



# Andelsboligforeningen Eskemosepark

## Organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2010, kl.15.00 Eskemosegårds Allé 2, 3460 Birkerød

**Til stede:** Bjarke J. Christensen, Curt Carlsen, Birthe Kesje, Erik Wilms,  
Anette Fongemie, Gitte Vestergaard  
**Afbud fra:** Henrik Scherg og Michael Skotte  
**Fra administrationen:** Jan Spohr og Thomas Blaabjerg Lund  
**Fra ejendomskontoret:** Stig Christiansen

### Dagsorden:

#### Indholdsfortegnelse

Selskabet.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
1. Godkendelse af referat.....	1
2. Revisionsprotokol.....	2
<b>Sager til beslutning</b> .....	2
3. Byggeregnskaber – varmforsyning.....	2
4. Byggeregnskaber – opfugtede gulve.....	3
5. Containersortering.....	3
6. Garager – eventuel opsigelse af kontrakter.....	3
7. Super Best – lejekontrakt.....	4
8. Opstilling af mast – Telenor.....	5
9. Udskiftning af traktorer.....	5
10. Udbudsreglerne og KAB's indkøbspolitik.....	5
11. Tilbud om KAB's Beboerhøjskoler 2011.....	6
12. Ændringer i antallet af repræsentanter i KAB's repræsentantskab.....	7
13. Bestyrelseshonorar 2010/11.....	8
14. Spørgsmål fra bestyrelsen.....	9
<b>Sager til orientering</b> .....	10
15. Orientering om opfugtede gulve i afdeling I - status.....	10
16. Udskiftning af tage – status.....	11
17. Alternativ anvendelse af børneinstitutionen.....	11
18. Orientering fra møde om Styringsdialog med Rudersdal Kommune.....	12
19. Individuelle moderniseringer - status.....	12
20. Status på udbud af rammeaftaler på totalrådgivning.....	13
21. Overenskomst for ejendomsfunktionærer 2010-2012.....	13
22. Overenskomst for gartnere 2010 - 2012.....	14
23. Ny personalepolitik for ansatte i boligorganisationerne og i KAB.....	15
24. Tal fra Beboerserviceområdet 2009.....	15
25. Sikkerhedsorganisationens afrapportering om arbejdsskader 2009.....	15
26. Eventuelt.....	16

#### 1. Godkendelse af referat

Referaterne fra organisationsbestyrelsens møder den 21. juni 2010 og den 11. maj 2010 er fremsendt til organisationsbestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke i den mellemliggende periode fremkommet bemærkninger til referaterne, hvorfor dette fremlægges til godkendelse, underskrift og indsættelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referaterne, som efterfølgende underskrives af formanden.

*Organisationsbestyrelsen godkendte referat af 11. maj 2010. Referatet af 21. juni 2010 kunne ikke godkendes, idet en tidligere fremsendt kommentar ikke var medtaget.*

## 2. 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 tilføjet revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Sager til beslutning

### 3. Byggeregnskaber - varmforsyning

Byggeregnskaber pr. 31. marts 2010 for afdeling I, II, III, IV og V er vedlagt som **bilag 3**. En sammenligning af regnskab og budget ser således ud:

		Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudgifter	13.168.663 kr.	13.389.930 kr.		-221.267 kr.
Omkostninger	<u>2.705.820 kr.</u>	<u>2.263.557 kr.</u>	<u>+442.263 kr.</u>	
Samlet anskaffelsessum	15.874.483 kr.	15.653.487 kr.		+220.996 kr.

Der er en overskridelse på 1,4 % af budgettet. Overskridelsen ligger hovedsaglig på rådgiverudgiften, som skyldes den tidlige konvertering af eksisterende naturgasforsyning til fjernvarme med deraf følgende væsentlig omprojektering. Kravet om tilslutning til fjernvarmenettet blev fremsat af kommunen, men overgang til fjernvarme indebærer også en forventet samlet besparelse på forsyningsudgiften for de 5 afdelinger.

Ifølge aftalerne med Nordforbrænding om fordeling af udgifterne til ombygning af varmecentralen til fjernvarme, bærer Nordforbrænding udgifterne i centralen og Eskemosepark sin egen udgift til omprojektering.

### Finansiering

Ustøttet realkreditlån	10.874.483 kr.	10.653.487 kr.
Egen trækingsret	<u>5.000.000 kr.</u>	<u>5.000.000 kr.</u>
	15.874.483 kr.	15.653.487 kr.

