



Birkerød d.19. maj 2015

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag d. 5. maj 2015 på ejendomskontoret kl. 15:00

Bestyrelsesmedlem	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
Bestyrelsessuppleant	Natascha Rye Jensen	NRJ
Ejendomskontoret	Stig	
Eksterne deltagere	Bettina Jarl Darlslund, Farida Zarei og Christian Fries	
Afbud		

Selskabet

- 1. Valg af dirigent**
Carsten Wolff
- 2. Valg af referent**
Bettina Jarl Darlslund
- 3. Godkendelse af dagsorden**
Dagsordenen blev godkendt.
- 4. Godkendelse og underskrift af referat**

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 4. december 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.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet, som efterfølgende under skrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

- 5. Revisionsprotokol**



Selskabets revisionsprotokol fremlægges til organisationsbestyrelsens efterretning og underskrift. En udskrift **bilag 5** af Albjerg statsautoriseret revisionspartnerselskab's indførelse i protokollen er forud for mødet tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.

Bilag 5: Revisionsprotokol

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning

6. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2014

Selskabets og afdelingernes reviderede driftsregnskab for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 samt status pr. sidstnævnte dato er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsen som **bilag 6**. 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 2014 og 2015.

De enkelte regnskaber viser følgende:

ESKEMOSEPARK

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 balancerer med 4.354.293 kr. og slutter med et overskud på 124.138 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 33.642.504 kr. Dispositionsfondens udgør 8.010.643 kr. Den disponible likvide del udgør 1.857.771 kr., hvilket svarer til 6.879 kr. pr. lejemaalshed.

ESKEMOSEPARK I

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 balancerer med 7.089.787 kr. og slutter med et overskud på 47.470 kr., der overføres til afvikling af tidligere underskud samt afvikling af egenfinansiering.

Status balancerer med 44.628.999 kr.

ESKEMOSEPARK II

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 balancerer med 7.353.463 kr. og slutter med et overskud på 390.665 kr., der overføres til afvikling af egenfinansiering samt konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2016.

Status balancerer med 38.503.296 kr.

ESKEMOSEPARK III



Driftsregnskabet for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 balancerer med 3.031.616 kr. og slutter med et overskud på 78.898 kr., der overføres til afvikling af tidligere underskud samt afvikling af egenfinansiering.

Status balancerer med 19.795.410 kr.

ESKEMOSEPARK BØRNEINSTITUTION

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 balancerer med 682.404 kr. og slutter med et overskud på 36.837 kr., der overføres til afvikling af tidligere underskud samt konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2016.

Status balancerer med 4.634.135 kr.

ESKEMOSEPARK V

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2014 til 31.12.2014 balancerer med 1.808.495 kr. og slutter med et overskud på 126.096 kr., der overføres til afvikling af egenfinansiering samt konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2016.

Status balancerer med 19.079.507 kr.

Bilag 6: Årsregnskaber 2014

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2014.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber for 2014.

7. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2016

Driftsbudgettet pr. 1.1.2016 **bilag 7** balancerer med 4.184.000 kr. efter hensættelse til budget-reserve med 32.000 kr.

Bilag 7: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2016

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2016.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets driftsbudget for 2016.

8. Generalforsamling herunder forretningsorden

Der afholdes ordinær generalforsamling i Eskemosepark den 27. maj 2015.

På organisationsbestyrelsesmødet gennemgås selve dagsordenen for generalforsamlingen.



Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og koordinerer de enkelte dagsordenspunkter – herunder valg - med kundechef, driftschef og økonomimedarbejder.

Forslag til forretningsorden: se bilag fra formanden

Dagsordenen for generalforsamlingen blev drøftet og de enkelte forslag diskuteret. Det blev oplyst, at der skal vælges en suppleant, da Søren Howard Christiansen er udtrådt i løbet af året. Det aftaltes, at Christian Fries foreslås som dirigent og Bettina Jarl Darlsund som referent.

Der udarbejdes forslag til generalforsamlingen vedrørende etablering af pulterrum, som vil betyde, at lejen på de 8 m² bliver 110 kr. pr. måned, og der vil blive installeret fugtstyrede ventilatorer. Opgørelsen i regnskabet skal foregå på samme måde som garagerne og vil betyde en meropkrævning jf. tidligere aftale.

