt ajourføringsgebyr fra og med 2011 og 2) betaler de ikke inden 6 uger, bliver de slettet med den lempelse, at henvender den opnoterede sig indenfor et år efter seneste betalingsfrist, kan opnoterede få lov til at betale og beholde sin anciennitet på ventelisten.

Der er efterfølgende kommet en ændring i udlejningsbekendtgørelsen, som betyder, at der skal rykkes for betaling, inden den opnoterede, der skylder for ajourføringsgebyret, bliver slettet.

I forsommeren 2010 skrev KAB's Udlejningsområde ud til alle medlemmerne i de 3 foreninger om fortsat opnotering og med besked om, at de skulle henvende sig til KAB inden 1. juni 2010.

Et stort antal af modtagerne svarede ikke, eller brevene kom retur med ubekendt på adressen.

Siden sommeren 2010 har ændringen været administreret lempeligt: Alle medlemmer, der har henvendt sig, har fået lov til at beholde deres anciennitet på ventelisten, hvis de betaler ajourføringsgebyret fra 2011 og frem.

Denne ordning bør ophøre i 2014, således at opnoterede til de 3 andelsboligforeninger fremadrettet administreres, jf. udlejningsbekendtgørelsen, som opnoterede til øvrige almene afdelinger i KAB fællesskabet, således:

- Medlemmer i de tre andelsboligforeninger kan fra den 1. januar 2015 ikke længere beholde deres anciennitet på ventelisten mod at betale ajourføringsgebyr



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

fra 2011 og frem

- Opnoterede får årligt tilsendt en opkrævning på ajourføringsgebyr. Hvis ajourføringsgebyret ikke bliver betalt, får de pågældende opnoterede en rykker efter 6 uger. Hvis rykkeren heller ikke bliver betalt, bliver opnoteringsnummeret slettet.

KAB har registreret følgende antal medlemmer, der ikke har henvendt sig for at betale et årligt ajourføringsgebyr for at bevare deres anciennitet på ventelisten:

Brumleby: 756 medlemmer mangler at betale ajourføringsgebyr  
ud af i alt 3.199 medlemmer

**Eskemosepark: 707 medlemmer mangler at betale ajourføringsgebyr  
ud af i alt 1.350 medlemmer**

Stenløse-Ølstykke: 4.380 medlemmer mangler at betale ajourføringsgebyr  
ud af i alt 7.468 medlemmer

Med henblik på opkrævning af de manglende ajourføringsgebyrer foreslår KAB følgende procedure:

### *Procedure*

KAB udsender i efteråret 2014 et informationsbrev til alle ovennævnte medlemmer med en sidste chance for at henvende sig for at få lov til at beholde deres anciennitet på ventelisten mod at betale opnoteringsgebyret fra 2011 og frem inden for en frist på 6 uger. Dem, der ikke henvender sig indenfor fristen, kan ikke efterfølgende få lov til at bevare ancienniteten på ventelisten.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter punktet og godkender den foreslåede procedure for opkrævning af manglende ajourføringsgebyrer.

*Christian Fries præciserede punktet og anbefalede organisationsbestyrelsen, at tilslutte sig KAB's indstilling, da det giver et bedre billede af, hvem der ønsker at flytte ind i Eskemosepark.*

*Organisationsbestyrelsen udtrykte ønske om en tilkendegivelse på den omtrentlige ventetid i Eskemosepark. Hertil svarede Jens Elmelund, at KAB på nuværende tidspunkt arbejder på en bedre præcisering af ventetiden til Eskemosepark på KAB's hjemmeside.*

*Herefter godkendte organisationsbestyrelsen den foreslåede procedure for opkrævning af manglende ajourføringsgebyrer.*

## 7. Bestyrelseshonorar 2014/15

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2015.



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

Danmarks Statistik har opgjort lønindekset for den private sektor for 2. kvartal 2014.

Reguleringen er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 75,82 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 45,49 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2014. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar til ca. 14.314 kr.

Organisationsbestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 12. december 2013 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt mellem organisationsbestyrelsens medlemmer.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til organisationsbestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af organisationsbestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i organisationsbestyrelsen betales der honorar fra førstkomende kvartal.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt mellem organisationsbestyrelsens medlemmer.*

### **8. Afskaffelse af diæter ved BL-kurser**

I dag er det praksis, at beboervalgte ved deltagelse i BL-kurser får udbetalt en dagsdiæt på 116 kr.

Sidste år deltog 119 beboervalgte fra 17 boligorganisationer i 201 BL-kursud dage og fik dermed udbetalt diæter.

Der er to forhold, der begrundet indstillingen om afskaffelse af diæter ved BL-kurser.

1. Diæter er ikke skattepligtige, men de skal indberettes til SKAT. Hvis man derfor er på kontanthjælp, vil diæten blive modregnet. Det betyder, at nogle deltagere er bedre stillet end andre.
2. Der er uforholdsmæssig meget administration forbundet med udbetalingen, så det langt overstiger det beløb, den enkelte får udbetalt.