Det samlede regnskab er opdelt på de 5 afdelinger i et fordelingsregnskab med hver sin finansiering sammensat af trækingsret og realkreditlån.

Regnskabet er revideret af Ernst & Young den 8. juni 2010 og godkendt af afdelingsbestyrelsen på sit møde i november 2010.

Revisionen af byggeregnskaberne har ikke givet anledning til bemærkninger.

#### **Bilag 3.** Byggeregnskaber pr. 31. marts 2010

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskaberne samt godkender, at disse indsendes til Rudersdal Kommune til godkendelse.

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskaberne, hvorefter disse fremsendes til kommunen til godkendelse.*

#### **4. Byggeregnskaber - opfugtede gulve**

Byggeregnskab pr. 30. juni 2009, byggesag 0051 **bilag 4** udviser en samlet anskaffelsessum på 14.716,225 kr.

Byggeregnskab pr. 30. juni 2009, byggesag 0057 **bilag 4.1** udviser en samlet anskaffelsessum på 1.634.994 kr.

Revisionen af byggeregnskaberne har ikke givet anledning til bemærkninger.

**Bilag 4.** Byggeregnskab pr. 30. juni 2009, byggesag 0051

**Bilag 4.1** Byggeregnskab pr. 30. juni 2009, byggesag 0057

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskaberne.

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskaberne.*

#### **5. Containersortering**

Der er foretaget analyse af de udarbejdede rapporter om affaldshåndtering i henhold til regnskabstallene fra 2009, og det har vist sig, at afdelingen ikke har brugt så mange penge på håndtering af affald som først antaget. En omlægning af affaldshåndteringen vil dog stadig medføre en reduktion af afdelingens udgifter og dermed en lejenedsættelse.

Organisationen kan vælge at udbyde sagen i fagentreprise og derved opdele sagen i et byggeprojekt med en efterfølgende bygherreleverance af containere m.m. Dette kræver projektering af rådgiver. Alternativt kan man udbyde det hele samlet i en totalentreprise for derved at pålægge de bydende projekteringsansvaret.

Boligorganisationen er ikke så likvid, at den er i stand til at låne af egne midler, så det skal besluttes, om projektet skal finansieres via et 10 årigt kreditforeningslån.

**Bilag 5:** Indstilling til renovering af affaldssystemet i Eskemosepark

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om omlægning af affaldshåndterings-systemet. I forlængelse heraf træffes eventuelt beslutning om finansiering og udbudsform.

*Organisationsbestyrelsen principgodkendte en omlægning af affaldshåndteringsystemet. Administrationen blev anmodet om at iværksætte en udbudsforretning (totalentreprise). Efter afholdelse af udbudsforretning forelægges beslutningen for organisationsbestyrelsen igen.*

#### **6. Garager - eventuel opsigelse af kontrakter**

I forlængelse af drøftelserne på organisationsbestyrelsesmødet den 21. juni 2010 er der foretaget en undersøgelse vedrørende vilkårene i lejekontrakterne på garagerne i Eskemosepark. Det fremgår af referatet af organisationsbestyrelsens møde den 27. august 2002, at bestyrelsen besluttede at lade gennemføre en garagerevision, det vil sige en kontrol af registreringsattester med henblik på at sikre at de beboere, der lejer en garage nu også har bil. I forbindelse med denne garagerevision besluttedes at hæve den månedlige leje til 200 kr. samt at indbygge en årlig procentuel regulering på 3 pct. i den nye lejekontrakt.

En foreløbig gennemgang synes at vise, at denne regulering alene er sket fremadrettet – dvs. i forbindelse med genudlejning, hvorfor den månedlige leje varierer fra garage til garage.

Der vil på mødet blive givet en yderligere redegørelse herfor, ligesom en mulig løsning på problemet med den uens husleje vil blive forelagt bestyrelsen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt træffer eventuelt beslutning i forlængelse heraf.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at der umiddelbart varsles lejestigning på de garager, der ikke har fået indeksreguleret lejen. Garagelejen vil således herefter være ens for alle garager i Eskemosepark. Organisationsbestyrelsen anmodede i forlængelse heraf administrationen om at udarbejde et budget for reparation og vedligeholdelse af selskabets garager med henblik på, at der fra selskabets side kan træffes beslutning om en eventuel lejestigning ud over den i lejekontrakterne indekserede 3 % stigning.*

## **7. Super Best – lejekontrakt**

Der har gennem længere tid været gennemført forhandlinger om et udkast til ny lejekontrakt mellem Eskemosepark og A/S KFI – Holding vedrørende erhvervslejemål indeholdende Super Best. Senest har der været afholdt møde herom i KAB med deltagelse af udlejningschef Lone Skriver.