Sager til drøftelse

9. Erfaringer med fællesventeliste

Organisationsbestyrelsen besluttede på december mødet i 2014, at drøfte Bolignøglen i løbet af 2015. Erfaringerne med fællesventelisten er nu blevet samlet i KAB, og de fremlægges på selve mødet. Derudover medbringes den fysiske udgave af Bolignøglen til gennemgang.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter fællesventelisten.

Organisationsbestyrelsen drøftede Bolignøglen, og det blev aftalt, at Christian Fries fremsender brochure og undersøger, hvordan reglerne er med den eksterne venteliste. Model a, b og c blev beskrevet. Såfremt organisationsbestyrelsen beslutter at tilslutte sig Bolignøglen, skal der på næste bestyrelsesmøde besluttes, hvilken model der skal vælges. Derudover kan der eventuelt kigges på de fleksible udlejningsregler internt i selskabet.

10. Styringsdialogmøde

Der er planlagt styringsdialogmøde med Rudersdal Kommune torsdag den 18. juni 2015, kl. 13.00. Mødet er desværre nødt til at blive rykket på grund af kursus, og der skal derfor findes en ny dato.

På mødet deltager sædvanligvis formand og næstformand for organisationsbestyrelsen, driftslederen, og driftschef og kundechef fra KAB.

Oplagte emner til drøftelse med kommunen er den igangværende sag om fremtiden for børneinstitutionen (se også selvstændigt punkt), udviklingen i sagen om flygtningeaftalen og håndtering af udpegningen af bevaringsværdighed for Eskemoseparks bebyggelse.



Det indstilles, at organisationsbestyrelsen aftaler nyt mødetidspunkt og drøfter relevante emner til styringsdialogmødet.

Organisationsbestyrelsen drøftede relevante emner. Mødet fastholdes den 18. juni 2015.

Sager til orientering

11. E.ON - sagen – status

På bestyrelsesmødet i Eskemosepark den 8. april 2015 blev det besluttet, hvorledes de tilbagebetalte midler fra E.ON-sagen skal udbetales til beboere og tidligere beboere i Eskemosepark.

KAB har i mellemtiden vurderet tidsforbruget og tidshorisonten for denne udbetaling, og det er aftalt, at midlerne fordeles inden den 1. juli 2015.

KAB fremsender inden da udkast til procesplan for udbetalingen til Eskemosepark til drøftelse.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Procesplan for udbetaling og tidsplan bliver forelagt organisationsbestyrelsen snarest, og der forventes en udbetaling inden sommerferien.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

12. Fremtiden for børneinstitutionen – status

Den 27. marts blev der afholdt møde med Rudersdal Kommune ved chefarkitekt Lone Wille Jørgensen og jurist Henriette Bærentsen vedrørende muligheden for nybyggeri af familieboliger på grunden for den nuværende børneinstitution. Fra Eskemosepark deltog Bjarke Christensen og fra KAB Christian Fries.

Det blev besluttet, at der udarbejdes et oplæg til Byplanudvalget med forslag til fremtidigt nybyggeri på grunden. Dette indsendes den 4. maj 2015. Med henvisning til kommuneplanens bestemmelser, kulturmiljøregistreringen og bebyggelsens høje bevaringsværdi skal Byplanudvalget tage stilling til, hvad der eventuelt kan bygges, som erstatning for børneinstitutionen.

Oplægget skal indeholde forskellige skitser af nybyggeri af 10-20 familieboliger. Nogle af dem må gerne være mindre boliger, ifølge kommunen.

Det ligger fast, at en ny boligblok skal kunne fungere udtryksmæssigt i forhold til det resterende Eskemosepark, med respekt for bevaringsværdigheden. Heri ligger også en begrænsning på højden af byggeriet.



Ved opførelse af en boligblok med et etageareal, der overstiger børneinstitutionens etageareal, vil kommuneplanens rammebestemmelser skulle ændres. Derudover skal det vurderes, om der skal udarbejdes en lokalplan.