Afskaffelsen af diæter vil ikke påvirke muligheden for at få transportgodtgørelse, der





videreføres efter de gældende regler.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at diæter til BL-kurser afskaffes.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at diæter til BL-kurser afskaffes.*

## 9. KAB's beboerhøjskoler 2015

De afholdte beboerhøjskoler i sommeren 2014 fik en pæn tilslutning. Det er derfor et enigt Højskoleudvalg, der har besluttet, at beboerhøjskolerne skal tilbydes igen i 2015. 150 beboere ønskede i 2014 at deltage på årets beboerhøjskoler. Heraf deltog 65 via Arbejdsmarkedets Feriefond.

En beskrivelse af KAB's beboerhøjskoler og ophold i 2014 findes i **bilag 9**: 'KAB's beboerhøjskoler.'

I 2015 ønsker vi at udvide kapaciteten, så i alt 200 beboere kan deltage i beboerhøjskolerne: Seniorhøjskole og Familiehøjskole. KAB forventer igen til næste år at kunne tilbyde en række personer gratis ophold via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF).

I 2015 vil prisen for deltagelse på Seniorhøjskolen være i alt 3.900 kr. i egenbetaling. For Seniorhøjskolens vedkommende foregår opholdet ikke på en højskole, da højskolernes standard ikke lever op til de krav, KAB har til en seniorhøjskole med hensyn til handicapvenlighed.

Prisen for deltagelse på Familiehøjskolen vil i 2015 udgøre i alt 3.600 kr. i egenbetaling for voksne og 1.600 kr. i egenbetaling for børn. De oplyste priser for deltagelse i hhv. Seniorhøjskolen og Familiehøjskolen dækker over en uges ophold på dobbeltværelse med eget bad og toilet samt alle måltider m.v. - alt betalt fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2015 igen indgået en fast aftale for Familiehøjskolen, der som tidligere vil blive afholdt på Ryslinge Høj- og Efterskole på Fyn. Seniorhøjskolen vil blive afholdt på Skarrildhus, som er tilgængeligt for mennesker med handicap.

### *Tilskud fra boligorganisationen*

Højskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse på højskoleopholdene i 2015 enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond, om at yde et tilskud til deres gennemførelse.

Den enkelte boligorganisation skal i lighed med tidligere år gennem tilskud til afvikling af selve opholdene "købe" det antal pladser, boligorganisationen vil råde over på de i alt 2 beboerhøjskoler. Boligorganisationens "bidrag/tilskud" er med til at finansiere: Bustransport til og fra højskolerne, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagernes egenbetaling for højskoleopholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere af beboerhøjskolerne m.v.

Boligorganisationens pris vil fortsat være 1.000 kr. pr. plads i 2015.



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

I 2014 deltog der ingen beboere fra Eskemosepark.

Tilbuddet om deltagelse på beboerhøjskolerne udsendes fra medio februar 2015. Endelig besked om beboernes deltagelse gives først efter tilsagn fra organisationsbestyrelserne.

Bilag 9: KAB's beboerhøjskoler 2014

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter,

- at beboerne i Eskemosepark skal have Beboerhøjskolerne tilbudt til en pris af 1.000 kr. pr. plads,
- hvor mange familiepladser og seniorpladser boligorganisationen ønsker at råde over.

*Organisationsbestyrelsen bevilgede 10 pladser til Beboerhøjskolerne i 2015.*

### 10. KAB-koncept for serviceramme og velkomstmateriale

Boligorganisationerne har igennem noget tid efterspurgt et øget fokus på den lokale service, som har afgørende betydning for beboernes trivsel og tilfredshed i hverdagen. Beboerne har sideløbende efterlyst bedre information ved indflytning. På baggrund af denne efterspørgsel tilbyder KAB nu at igangsætte en proces, der kan danne ramme for en lokal dialog om og pri-oritering af den lokale service. Herunder at byde nye beboere velkommen til afdelingen gennem mere målrettet og professionel information.

Til dialogen om service er der udviklet et værktøj, der kan bidrage til, at organisationsbestyrelsen lokalt får sat fokus på en række servicetemaer. Værktøjet kalder vi Servicerammen, **bilag 10**. Servicerammen er udviklet i et samarbejde med KAB's Forvaltningsudvalg samt de fire Beboerrepræsentantskaber, som har formuleret de obligatoriske servicemål.

Inden for hvert tema indgår en række obligatoriske servicemål, som foreslås at være generelt gældende for alle boligafdelinger i KAB-fællesskabet. Den enkelte boligorganisation vurderer de obligatoriske servicemål og beslutter, om man ønsker at tilføje yderligere obligatoriske servicemål for egne afdelinger. Det anbefales, at der inden for hvert servicetema maks. indgår 3-5 obligatoriske servicemål, der kan afspejle, hvad boligorganisationen særligt har fokus på. Servicerammen indeholder 5 temaer: 1. At bo og leve alment, 2. Service af ude- og fællesarealer, 3. Service på ejendomskontoret, 4. Service hjemme hos beboeren og 5. Service via it.