Der foreligger herefter et udkast til lejekontakt, jf. **bilag 7**.

Lejekontakten har efter mødet i KAB været forelagt hhv. juridisk afdeling og udlejningsafdelingen.

I forlængelse heraf kan det bemærkes, at lejekontrakten i den foreliggende form efter administrationens opfattelse bryder med princippet om, at en boligorganisation skal udleje til markedsleje. Der henvises her til, at lejen er sat for lavt, og at der ikke betales for alle m<sup>2</sup>.

Endvidere bemærkes, at markedslejerregulering ifølge kontrakten først kan ske i 2037.

Administrationen kan på denne baggrund – og henset til det forhold, at udlejer først kan komme ud af lejeaftalen i 2037 - ikke anbefale, at lejekontrakten underskrives.

### **Bilag 7: Udkast til lejekontrakt**

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter udkast til lejekontrakt for erhvervslejemål indeholdende Super Best. I forlængelse heraf træffes beslutning om endelig godkendelse af lejekontrakten.

*Bjarke Christensen meddelte, at det fremsendte udkast til lejekontrakt for Super Best var fejlbehæftet, hvorfor han anmodede om, at punktet blev udskudt til et kommende møde. Organisationsbestyrelsen tog dette til efterretning.*

## **8. Opstilling af mast – Telenor**

Med brev af den 14. oktober 2010 fremsendte Rudersdal Kommune sagen om opstilling af en 25 m mast i Eskemosepark i nabohearing. På vegne af organisationsbestyrelsen fremsendte administrationen den 25. oktober 2010 bemærkninger til sagen, idet det blev pointeret overfor kommunen, at de tidligere aftalte betingelser for opstilling af masten på en række punkter var ændret, hvorfor man gjorde indsigelse mod opstillingen.

Herefter meddelte kommunen i mail af den 27. oktober 2010, at en kommunal godkendelse af projektet er stillet i bero, indtil sagen er klaret af mellem de involverede parter dvs. Telenor og Eskemosepark.

Efterfølgende har der været henvendelse fra Telcon på Telenors vegne til boligorganisationens formand.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og træffer i forlængelse heraf beslutning om vilkårene for den efterfølgende forhandling med Telcon om betingelserne for opstilling af masten i Eskemosepark.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, idet bestyrelsen noterede sig, at der er aftalt et møde med Telcon den 2. december 2010, hvor bl.a. eventuelle ændringer i det eksisterende udkast til lejekontrakt skal drøftes.*

## **9. Udskiftning af traktorer**

På møde i afdelingsbestyrelsen i september 2010 blev det vedtaget, at KAB skulle finde en finansieringsløsning, så det bliver muligt at udskifte afdelingernes traktorer, før det er planlagt i langtidsbudgetterne.

Traktorerne er fra 2006, og der er i langtidsbudgettet afsat midler til at udskifte dem igen i 2016. Grundet meget store udgifter til reparationer og vedligeholdelse af traktorerne skønnes det dog, at det vil være forbundet med uforholdsmæssigt store udgifter at vente med udskiftning til 2016.

Det vil koste 640.000 kr. at købe nye traktorer til afdelingerne. Leverandøren har tilbudt 340.000 kr. i indbytningspris for afdelingernes gamle traktorer, hvilket betyder, at afdelingernes samlede udgifter bliver 300.000 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen vedtager en af følgende løsninger:

- organisationsbestyrelsen beslutter at tage de fornødne midler fra arbejdskapitalen. Organisationens arbejdskapital udgør 1.132.117 kr.
- organisationsbestyrelsen beslutter, at de enkelte afdelinger dækker udgifterne gennem forinvestering på konto 116 og fremrykker aktiviteten ved først kommende revidering af langtidsbudgettet.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at der investeres i køb af nye traktorer. Finansieringen sker via en forinvestering på de enkelte afdelingers konto 116.*

## **10. Udbudsreglerne og KAB's indkøbspolitik**

Med indførelsen af EU's kontroldirektiv, der nu er omsat til lov i Danmark, er det nu nødvendigt at sikre fokus på boligorganisationers og afdelingers indkøb af varer og tjenesteydelser.

Med kontroldirektivet kan Konkurrencestyrelsen på eget initiativ undersøge, hvorvidt reglerne om annoncering og udbud af indkøb af varer og tjenester overholdes. Overholdes reglerne ikke, kan organisationsbestyrelsen i sidste ende holdes ansvarlig, og sanktionen vil i givet fald være en bøde.

