



Birkerød d. 2. juli 2014

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag d. 19. juni 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	Søren Howard Christiansen	SHC
	Natascha Rye Jensen	NRJ
Ejendomskontoret	Stig Christiansen	SC
Eksterne deltagere	Christian Fries	CF
fra KAB	Bettina Jarl Darlslund	BJD
	Farida Zarei	FZ
Afbud	Anette og Michael	

Selskabet:

- 1. Valg af dirigent**
CW
- 2. Valg af referent**
Christian
- 3. Godkendelse af dagsorden**
ok
- 4. Godkendelse af referat**

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 8. maj 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.

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.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Sager til beslutning:

6. Afdelingernes driftsbudgetter pr. 1. januar 2015

Eskemosepark I

Driftsbudgettet balancerer med 7.062.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 110.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 1,63 % af den nuværende leje.

Eskemosepark II

Driftsbudgettet balancerer 7.275.000 kr. og slutter med balance.

Eskemosepark III

Driftsbudgettet balancerer med 2.982.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 52.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 1,88 % af den nuværende leje.

Eskemosepark IV - Børneinstitution

Driftsbudgettet balancerer med 655.000 kr. og slutter med balance.

Eskemosepark V

Driftsbudgettet balancerer med 1.690.000 kr. og slutter med balance.

Bilag 6: Driftsbudgetter 1.1.2015

På mødet redegøres for forslag til opgørelse af henholdsvis indtægter og udgifter for garagelejemål.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter.

Organisationsbestyrelsen besluttede at opjustere henlæggelsesniveauet for afdeling I med 58.000 kr. at sikre en mere jævnt stigende udvikling. For afdeling II blev det besluttet, at der snarest muligt skal træffes beslutning omkring udskiftning af tagene på erhvervslejemålene, og herunder eventuel beslutning om lånoptagning til finansiering. For afdeling III blev det besluttet, at henlæggelserne sættes op til 900.000 kr., således at huslejestigningen bliver 3,04 %. Med disse ændringer blev afdelingernes budgetter godkendt.

Derudover blev forslag til opgørelse over henholdsvis indtægter og udgifter for garagelejemålene præsenteret, og organisationsbestyrelsen tog positivt imod oplægget. Ekstra omkostninger ved udarbejdelsen af opgørelserne lægges oveni garage-udgifterne. Opgørelsen skal tilføjes samlet antal garager, og endelig blev det besluttet, at fordelingsnøglen ændres, så udgifterne fordeles pr. garagelejemål, og ikke ud fra m².



Andelsboligforeningen Eskemosepark

7. Generalforsamlingen – opsamling

På selskabets generalforsamling den 27. maj 2014 blev organisationsbestyrelsens forslag vedrørende henholdsvis altankasser, skiltning om trykflasker og paraboler godkendt. Derudover var der opbakning til miljøudvalget.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter eventuelt behov for opfølgning på resultaterne og det videre forløb.

Organisationsbestyrelsen fastslog, at der blev fulgt op på beslutningerne umiddelbart efter generalforsamlingen.

8. Tilkøb af garantikapital – udvidelse af medlemmer af KAB's repræsentantskab

Alle boligorganisationer har i dag ret til 1 repræsentant i KAB's repræsentantskab, uanset om boligorganisationen har erhvervet sig garantikapital.

Efter anmodning fra organisationsbestyrelsen fremsættes forslag om tilkøb af garantikapital i KAB, som medfører en udvidelse af antallet af Eskemoseparks medlemmer af repræsentantskabet.

Reglerne er således, at indskydes der garantikapital for minimum 10.000 kr. kan garanten vælge 1 yderligere repræsentant for boligselskabet. Eskemosepark har i dag ikke indskudt garantikapital og er derfor alene berettiget til 1 repræsentant i KAB's repræsentantskab.

Indstilling: Det indstilles, at organisationsbestyrelsen indskyder 10.000 kr. i garantikapital, hvilket vil medføre 1 ekstra plads i KABs repræsentantskab.

Organisationsbestyrelsen vedtog at tilkøbe 1 ekstra plads i KAB's repræsentantskab, og Carsten Wolff blev valgt til den ledige plads. Udgiften dækkes af dispositionsfonden.