Efter boligorganisationens behandling af servicerammen skal servicerammen diskuteres og udfyldes med eventuelt yderligere servicemål lokalt. Ejendomsleder/driftschef har en dialog med afdelingens medarbejdere om de obligatoriske servicemål og tilføjer i samarbejde med afdelingsbestyrelsen eventuelt yderligere servicemål.

I servicerammen indgår KAB's nye velkomstkoncept, **bilag 10.1**. Til denne del af



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

service-rammen er der under KAB's projekt "En hånd til alle" udviklet en ny metode og en række redskaber til brug for ejendomskontorerne modtagelse af nye beboere.

Den nye velkomst er udviklet på baggrund af erfaringerne fra "En hånd til alle", ideer fra de fire Beboerrepræsentantskaber, en arbejdsgruppe med en driftsleder og en driftschef samt en testrunde i 6 afdelinger.

Det nye velkomstkonscept fra ejendomskontorerne består af følgende 2 elementer:

1. Driftslederen (eller anden medarbejder) ringer den kommende beboer op og aftaler tidspunkt for nøgleudlevering, samt informerer om lejlighedens stand – særligt hvis der er B-ordning. I dag henvender den kommende beboer sig selv til ejendomskontoret.
2. På indflytningdagen udleverer driftslederen:
  - a) Et velkomstbrev med praktiske og lokale oplysninger, herunder info om fejl og mangelliste, info om A- eller B-ordning, vaskeri, tv, internet, beboerlokale og affald. Afsender er boligorganisationen, men brevet udfyldes og udleveres af driftslederen eller anden medarbejder, der står for indflytningen.
  - b) Opslag, **bilag 10.2**, der kan udfyldes af nye beboere og omdeles via ejendomskontoret i opgangen. Opslaget fortæller f.eks., at Peter og Ditte flytter ind med 2 børn i 1. tv. den 1. juni.
  - c) En magnet, der f.eks. kan sættes på køleskabet med ejendomskontorets oplysninger. Afdelingen betaler selv for disse magneter til nye beboere.
  - d) Et visitkort med navn på den medarbejder, der flyttede beboeren ind og et telefonnummer, der er aktivt i hele arbejdstiden i 14 dage, hvis der skulle opstå problemer. Afdelingen betaler selv for visitkort og eventuelle omkostninger for telefonnummer.

Processen med servicerammen behandles af organisationsbestyrelserne og efterfølgende i afdelingerne i løbet af efteråret 2014 og det tidlige forår 2015. Målet er, at den samlede proces på både organisations- og afdelingsniveau er gennemført med udgangen af juni 2015.

Bilag 10: Servicrammen

Bilag 10.1: Velkomstbrev

Bilag 10.2: Opslag – Ny beboer i opgangen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter,

- at de foreslåede obligatoriske servicemål, der indgår i servicerammen, kan godkendes og derefter fastlægger den videre proces
- at organisationsbestyrelsen beslutter, om der lokalt i boligorganisationens afdelinger skal indgå yderligere obligatoriske servicemål i servicerammen end de allerede fastsatte
- at organisationsbestyrelsen beslutter, at det nye velkomstmateriale indgår i boligorganisationens obligatoriske servicemål i servicerammen.

*Christian Fries orienterede kort om servicerammen, som kan indeholde forventninger til vedligeholdelse af de grønne områder, glatførebekæmpelse og*



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

*beboerservice etc.*

*Bettina Jarl Darlslund orienterede om den igangværende proces med ejendomskontoret, og om at servicerammen er et godt redskab til at drøfte servicemål med organisationsbestyrelsen for en gensidig forventningsafstemning. Servicemålene vil blive justeret 1 gang årligt og vil være tilgængelige for beboerne ved opslag.*

*Jens Elmelund gav udtryk for, at servicerammene er i tråd med KAB's politik om synlig identifikation og svar på henvendelser inden 5 dage.*

*Organisationsbestyrelsen udtrykte, at det er vigtigt at målene er målbare og at det er en løbende proces. Generelt fungerer afdelingen godt og konstruktivt.*

*Organisationsbestyrelsen tilkendegav, at al information er godt og en velkomst ikke forefindes på hjemmesiden pt. Der blev spurgt til, om KAB har gjort sig nogen tanker om oversættelse af velkomstmaterialet til andet sprog.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte herefter ovenstående indstillinger.*

### 11. E.ON – sagen

Eskemosepark har ført sag mod E.ON ved Energitilsynet/Energiklagenævnet siden efteråret 2011.

For at være sikker på at sagen ikke ville være forældet, hvis sagen skulle videre til domstolene, blev sagen i foråret 2014 indbragt for retten på Frederiksberg som en voldgiftsag.

I samarbejde med advokaten udpegede Alex Rytt hurtigt en voldgiftsmand. E.ON bad flere gange om udsættelse af sagen og udpegede først den 2. november 2014 deres voldgiftsmand.

Stort set samtidig med dette udbetalte E.ON 1.220.000 kr. ekskl. moms = 1.525.000 kr. inkl. moms til Eskemosepark.

Overdækningen pr. 31. december 2010 var på 1.118.092 kr. ekskl. moms.