Reglerne kan sikres overholdt på to måder. Enten kan der i forbindelse med indkøb af varer og tjenester i afdelingerne i hvert enkelt tilfælde annonceres eller afholdes udbud i henhold til gældende regler, eller også kan KAB's rammeaftaler for indkøb benyttes. I vedlagte **bilag 8** er reglerne for annoncering og udbud nærmere beskrevet, og der redegøres ligeledes for KAB's fælles indkøbsaftaler.

KAB har desuden orienteret de driftsansvarlige på ejendommene om de retningslinjer, der gælder for indkøb, og om indkøbsaftalerne.

Indkøbsaftalerne er indeholdt i de nuværende administrationsaftaler, og fra 2011 vil de også være en del af KAB's Lille Pakke. Det lokale personale orienteres løbende om aftalerne og om reglerne for udbud og annoncering.

### **Bilag 8: Udbudsreglerne og KAB's indkøbspolitik**

Indstilling:

- at organisationsbestyrelsen anbefaler afdelingerne og det lokale driftspersonale at anvende fællesindkøbsordningerne for at opnå de mulige rabatter og effektivisering samt for i højere grad at sikre overholdelse af udbudspligten.

Fravælges dette, anbefales det, at organisationsbestyrelsen på anden vis tager skridt til, at udbudsreglerne overholdes.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at anbefale afdelingerne og driftspersonalet at anvende fællesindkøbsordningerne, for at opnå de mulige rabatter og for at overholde udbudspligten.*

***Dette dog under forudsætning af at priser er konkurrence dygtige.***

### **11. Tilbud om KAB's Beboerhøjskoler 2011**

På baggrund af de mange tilmeldinger til de afholdte Beboerhøjskoler i sommeren 2010 er Beboerhøjskoleudvalget enige om, at Beboerhøjskolerne skal tilbydes igen i 2011. En beskrivelse af KAB's Beboerhøjskole og opholdene 2010 findes i vedlagte **bilag 9**. 253 beboere ønskede i 2010 at deltage på årets Beboerhøjskoler. Heraf deltog 31 voksne og 37 børn via Arbejdsmarkedets Feriefond.

I 2011 fastholdes en kapacitet, så i alt 300 kan deltage i Beboerhøjskolerne. Der forventes en yderligere tilgang af personer, der vil få tilbudt ophold gratis via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Deltagerprisen kan ikke fastsættes endeligt for nuværende – primo september 2010, da de i gangværende finanslovsforhandlinger kan komme til at betyde en ændring af priserne i form af mindre tilskud til Højskolerne. Med udgangspunkt i de priser vi kender for 2010 vil priserne næste år være omkring 3.300 kr. for voksne og 1.800 kr. for børn. Priserne dækker en uges ophold på værelser med bad og toilet samt alt betalt fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2011 endnu ikke indgået nogen fast aftaler for Familiehøjskolerne, mens Seniorhøjskolen er booket på Skarrildhus ved Herning.

Beboerhøjskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere mulighed for deltagelse i Beboerhøjskolerne 2011, om at yde et tilskud til

deres gennemførelse. Deltagelse er så enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

### **Tilskud fra boligorganisationen**

Der indførtes fra 2009 en ny fordeling af udgifterne. Hvorefter alle boligorganisationer der i 2010 tilmeldte sig ordningen betalte et basisbidrag på 5 kr. pr. lejemål. Dette beløb fastholdes uforandret i 2011, hvilket vil muliggøre, at deltagere via Arbejdsmarkedets Feriefond ikke længere skal have 1.000 kr. i tilskud fra de enkelte boligorganisationer. Basisbidraget dækker i øvrigt omkostninger til udsendelse af informationsmateriale herunder breve til beboerne og plakater til de enkelte afdelinger.

Herudover skal den enkelte boligorganisation i lighed med tidligere gennem tilskud til afvikling af selve opholdene "købe" det antal pladser, den vil råde over på de i alt 3 Beboerhøjskoler. Boligorganisationens pris for en plads vil fortsat være 1.000 kr. pr. plads i 2011. Til de der får opholdet igennem Arbejdsmarkedets Feriefond, vil der ikke længere skulle ydes tilskud.

I 2010 deltog 2 beboere fra Andelsboligforeningen Eskemosepark med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Basisbidraget til Beboerhøjskolen for Andelsboligforeningen Eskemosepark vil i 2011 være: 1.240 kr. Hertil kommer udgiften til det antal pladser à 1.000 kr., som boligorganisationen ønsker at råde over.