Byplan forelægger en sag for Byplanudvalget på møde den 10. juni 2015 med henblik på en afklaring af byggemulighed, plangrundlag m.m.

Såfremt Byplanudvalget er positiv over for et nybyggeri, vil en lokalplanproces, med ændring af kommuneplanens rammebestemmelser, kunne gennemføres i løbet af 1½ år, ifølge kommunen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen drøftede projektet og kom med input til det kommende møde med kommunen.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

13. Ombygningen af varmecentral – status

Ombygningen af varmecentralen til ejendomskontor er afsluttet, og der vil på næste organisationsbestyrelsesmøde blive præsenteret et revideret byggeregnskab.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Individuel modernisering af køkkener og badeværelser – status

Der er på nuværende tidspunkt modtaget ansøgninger fra 25 lejemaal, hvoraf der er udarbejdet 15 accepter til lejemaalene.

I Eskemosepark I er der tilmeldt 10 lejemaal fordelt på 9 køkkener og 1 badeværelse. Der er udarbejdet 7 accepter på køkkener.

I Eskemosepark II er der tilmeldt 7 lejemaal fordelt på 6 køkkener og 1 badeværelse. Der er udarbejdet 5 accepter på køkkener.

I Eskemosepark III er der tilmeldt 6 lejemaal fordelt på 4 køkkener og 2 badeværelser. Der er udarbejdet accepter på 2 køkkener.

I Eskemosepark V er der tilmeldt 3 lejemaal på modernisering af køkkener. Der er udarbejdet 1 accept på et køkken.

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt et maksimum beløb for puljen på 3



mio. kr.

På nuværende tidspunkt er der afholdt udgifter på en samlet sum på i alt 1.478.746,93 kr., og restbeløbet udgør herefter 1.521.253,07 kr.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen drøftede et oplæg til generalforsamlingen om en låneansøgning på 3 mio. kr.

Den fremtidige maksimumgrænse vil være på 100.000 for et køkken, 100.000 kr. for et badeværelse, og for begge dele en maksimumgrænse på 122.000 kr.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

15. Orientering om driftssager

Bestyrelseslokale

Ombygningen af bestyrelseslokalet er ved at være færdigt, det er dog blevet noget dyrere end antaget på grund af myndighedskrav til vinduer og ventilation under gulv.

Tagsagen

Der afventes stadig myndighedsgodkendelse fra kommunen. Der er udskiftet medarbejder, men der er rykket for svar, og der er sat en note i sagen, så den skulle gå hurtigere igennem med den nye sagsbehandler. I mellemtiden er taget blevet repareret nødtørftigt.

Andet

Der er udskiftet et vinduesparti i pizzeria.

Der er blevet skiftet 2 riste ved Kiwi og 2 på stien ved nr. 4 og nr. 6. for overfladeafvanding.

Der er lavet mere lys på P-Pladserne ved nr. 22-26 samt på materialegården.

Alle stubbe er stubfræset efter at kastanjetræerne er blevet fældet, efterfølgende er der sået græs. Buskene på skrænten i afdeling 3 er blevet skåret ned, fliset, og efterfølgende udlagt i bedet.

Peter Hansen er blevet ansat som barselsvikar, ferieafløser m.m. fra den 16. februar 2015 til den 18. marts 2016, da Nita Senning Larsen skal nedkomme i juni.

Ivars Eglitis, den tidligere trappevasker, er stoppet på grund af fuldtidsarbejde andetsteds. I stedet har Ieva Abola overtaget jobbet på 15 timer om ugen. Dette fungerer rigtig godt, og hun er rigtig grundig.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



16. KAB's målsætningsprogram 2015 – 2018

KAB's repræsentantskab vedtog på sit møde den 20. november 2014 – efter indstilling fra KAB's bestyrelse - et nyt målsætningsprogram for KAB for perioden 2015 – 2018.

Mens en række boligorganisationer selv har et målsætningsprogram for den enkelte organisation, skal KAB's målsætningsprogram sikre den overordnede ramme for KAB og KAB-fællesskabet de næste fire år.