Varmeleverancen fortsatte til 31. maj 2011. Herefter rev E.ON store dele af deres anlæg ned og overdrog selve bygningen til Eskemosepark. Denne overdækning i varmeregnskabet må også gælde for de 5 måneder i 2011. Omvendt har E.ON også haft omkostninger ved nedrivningen.

Efter aftale med formanden bad Alex Rytt og den eksterne advokat retten om at annullere voldgiftsagen. Tilsyneladende har E.ON ikke ønsket at annullere voldgiftsagen, og Alex Rytt og den eksterne advokat ved ikke på nuværende tidspunkt, hvad E.ON's baggrund for dette ønske er.

*Sagen om overdækningen er stoppet*

Energitilsynet har pålagt E.ON at tilbagebetale halvdelen af det administrationsbeløb, som E.ON opkrævede i 2009 og 2010. Denne sag har E.ON anket til Energiklagenævnet, der har tilbagevist sagen til Energitilsynet.





## Andelsboligforeningen Eskemosepark

Det er endnu uvist, om der via denne sag kommer flere penge til Eskemosepark, men Alex Rytt og den eksterne advokat forsøger at holde fast i sagen, uden at det koster alt for mange timer hos advokaten. Hvis Eskemosepark får det samlede beløb, drejer det sig om ca. 300.000 kr. inkl. moms.

Eskemosepark har således fået 1.525.000 kr. retur fra E.ON. Beløbet kan henføres til overdækning i varmeregnskaberne fra E.ON i perioden, hvor varmeleveringen stoppede den 31. maj 2011 og ca. 5-6 år tilbage.

I varmeregnskabet for perioden den 1. august 2010 til den 31. juli 2011 nedsatte organisationen varmeregningen med 370.000 kr., således at varmeprisen blev rimelig. Beløbet svarer nogenlunde til E.ON's overdækning i varmeregnskabets periode. Organisationen skal således have de 370.000 kr. retur, og tilbage er der så 1.155.000 kr.

De 1.155.000 kr. skal tilbage i varmeregnskabet, og beløbet må ikke indgå i driftsregnskabet.

Som udgangspunkt er det de beboere, der har betalt for varme i perioden fra den 31. juli 2010 og 3-5 år tilbage, der har betalt for meget i varme.

KAB foretager i øjeblikket en juridisk vurdering af, hvorledes beløbet kan udbetales til beboerne, så KAB kan give organisationsbestyrelsen et forslag omkring, hvorledes beløbene kan udbetales til beboerne.

Inden der foretages udbetalinger, skal der være sikkerhed for, at E.ON er enig i, at sagen om overdækning er afsluttet.

### *Omkostninger i sagen*

Organisationsbestyrelsen har den 30. november 2011 bevilget 50.000 kr. til advokat og KAB og har den 8. maj 2014 bevilget 150.000 kr. til advokat og KAB inkl. udgifter til voldgiftsagen.

Der er ikke modtaget afregning fra voldgiftsmanden m.v., men intet tyder på at beløbene, der er bevilget, ikke er tilstrækkelige.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om det videre forløb.

*Organisationsbestyrelsen gav udtryk for, at det er vigtigt, at det sikres, at sagen er afsluttet, indender sker udbetaling til beboerne, samt at det afklares, hvor mange år det drejer sig om med hensyn til tidligere udbetalinger.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at Christian Fries følger op på sagen i samarbejde med Alex Rytt for afklaring af om sagen er lukket eller ej.*

### **Sager til drøftelse:**

#### **12. Erfaring med fællesventelister**

Organisationsbestyrelsen i Eskemosepark valgte ved oprettelsen af den nye fælles venteliste "Bolignøglen" i KAB den 1. januar 2012 at sige pænt "nej tak" til deltagelse. I dag, snart 3 år efter lanceringen, har KAB fået nogle håndfaste erfaringer med det nye system. Nu er det tydeligere, hvad de boligsøgende kan bruge fællesventelisten



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

til, og i hvilket omfang det sikrer boligselskaberne imod udlejningsproblemer.

I relation til den igangværende drøftelse omkring afdeling V's huslejeniveau og måske kommende udlejningsudfordringer kunne det være relevant at drøfte denne fællesventeliste igen. På mødet gennemgås erfaringerne med Bolignøglen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter mulighederne ved fællesventeliste.

*Christian Fries orienterede om brugen af Bolignøglen. Hvis Eskemosepark tilslutter sig fællesventelisten kan flere boligsøgende gøre brug heraf, dette også set ud fra en eventuel sammenlægning af afdelingerne ved udligning af huslejeniveauet i Eskemosepark.*

*Jens Elmelund supplerede med, at det er en fordel for boligsøgende at bruge bolignøglen, idet der skrues op for udlejningshullet. Bolignøglen kan tilpasses lokalt bortset fra de 25 %, som kommunen råder over. Derudover er det muligt at tilpasse Bolignøglen, så beboerne har fortrinsret til en ny bolig.*

*Organisationsbestyrelsen traf beslutning om at drøfte Bolignøglen i 2015, og Christian Fries vil fremsende noget mere information/materiale herom.*

### 13. Forvaltningsrevision og evaluering af samarbejde

Forvaltningsrevisionen er organisationsbestyrelsens egenkontrol i forhold til, om Eskemosepark lever op til krav om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Redskabet – "Nøgletal for forvaltningsrevision" – er derfor en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. "Nøgletal for forvaltningsrevision" og organisationsbestyrelsens efterfølgende sagsbehandling udgør på denne måde boligorganisationens forvaltningsrevision.