Tilbuddet skal udsendes fra medio februar 2011, hvorfor udvalget beder organisationsbestyrelserne om svar senest ved udgangen af 2010. Herefter udsender KAB tilbud om deltagelse til samtlige af de tilmeldte boligorganisationers beboere.

### **Bilag 9: KAB's Beboerhøjskoler**

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, om beboerne i Andelsboligforeningen Eskemosepark skal have Beboerhøjskolerne tilbudt til en pris à 5 kr. pr. lejemål samt en betaling på 1.000 kr. pr. plads undtagen for deltagere, der kan opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Organisationsbestyrelsen skal i givet fald beslutte, hvor mange pladser boligorganisationen skal råde over.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne skal have tilbudt Beboerhøjskolerne. Eskemosepark ønsker at råde over 10 pladser.*

### **12. Ændringer i antallet af repræsentanter i KAB's repræsentantskab**

I forbindelse med at KAB's repræsentantskab den 3. juni 2010 vedtog nye vedtægter for KAB, skete der også en ændring i sammensætningen af KAB's repræsentantskab herunder boligorganisationernes repræsentation.

*Alle boligorganisationer har ret til 1 repræsentant*

Alle boligorganisationer har 1 repræsentant i repræsentantskabet, uanset om boligorganisationen har erhvervet sig garantikapital.

*Nye regler for garantikapital og repræsentation*

Alle der har købt garantibeviser i KAB er garanter, og har ret til 1 repræsentant.

Dog er reglerne nu således, at indskydes der garantikapital for minimum 10.000 kr., kan garanten yderligere vælge 1 repræsentant samt 1 repræsentant for hvert påbegyndt antal på 500 lejemål udover de første 1.000 boliglejemål.

Herudover kan boligorganisationen indbetale yderligere garantikapital svarende til 5.000 kr. pr. påbegyndte antal 100 boliger, men dette udløser ikke yderligere repræsentation.

Beregningen af antal repræsentanter foretages på baggrund af en årlig opgørelse af den enkelte boligorganisationens antal boliglejemaal pr. den 1. januar.

Andelsboligforeningen Eskemosepark har indbetalt 4.000 kr. i garantikapital til KAB

#### *Bortfald af den særlige repræsentation i de gamle vedtægter*

I forbindelse med sammenlægningen blev der i vedtægterne indarbejdet en bestemmelse om, at store boligorganisationer fra det tidligere AKB i en periode fik tildelt ekstra repræsentation. Denne paragraf er nu bortfaldet, hvorved disse boligorganisationer nu har repræsentation efter samme beregningsgrundlag som de øvrige boligorganisationer.

Vedlagt er **bilag 13**, der giver et samlet overblik over sammensætningen af KAB's repræsentantskab efter de nye vedtægters ikrafttræden pr. den 1. juli 2010.

#### *Konsekvenser for Andelsboligforeningen Eskemosepark*

Ændringen medfører, at Andelsboligforeningen Eskemosepark hidtil havde 1 repræsentant, og fra den 1. juli 2010 nu har 1 repræsentant i KAB's repræsentantskab.

### **Bilag 13: Repræsentantskabets sammensætning fra den 1. juli 2010**

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter, om der skal indskydes ekstra garantikapital, således at organisationen bliver berettiget til yderligere 1 repræsentant i KAB's repræsentantskab.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen ønskede ikke at erhverve yderligere garantikapital med henblik på at blive berettiget til yderligere 1 repræsentant i KAB's repræsentantskab.*

### **13. Bestyrelseshonorar 2010/11**

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2011.

Reguleringsindekset for september 2010 er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 71,49 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 42,89 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2010. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 13.166,32 kr. til ca. 13.496,72 kr.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 1.918,10 kr., næstformanden 1.918,10 kr. og de øvrige medlemmer 1.918,10 kr.

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 førstkommande kvartal.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

*Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen og fastholdt, at honoraret fordeles ligeligt mellem bestyrelsens medlemmer.*

#### **14. Spørgsmål fra bestyrelsen**

Følgende spørgsmål er stillet fra bestyrelsen:

##### **a) Står vores beboerindskud mål med vore udgifter i forbindelse med flytning?**

Som det fremgår af det udsendte bilag 18.1 "Tal fra Beboerservice 2009" Huslejerestancer, udsættelser, fraflytninger m.v. (Tabel C), så overstiger beboerindskuddet flytteomkostningerne. Der ses således ikke at være behov for at øge beboerindskuddet.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

##### **b) Er der krav om omdeling af referat fra hhv. generalforsamling og afdelingsmøder?**

Der er i lovgivningen – og Eskemoseparks nye vedtægter - alene krav om at referaterne er offentligt tilgængelige. Det er derfor tilstrækkeligt, hvis de lægges på boligorganisationens hjemmeside.