9. Lukket punkt

Sager til orientering:

10. Tilbud om konfliktmægling

KAB har pr. 1. marts 2014, som en del af projektet "En hånd til alle" ansat en konfliktmægler til at løse konflikter mellem beboere. Der er i første omgang tale om et forsøgsprojekt i 1 år. Hvis det bliver en succes, vil KAB arbejde for at gøre ordningen til et permanent tilbud til boligorganisationerne.

I forsøgsperioden, der løber fra den 1. marts 2014 til den 1. marts 2015, finansieres forsøget gennem projektet "En hånd til alle". I forsøgsperioden er målgruppen for indsatsen afgrænset til beboere og håndtering af nabokonflikter.

Konfliktmægling er et tilbud til beboere i konflikt. Det er således frivilligt, om man vil deltage. Konfliktmægleren ringer derfor typisk til parterne i konflikten og spørger, om de vil deltage i et konfliktmæglingsmøde. På mødet får hver part mulighed for at fortælle deres version af sagen, og parterne indgår om muligt en aftale om, hvordan de vil håndtere konflikten. Det er parterne selv, der bestemmer, hvordan konflikten skal løses, og hvad en eventuel aftale skal indeholde.



Konfliktmægleren er placeret i KAB's juraområde, så man sikrer sammenhæng til den øvrige behandling af beboerklager.

Hvis beboere vil høre mere om tilbuddet, kan de enten kontakte deres lokale ejendomskontor eller afdelingens driftschef. Ønsker beboeren at gøre brug af en konfliktmægler, vil enten personalet på ejendomskontoret eller driftschefen kontakte KAB's juraområde, der herefter varetager den videre visitering til konfliktmægleren. Beboere kan derved ikke selv rette direkte henvendelse til konfliktmægleren. Generelt kan det nævnes, at der er rigtig gode erfaringer med brug af en konfliktmægler til håndtering af konflikter.

Der er en informationspjece om tilbuddet på vej, som vil blive omdelt til de lokale ejendomskontorer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog positivt imod tilbuddet og projektet, og besluttede sig for at deltage, samt gennemføre en evaluering efter 1 års varighed.

11. Ældre-/handicapkode på intern opnotering i afdelingen

I almene boligafdelinger har beboere med behov for en ældre- eller handicapvenlig bolig i henhold til lovgivningen særlige muligheder for at flytte til en bolig, der kan imødekomme disse behov. I praksis håndteres dette ved, at beboere med særlige behov har mulighed for at få tilknyttet en ældre-/handicapkode på deres interne opnotering i afdelingen.

KAB modtager en del henvendelser om denne mulighed, og der er derfor udarbejdet et notat, der nærmere beskriver, hvordan ordningen administreres samt kriterier for tildeling.

Bilag 10: Notat – Ældre-/handicapkode

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager vedlagte bilag til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemærkede, at det er vigtigt, at der følges op på arbejdsgangene i den konkrete håndtering af ændringerne.

12. Mødedatoer i 2014

Organisationsbestyrelsesmøder

Organisationsbestyrelsesmøde den 4. december 2014

Afdelingsmøder

Afdelingsmøde den 8. september 2014

13. Eventuelt

Henriette Bærentsen, Rudersdal Kommune, mangler at indkalde til styringsdialogmøde. Det skulle afholdes i juni. KAB rykker kommunen for



Andelsboligforeningen Eskemosepark

indkaldelse.

Stig fortalte om, at projektet omkring parkeringspladser ser ud til at blive realiseret. Der har været dialog med kommunen omkring etablering af 20 parkeringspladser. Eskemosepark overtager til gengæld vedligeholdelse af græsarealer mellem stien og Nørrevang. Kommunen finansierer således de 20 pladser.

Den 26. juni besøger adm. direktør for KAB, Jens Elmelund Sørensen, Eskemosepark.

Curt fortalte, at miljøudvalget har holdt sit første møde. Der er udarbejdet referat af mødet. De kigger blandt andet på el-biler og el-standere. Der er aftalt møde med Clever i den forbindelse.

Torsdag den 4. september afholdes møde omkring beregning af scenarier for sammenlægning af afdelinger. På mødet deltager Christian Fries og Farida Zarei KAB, og Carsten Wolff og Torben Berg, Eskemosepark, kl. 16.00 i Eskemosepark.