Forvaltningsrapporten er vedlagt som **bilag 12**. Som **bilag 12.1** er vedlagt notat af den 16. juli 2013 "Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision".

#### *Opfølgning på samarbejdet*

På baggrund af en invitation fra den – på det tidspunkt - nye forretningsfører for Eskemosepark, Christian Fries, blev der den 6. juni 2013 afholdt et møde med organisationsbestyrelsen med fokus på forventninger til samarbejdet og målsætninger for boligselskabet.

På mødet blev der fastlagt en foretrukken kommunikationsform for samarbejdet mellem organisationsbestyrelse og KAB, tidsfrist for referat af organisationsbestyrelsesmøderne (14 dage) og organisationsbestyrelsen tog godt imod initiativet til en årlig opfølgning på samarbejdet på organisationsbestyrelsesmødet i december.

Bilag 12: Forvaltningsrapport

Bilag 12.1: Notat "sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision"



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om målsætninger i relation til forvaltningsrevision og drøfter samarbejdet med administrationen.

*Organisationsbestyrelsen traf beslutning om følgende fokusområder:*

- Telefonudgifter
- Huslejeniveauet i Eskemosepark V
- Henlæggelsesniveauet i afdelingerne
- Besparelser på el-udgifter

*Som led i el-besparelserne sørger ejendomskontoret for at tjekke gadebelysningen, belysningen i skurene og der etableres LED-belysning i opgangene.*

*Generelt har organisationsbestyrelsen fokus på forbrugsmønstret i Eskemosepark. Organisationsbestyrelsen gav udtryk for, at der er en rigtig god dialog med forvaltningsområde B.*

### **Sager til orientering:**

#### **14. Ny organisation i KAB**

KAB får ny organisation den 1. januar 2015. Formålet med organisationsændringerne er at indrette KAB's organisation til at understøtte de 3 fokusområder kernerdrift, bæredygtighed og trivsel. Vedlagt som **bilag 13** - "Ny organisation i KAB".

Et væsentligt element heri er etableringen af en matrixstruktur, hvor de nuværende 3 søjler – Kunde-, Ressource- og Byggesøjlen erstattes af en række centre og stabe, som skal understøtte fokus på kunden og styrkelse af det tværgående samarbejde i KAB.

Boligorganisationens primære kontakt til KAB sker via kundecentret gennem organisationens kundechef. Kundecentrene erstatter de nuværende forvaltningsområder og varetager de samme funktioner, som forvaltningsområderne gør i dag.

Eskemosepark vil være tilknyttet Kundecenter B, og Christian Fries er kundechef for boligorganisationen.

Bilag 13: Ny organisation i KAB

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Jens Elmelund orienterede om KAB's organisationsændring pr. den 1. januar 2015. KAB vil med den nye organisationsændring styrke de kunderettede funktioner, hvor det skal være lettere at komme i kontakt med KAB.*

*Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.*



## 15. Styringsdialog

Der blev afholdt styringsdialogmøde med Rudersdal Kommune den 22. oktober 2014, hvor det primære fokus var på fremtiden for børneinstitutionen, processen for udpegning af bevaringsværdige bygninger og den kommende flygtningeaftale.

Der afventes referat af mødet fra kommunen, og der leveres en aktuel status på dette organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Bjarke J. Christensen oplyste, at styringsdialogmødet var et godt og positivt møde. Generelt er kommunen blevet mere lydhøre overfor boligorganisationernes argumenter efter kommunalvalget.*

*Alle boligorganisationer er inviteret til flygtningemøde, hvilket ikke er sket før.*

*Referat af styringsdialogmødet forventes inden den 23. december 2014.*

*Det næste styringsdialogmøde afholdes den 18. juni 2014, kl. 13.*

## 16. Bevaringsværdige bygninger og støtte fra Landsbyggefonden

Der er ikke særlige støtteordninger fra Landsbyggefondens side til bevaringsværdige boligområder. Dog har de forståelse for, at det medfører særlige udfordringer, hvis éns boligområder er udpeget som bevaringsværdigt. Det vil så blive taget med i drøftelserne omkring støtte, og en eventuel forhøjelse af udgiftsrammen.

Landsbyggefonden giver til gengæld støtte til eventuel ekstern rådgivning som en del af et samarbejde med Kulturarvsstyrelsen.

Det samarbejde, og de afsatte midler, er ikke støttekroner eller støttede lån til bevaringsværdige bygninger i almene afdelinger, men et samarbejde om vilkårene i eventuelle fredninger i forbindelse med "Velfærdssamfundets boliger".