Såfremt der er et ønske herom, kan administrationen være behjælpelig med at udarbejde forretningsordenen for generalforsamlingen.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen anmodede administrationen om at være behjælpelig med at udarbejde en forretningsorden for generalforsamlingen.*

##### **c) Er der basis for en erstatningssag overfor staten i forbindelse med eksisterende byggesager i Eskemosepark?**

Vor økonomiafdeling oplyser, at der ikke har været problemer med hjemtagning af lån i forbindelse med aktuelle byggesager i Eskemosepark.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, men ønskede dog særlig tilbagemelding vedrørende låneoptagelsen i varmesagen.*

##### **d) Hvordan forklares huslejeforskellen mellem små og store boliger i hhv. afd. I og afd. II.**

Der er tidligere ved brev af 16. september 2009 over for bestyrelsen gjort rede for, at lejestigninger sker i overensstemmelse med den lovgivning, der gælder for området. Således skal en stigning i afdelingens driftsudgifter give anledning til en ensartet procentvis stigning af lejen i samtlige lejemaal jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger § 78. Der er endvidere gjort rede for, at små boliger sædvanligvis har en højere m<sup>2</sup> leje end store. Dette

skyldes, at en del omkostninger knyttet til opførelsen fordeles ligeligt på alle boliger, hvorfor m<sup>2</sup> lejen på små boliger i sagens natur må værre højere.

Som påpeget af bestyrelsen forholder dette sig omvendt i en enkelt afdeling, nemlig afdeling II. Forklaringen herpå må sandsynligvis findes i boligernes indbyrdes brugsværdi. I forbindelse med boligforliget i 1966 gennemførtes en revurdering af huslejen i alle boliger – herunder også boligerne i afdeling II - netop med henblik på at denne blev fastsat efter indbyrdes brugsværdi.

Det skal for god ordens skyld oplyses, at forskellen i huslejen på en stor og en lille bolig i afdeling II ligger i størrelsesordenen 350 kr. om året svarende til små 30 kr. om måneden.

Det skal nævnes, at en revision af den indbyrdes husleje kan foretages igen. En sådan revision forudsætter, at først driftslederen gennemgår alle boliger med henblik på at konstatere, hvilket udstyr der er i boligerne. Efterfølgende skal der laves beregninger fra vor økonomiafdeling. Skønsmæssigt vil det beløbe sig til i størrelsesordenen 25.000 – 30.000 kr. Der er i sagens natur ikke nogen garanti for, at den indbyrdes huslejeforskel ændres i forhold til den nuværende.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen anmodede administrationen undersøge gennemgangen af boligerne i 1966 med henblik på at fastsætte om brugsværdien er dokumenteret i protokollen.*

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.*

## Sager til orientering

### 15. Orientering om opfugtede gulve i afdeling I - status

I den seneste orientering til organisationsbestyrelsen blev behandlet 1-års gennemgang af boliger, ekstraordinær udbedring af "gyngende gulve" over ingeniørgange samt orienteret om de af følgegruppen godkendte byggeregnskaber. Ligeledes blev behandlet muligheden for supplerende fugtundersøgelser med henblik på at iværksætte etape 2 eller eventuelt 3 af gulvrenoveringen.

I forhold til 1-års gennemgangen er denne afsluttet, og de ekstraordinære arbejder med at understøtte gulve over ingeniørgangene er udbedret. Disse arbejder er udbedret uden udgift for afdelingen.

Skulle der mod forventning stadig restere enkelte mangler herudover, henvises til udbedring over det reserverede beløb på ca. 27.000 kr., der er givet i dekort fra entreprenøren for de allersidste små mangler, det ikke lykkedes at få med efter den egentlige aflevering.

Fugtforhold i boligerne:

Der foretages stadig registrering af fugtforholdene i boligerne. Oplysninger herfra skal benyttes i planlægningen af eventuelt senere etaper af renoveringssagen.

De næste etaper af renoveringen:

Lige nu er planlægningen af renoveringen af etape 2 og 3 sat i bero ud fra en beslutning i følgegruppen om at afvente resultaterne af tagrenoveringen og ventilationsprojektet.