KAB's målsætningsprogram sætter kernetriften og betjeningen af KAB's mange kunder - boligorganisationer, afdelinger, beboere og boligsøgende - i centrum, samtidig med at KAB udvikler sig og sammen med boligorganisationer og afdelinger også arbejder med bæredygtighed og trivsel.

Målsætningsprogrammet består af 3 temaer og 12 målsætninger samt en række målepunkter, der skal sikre fremdrift for de opsatte mål.

De tre temaer er:

- Professionel og beboernær kernetrift
- Bæredygtighed med fornuft
- Trivsel i boligområderne

Med temaet "Professionel og beboernær kernetrift" ønsker bestyrelsen at sætte fokus på beboernes oplevelse af, at ejendomskontorerne og KAB er fleksible, korrekte, rettidige og tilgængelige.

Temaet "Bæredygtighed med fornuft" sætter fokus på KAB's bæredygtighedsprofil. Profilen har til formål at sikre KAB-fællesskabet bæredygtige boliger med en økonomi i balance, og hvor mennesker trives.

Temaet "Trivsel i boligområderne" handler om, hvordan den enkelte beboer oplever sin egen situation, føler sig tryk, hørt og accepteret i selve boligen og i boligområdet. KAB vil sammen med boligorganisationer og afdelinger arbejde med rammerne for livet i boligområderne. Det handler om at tænke i helheder – både sociale og fysiske.

Målsætningsprogrammets 3 temaer og 12 målsætninger har tilknyttet en række indikatorer (målepunkter), som vil gøre det muligt at måle på fremdriften i forhold til de opstillede temaer og målsætninger. De opstillede indikatorer fremgår af målsætningsprogrammet. Over de kommende fire år vil KAB afrapportere på målopfyldelsen over for repræsentantskab og bestyrelse.

KAB's målsætningsprogram 2015 – 2018 er udsendt til alle beboervalgte i uge 4.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Sociale klausuler om uddannelses – og praktikpladser



Folketinget har netop vedtaget en ændring af lov om almene boliger, der gør det muligt for de almene boligorganisationer at stille krav om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med konkrete udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser. Kravet kan boligorganisationerne stille ved at anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.

Lovændringen indeholder ikke noget krav til boligorganisationerne, men giver boligorganisationerne et nyt redskab til at skaffe flere uddannelses- og praktikaftaler.

Sociale klausuler

De sociale klausuler udgør kontraktvilkår som boligorganisationen indarbejder i udbudsmaterialet, hvormed entreprenøren/leverandøren skal benytte elever i opgaveløsningen.

De sociale klausuler er tænkt som et supplement til indgåelse af frivillige partnerskabsaftaler. Eksempelvis i situationer, hvor der ikke har kunnet opnås enighed om at indgå en aftale om etablering af praktikpladser.

Lovændringen trådte i kraft den 15. marts 2015.

Til orientering anvender KAB i dag sociale klausuler som kontraktvilkår ved alle udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser.

Bilag 17: Ministerbrev til samtlige kommunalbestyrelser og boligorganisationer om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Bilag 17.1: Notat til samtlige kommunalbestyrelser og almene boligorganisationer om anvendelsen af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Mødedatoer 2015

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 18. juni 2015.
Mødet ønskes flyttet på grund af kursus.

Organisationsbestyrelsesmøde den tirsdag 1. december 2015

Generalforsamling den onsdag 27. maj 2015

Afdelingsmøde tirsdag den 8. september 2015

19. Eventuelt

** Cykelholder ved vaskeplads er droppet. Alternativer undersøges i øjeblikket.*

** Huller ved p- pladser bliver udført i Eskemosepark II ved nr. 2, og der udføres nyt*



Andelsboligforeningen Eskemosepark

slidlag ud for

nr. 55. Det samme er gældende for Eskemosepark III.

** Eskemoseparks containere kan umiddelbart ikke flyttes, da kommunen ikke vil acceptere det.*

Ejendomskontoret tager en dialog med entreprenøren herom.

** Helle Schliemann og Stig Torben Christiansen har afholdt møde med driftslederen i Rudersdal*

kommune vedrørende træerne, som nok kun vil blive beskåret ganske lidt.

** Der laves en version af Dropbox, som KAB får adgang til.*