Det kan være udarbejdelse af manualer, fremgangsmåde og administrationsregler. De almene boligafdelinger med deres beboerdemokrati og forskelligheder på grund af f.eks. råderetsarbejder skal kunne leve under og med en eventuel fredning siger Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden kan støtte et sådant projekt med at udvikle det nødvendige, men særlige materiale m.v. i relation til eventuelle fredninger i den almene boligsektor.

Hvis Eskemosepark fredes, kan boligselskabet fritages for ejendomsskat, men det er der ikke planer om for nuværende.

Endelig er der forskellige puljer og fonde, der støtter renoveringen af bevaringsværdige bygninger. De kan findes her:

<http://www.byfo.dk/visArtikel.asp?artikelID=2098>





## Andelsboligforeningen Eskemosepark

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Landbyggefonden har meldt ud, at der ikke kan ydes nogen støtte, hvilket ikke er korrekt. Der er "lagt nyt loft" på, da landsbyggefondsmidlerne for 2018 er brugt.*

*Projekt vinduer skal skubbes i gang nu, og Bettina Jarl Darlsund kontakter rådgiver Stig Christensen med henblik på et møde. Dog skal bevaringsværdien afklares, inden projektet starter op.*

*Rammebeløb for et forprojekt fastsættes, når honoraret for rådgivningen kendes. Herefter vil boligorganisationen træffes beslutning om et eventuelt tilskud til projektet.*

### 17. Ny flygtningeaftale

Der blev den 19. november 2014 afholdt et møde for alle de almene boligselskaber i Rudersdal Kommune med deltagelse af relevante embedsmænd og borgmesteren. Mødets formål var drøftelse af indgåelse af ny flygtningeaftale.

Et hurtigt arbejdende udvalg med repræsentanter fra flere boligselskaber, herunder Eskemosepark ved formand Bjarke Christiansen, blev nedsat. Udvalgsarbejdet skal lede frem til indgåelsen af en ny flygtningeaftale.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Bjarke J. Christensen kunne oplyse, at der var en positiv afvikling af mødet med kommunen.*

*Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.*

### 18. Forslag til opgørelse af garager og pulterrum i budget og regnskab BJD – status

Organisationsbestyrelsen har ønsket en opgørelse af udgifterne til garager samt pulterrum, og KAB har i samarbejde med organisationsbestyrelsen fundet frem til følgende fordeling af garager.

4801-0 Eskemosepark I	41,34 %
4802-7 Eskemosepark II	38,33 %
4803-4 Eskemosepark III	20,33 %

Fordelingen er beregnet ud fra antal garager.

Der er oprettet konti samt sagsnumre til garager, som ejendomskontoret bogfører på, således at udgifter og indtægter for garager specificeres.

Opgørelse af garager vil fremover fremgå af regnskaber og budgetter. Første gang i regnskab 2014 samt budget 2016.



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

Oprettelse af pulterrum blev besluttet på det ordinære afdelingsmøde den 8. september 2014, og det forventes i budgetår 2015.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 19. Fremtiden for børneinstitutionen – status

Det blev aftalt på styringsdialogmødet, at der aftales et møde mellem Rudersdal Kommune og Eskemosepark med fokus på kommunens eventuelle konkrete forventninger til "opdatering" af lejemålet og alternativer til brug af erhvervslejemålet med henblik på lokalplansændringer.

Der er fremsendt anmodning om et møde til kommunen, og på organisationsbestyrelsesmødet gives en aktuel status.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 20. Ombygning af varmecentral – status

Ombygningen af varmecentralen er færdig, dog er der et problem vedrørende rystelser i forbindelse med pumpen eller ventilen. VVS-firmaet Henrik Jørgensen er på sagen. Det har vist sig i forbindelse med færdiggørelsen af varmecentralen, at der skal mere ventilation til, da der er meget varmt i rummet. Den sidste ventilation forventes færdigmonteret indenfor 14 dage.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Lydisoleringen er nu optimal, og organisationsbestyrelsen roste de nye lokaleforhold, der rummer det nye ejendomskontor.*

*Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.*

### 21. Renovering af garagetage – status

Renoveringen garagetage er afsluttet. I forbindelse med renoveringen har remmen over portene sat sig, hvilket betyder, at nogle porte binder. Der bliver savet lidt af portene løbende (ca. 5 mm).

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

### 22. Individuel modernisering af køkken og badeværelse – status

På afdelingsmødet den 9. september 2013 traf afdelingerne beslutning om individuel modernisering af køkken og badeværelse i Eskemosepark I,II, III og V.

KAB har modtaget 16 tilmeldinger på køkkener og 3 tilmeldinger på badeværelser, der fordeler sig således:

	<b>Køkken</b>
<b>Badeværelse</b>	
4801-0 Eskemosepark I: 9 stk.	1 stk.
4802-7 Eskemosepark II: 4 stk.	1 stk.
4803-4 Eskemosepark III: 2 stk.	1 stk.
4806-6 Eskemosepark V: 1 stk.	