Vi må dog gøre opmærksom på, at der oprindeligt blev reserveret et beløb i Landsbyggefonden til renovering af de "gule boliger" altså boliger med et potentielt fugtproblem. Dette formodes stadig at være til rådighed.

#### Økonomi:

Byggeregnskabet er forelagt følgegruppen og skal efterfølgende godkendes på nærværende organisationsbestyrelsesmøde. Der ventes nu på en godkendelse af dette i Rudersdal Kommune og hos Landsbyggefonden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 16. Udskiftning af tage – status

Administrationen sendte efter licitationen skema B ansøgning til Rudersdal Kommune og Landsbyggefonden, og godkendelse herfra blev meddelt KAB i juni måned 2010. Tilrigning af byggeplads startede umiddelbart herefter, og opsætning af stillads ved prøveblok A, Nørrevang 1-3, markerede start på byggeriet.

3 blokke er sidenhen næsten færdigrenoveret. Der har været en del angreb af råd i spærfødder, som herefter er udskiftet. Gavltrekanter af træ stod ikke til at redde og er erstattet af en cementbaseret bræddebeklædning. En nødvendig TV-inspektion af kloaknettet i de tre afdelinger er udført inden for projektet for at klarlægge afvandringsforhold fra tagene via kloaksystemet til faskiner.

Ventilationsløsningen i køkkener og bad har voldt en del diskussion i følgegruppen, og det har været svært at få tilbagemeldinger om opsætning af emhætte eller ej fra beboerne. Det er rådgivers forudsætning for løsning af indefugten, at disse etableres. Ventilationsanlægget er indreguleret og sat i drift i de to første blokke.

Det er planlagt, at der udarbejdes en evalueringsrapport efter færdiggørelsen af prøveblokken baseret på spørgeskemaer udsendt til beboerne. Denne er under udførelse.

Samlet byggetid forventes at være forlænget til 13 måneder med aflevering i juli 2011.

Den vedtagne økonomiske ramme for gennemførelse af projektet ser ud til at kunne overholdes på trods af en del nødvendige ekstraarbejder.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Curt Carlsen orienterede om forskellige forhold fra følgegruppen. Bjarke Christensen oplyste, at det havde været nødvendigt at præcisere, at al kontakt til håndværkerne skal gå via ejendomskontoret, og han opfordrede til, at dette blev respekteret. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og udtrykte i øvrigt stor tilfredshed med byggesagens foreløbige forløb.*

### 17. Alternativ anvendelse af børneinstitutionen

Rudersdal Kommune har fremsat en uformel forespørgsel om mulighederne for at kunne opsig lejekontrakten på børneinstitutionen. Forespørgslen har efter det oplyste en sammenhæng med et ønske om samling af kommunens institutioner på færre og større enheder.

Fra Eskemoseparks side er det foreløbig tilkendegivet, at man henholder sig til, at lejekontrakten er uopsigelig frem til 2018.

Imidlertid kunne kommunens henvendelse være en god anledning til at overveje, om der kunne være alternative anvendelsesmuligheder for børneinstitutionen. Man kunne forestille sig, at der kunne indrettes et fælleslokale – og måske kunne der også indrettes boliger.

Børneinstitutionen er på godt 800 m<sup>2</sup>, og lejeindtægten er på ca. 550.000 kr. årligt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager en foreløbig drøftelse af alternative anvendelsesmuligheder for børneinstitutionen. I forlængelse heraf overvejes det, om der skal foretages yderligere undersøgelser el. lign.

*Organisationsbestyrelsen drøftede alternative anvendelsesmuligheder for børneinstitutionen. Umiddelbart vil en omdannelse til boliger være det mest hensigtsmæssige. Organisationsbestyrelsen anmodede administrationen om et idéoplæg til en sådan omdannelse.*

## **18. Orientering fra møde om Styringsdialog med Rudersdal Kommune**

Eskemosepark var inviteret til styringsdialogmøde med Rudersdal Kommune den 30. september 2010. Fra Rudersdal Kommune deltog jurist Gitte Weien Andersen og fra boligorganisationen deltog Curt Carlsen samt Thomas Blaabjerg Lund og Jan Spøhr fra administrationen.

Kommunens referat fra mødet er ikke modtaget endnu. Der vil derfor på mødet blive givet et mundtligt referat af mødet med Rudersdal Kommune.