I skrivende stund er der udarbejdet 14 accepter til de valgte entreprenører og modtaget 4 tilmeldingsblanketter.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*KAB undersøger, hvor stor en del af rammebeløbet der er brugt og skriver det ind i referatet.*

*Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.*

*Der er godkendt et rammebeløb på 3. mio. kr., hvoraf der er brugt 1.205.094,73 kr. Restbeløbet udgør herefter 1.704.905,27 kr.*

### 23. Eskemosepark I – udskiftning af gulve i 24 boliger 5-års eftersyn BJD - status

I forbindelse med 5-års eftersynet har driftsleder Stig Torben Christiansen og driftschef Bettina Jarl Darlsund set på fugtproblemerne, som umiddelbart findes på vægge ud til badeværelse i to lejemål. Der er derfor afsat midler til renovering af disse i næste budgetår.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 24. Orientering om driftssager

Der er udlagt barkflis i Eskemosepark I og II.

Der er udlagt barkflis på skråningen ved Kiwi, da skråningen var ved at gå i opløsning.

Belægningen i Eskemosepark V er blevet udskiftet til Colok-sten.

Der har været et ønske om, at ansætte en medarbejder til trappevask ca. 15 timer om



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

ugen. I den forbindelse har der været ansat en person på prøve, men det har desværre ikke fungeret.

Det forsøges endnu engang, og derudover vurderes det om der skal annonceres, hvis det ikke lykkedes at få en fra lokalområdet.

Ejendomskontoret er taget i brug, og der mangler kun at blive opsat noget støjdemper. Der kigges i øjeblikket på forskellige muligheder, og arbejdet forventes færdigt inden organisationsbestyrelsesmødet den 4. december 2014.

Projektet vedrørende det nye bestyrelseslokale er genoptaget, efter at KAB har modtaget en byggetilladelse. Der stilles krav om, at der skal udarbejdes statiske beregninger på vinduerne. Dette er iværksat, og ombygningen kan derfor fortsættes.

I forbindelse med at der skal udskiftes tage på henholdsvis Kiwi og Pizzeriaet, har KAB bedt rådgiver Stig Christensen om at lave et forprojekt vedrørende flydende tag henholdsvis med tagrejning som resten af Eskemosepark.

Bettina Jarl Darlsund orienterede om, at støjdemperingen på ejendomskontoret er udført, samt at kommunen har givet en positiv tilbagemelding på etablering af tagrejning på henholdsvis Kiwi og Pizzeriaet. Der udarbejdes oplæg til brug for endelig godkendelse. Honoraret til rådgiver Stig Christensen vil udgøre 140.000 kr. inkl. moms.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.*

### 25. Forsikringsstatistik fra Willis

Forsikringskader i boligorganisationen behandles af KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der forestår kontakten til forsikringsselskabet.

Willis udarbejder hvert år en statistik over boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen. Statistikken giver et overblik over de typer af skader, der har været i den forudgående 4-årige periode og omkostningerne til udbedring af disse.

Statistikken kan være et nyttigt redskab i relation til at give et overblik og dermed forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som **bilag 25**.

Bilag 25: Forsikringsstatistik 2010-2013 for boligorganisationen

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*





## Andelsboligforeningen Eskemosepark

### 26. Skabeloner til nye reglementer

KAB vil gerne bidrage til bedre trivsel og naboskab i afdelingerne, blandt andet ved at gøre det let for beboerne at forstå, hvad det vil sige at være en god nabo. Derfor har KAB i forbindelse med projekt "En hånd til alle" arbejdet med en skabelon til en ny husorden. Alle afdelinger kan frit benytte og tilpasse skabelonen til de lokale forhold. Skabelonen tager udgangspunkt i nogle simple leveregler for godt naboskab og er skrevet i et positivt sprog.

I en del afdelinger har der gennem årene sneget sig elementer ind i husordenerne, som egentlig hører til enten i råderetskataloget eller vedligeholdelsesreglementet. Det kan derfor være en god idé også at se nærmere på disse reglementer i arbejdet med husordenen, så der ikke er bestemmelser, der forsvinder. Der er ligeledes udarbejdet skabeloner til vedligeholdelsesreglementet, råderetskataloget og installationsretten.

Materialet fremsendes i trykt form til afdelingsbestyrelserne med KAB's logo, og kan desuden ses på KAB's hjemmeside under Om KAB // Projekt // En hånd til alle // Husorden. Alle skabeloner ligger som KAB-Wordskabeloner i GO: Bolig. KAB er behjælpelig med input til, hvordan der sikres et holdbart kvalitetsprodukt tilpasset den enkelte organisation og afdeling samt med konkret udformning af selve reglementerne.

Bilag 26: Husorden

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen om udsendelse af materiale vedrørende nye reglementer til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 27. Elektronisk håndtering af syn – Esyn

KAB er nu så langt, at vi er klar til at indføre elektronisk fraflytningssyn på alle ejendomskontorer. Det forventes at ske i perioden november 2014 til marts 2015. Udgiften til udviklingen af E-syn er indeholdt i administrationsbidraget. E-syn leveres på en tablet, som er let for synsmedarbejderen at håndtere under synet. Hvis der ikke er adgang til en tablet på ejendomskontoret, er der mulighed for at ombytte sin PC til en tablet, der både kan anvendes til E-syn og som daglig it-arbejdsplatform. Indførelsen af E-syn kan dermed ske uden omkostninger for afdelingen.

Ved E-syn bliver både forberedelse og efterbehandling automatiseret og giver dermed en tidsbesparelse. Vurderingen er, at ovennævnte tidsmæssige besparelse vil være 20-40 minutter pr. syn.

Endelig vil indførelsen af E-syn medføre en mere ensartet synsprocedure og højere kvalitet i synsrapporterne, hvilket kan betyde færre tabte sager.



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

Oplæring i E-syn vil foregå på de lokale ejendomskontorer som sidemandsoplæring.

Hvis ejendomskontoret ønsker at anskaffe en særskilt tablet til E-syn, leveres én tablet i implementeringsfasen til halv pris svarende til 3.438 kr. inkl. moms. Herefter vil den årlige udgift til vedligeholdelse, forbindelse og support udgøre 6.875 kr. inkl. moms.

KAB arbejder i forlængelse af E-syn for fraflytning på at inkludere indflytningssyn i ordningen. Der er ligeledes taget højde for, at løsningen på sigt kan integrere en prisdatabase.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen om E-syn til efterretning.

*Bettina Jarl Darlslund orienterede om, at der afholdes kursus i E-syn i uge 4. Ejendomskontorets PC'er bliver byttet om til tablets, og der er ingen udgifter forbundet hermed.*

*Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.*

### 28. Orientering om lancering af Psykiatrilinjen

Den 15. august 2014 lancerede KAB et nyt tiltag, som er blevet efterspurgt blandt beboere og ejendomsfunktionærer. Det er en telefonisk rådgivningslinje, som ejendomsfunktionærer og beboere kan ringe til for at få sparring og rådgivning i forbindelse med beboere med psykisk sygdom. Telefonen besvares af fagpersonale fra Psykiatrifonden, og der er åbent på hverdage mellem kl. 09.00 – 22.00. I tidsrummet kl. 16.00 – 22.00 dog kun for akutte henvendelser. Det er gratis for ansatte og beboere i KAB administrerede selskaber at benytte linjen.

Psykiatrilinjen er et forsøg under KAB's projekt "En hånd til alle", og kører indtil videre fra den 15. august 2014 til den 15. august 2015.

I uge 33 blev der sendt information om linjen ud til samtlige ejendomskontorer, organisationsbestyrelsesformænd og afdelingsformænd.

KAB indsamler løbende statistik på brugen af linjen og til foråret 2015, vil vi evaluere linjen og undersøge, om det er en ydelse, der skal implementeres efter projektets udløb.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 29. Udbetaling Danmark

Udbetaling Danmark blev etableret i 2010 og drives af ATP i Hillerød. Ideen er at samle offentlige udbetalinger ét sted for at opnå effektiv og ensartet behandling af borgerne. I marts 2013 overtog Udbetaling Danmark ansvaret for fastsættelse og udbetaling af den individuelle boligstøtte (boligsikring og boligydelse).



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

Udbetaling Danmark trækker data om den enkelte almene bolig fra et centralt huslejerregister kaldet Boligportalen. Den er oprettet i Landbyggefondens regi som en udbygning til det eksisterende register over alle almene boliger - [www.DanmarkBolig.dk](http://www.DanmarkBolig.dk). Alle boligorganisationer skal indberette til Boligportalen. KAB leverer data til det nye register og kvalitetstjekker data. Det er vigtigt, da Udbetaling Danmark baserer udbetalingen af boligstøtte på disse data. Da der er tale om tilpasning til ny lovgivning og myndighedskrav, er KAB's udgifter hertil inkluderet i den normale boligadministration. De enkelte boligorganisationer har derfor ikke haft direkte omkostninger i denne forbindelse.

For den enkelte beboer betyder det, at henvendelser omkring boligstøtten ikke længere kan rettes til kommunen, men skal rettes til Udbetaling Danmark. Det gælder både ved ny ansøgning om boligstøtte og de løbende udbetalinger.

Etableringen af Udbetaling Danmark har gjort det lettere at udbetale boligstøtte direkte til boligorganisationen mod en tilsvarende nedsættelse af lejen for den pågældende lejer. Indbetaling af boligstøtten foregår dermed automatisk, og afdelingerne er altid sikret den del af huslejen, som boligstøtten udgør, også hvis huslejen ikke betales.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen overvejer om, der skal en mere detaljeret information ud til beboerne herom, da beboerne selv skal kontakte Udbetaling Danmark fremover.*

### 30. Mødedatoer 2015

Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 5. maj 2015  
Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 18. juni 2015  
Organisationsbestyrelsesmøde den tirsdag 1. december 2015  
Generalforsamling den torsdag 28. maj 2015  
Afdelingsmøde tirsdag den 8. september 2015

### 31. Eventuelt

- \* *Organisationsbestyrelsen undskyldte på en beboers vegne den ubehagelige tone over for Farida Zarei på det ekstraordinære afdelingsmøde den 27. oktober 2014.*
- \* *Organisationsbestyrelsen ønsker at låse på pulterrum/garager eventuel bliver omlagt til chip. Bettina Jarl Darlslund og Stig Torben Christiansen indhenter tilbud herpå.*