Rudersdal Kommune har i forlængelse af styringsdialogmødet fremsendt mail af den 4. november 2010, hvori annonceres, at borgmesteren vil indkalde til et møde med kommunens boligorganisationer i starten af 2011. Afviklingen af dette møde beror dog på, at der modtages konkrete emner til dagsordenen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og overvejer i forlængelse heraf, om boligorganisationen har konkrete dagsordensforslag til mødet med borgmesteren fra Rudersdal Kommune.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bestyrelsen havde ikke umiddelbart forslag til dagsorden for et møde med borgmesteren.*

## **19. Individuelle moderniseringer - status**

De individuelle moderniseringer er færdige, og byggeregnskabet er ved at blive udfærdiget.

I Eskemosepark I er der installeret 4 køkkener og 2 badeværelser.  
I Eskemosepark II er der installeret 3 køkkener og 3 badeværelser.  
I Eskemosepark III er der installeret 3 køkkener.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 20. Status på udbud af rammeaftaler på totalrådgivning

På baggrund af boligorganisationens beslutning på mødet den 7. december 2009 om at tilslutte sig de kommende rammeaftaler om teknisk rådgivning skal vi hermed orientere om det gennemførte forløb.

Som tidligere oplyst, ønskede vi at udbyde totalrådgivningen i 4 kategorier. Der var overvejelser om at opdele renoveringsdelen i "større sager" og i "mindre sager", såfremt Kammeradvokaten mente, det var en lovlig fremgangsmåde. Det blev bekræftet, og der er herefter foretaget udbud i følgende kategorier:

1. Totalrådgivning ved nybyggeri
2. Totalrådgivning ved renovering, større sager
3. Totalrådgivning ved renovering, mindre sager
4. Bygherrerådgivning

Der er efter udbuddet underskrevet aftaler med syv vindere indenfor hver af kategorierne 1, 2 og 4 og med 10 vindere indenfor kategori 3.

I vedlagte **bilag 14** redegøres der for processen omkring udbuddet og de vindende rådgivere fordelt på ovennævnte kategorier.

### Bilag 14: Udbud af rammeaftaler på Totalrådgivning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 21. Overenskomst for ejendomsfunktionærer 2010-2012

BL og ESL har indgået en overenskomstaftale, som er 2-årig og dækker perioden 2010 – 2012. Aftalen dækker alle ejendomsfunktionærer i boligorganisationerne. Det samlede overenskomstresultat for perioden giver en samlet lønstigning på 3,60 % og fordeler sig således:

Emne:	2010	2011	I alt
Lønregulering	1,40 %	1,40 %	2,80 %
Seniorordning	0,30 %		0,30 %
Barsel, familieorlov m.m.	0,20 %		0,20 %
Decentral løn		0,30 %	0,30 %
<b>I alt</b>	<b>1,90 %</b>	<b>1,70 %</b>	<b>3,60 %</b>

Som det fremgår af tabellen, er der denne gang udlagt 0,3 % af lønsummen til lokal forhandling. I lighed med tidligere vil KAB sikre, at forhandlingerne gennemføres i dialog med de enkelte boligorganisationer. I et forsøg på at sikre, at boligorganisationerne koordineret godkender forskellige mærkesager bragt i forslag af ESL på tværs af de administrerede boligorganisationer, foreslås det, som ved senest hovedoverenskomst for periode 2007-2010, at KAB på vegne af alle

boligorganisationer forhandler en fælles aftale om fordeling af lønsummen på 0,3 % med ejendomsfunktionærernes fællesklub i KAB på vegne af alle ansatte ejendomsfunktionærer i de administrerede boligorganisationer.

Denne hovedoverenskomst skal ikke længere tiltrædes i de fleste boligorganisationer, da dette allerede er sket i forbindelse med aftalens indgåelse mellem BL og ESL.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 22. Overenskomst for gartnere 2010 - 2012

BL og 3F (Fagligt Fælles Forbund) har indgået en overenskomstaftale, som er 2-årig og dækker perioden 2010 – 2012. Aftalen dækker alle faglærte gartnere og ansatte med tilsvarende faglært grøn uddannelse samt gartnermedhjælpere/gartnerassistenter i boligorganisationerne. Det samlede overenskomstresultat for perioden giver en samlet lønstigning på 3,60 % og fordeler sig således:

<b>Emne:</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>I alt</b>
Lønregulering	1,00 %	1,20 %	2,20 %
Valgfri ordning		1,00 %	1,00 %
Seniorordning	0,30 %		0,30 %
Barsel, familieorlov m.m.	0,10 %		0,10 %
<b>I alt</b>	<b>1,40 %</b>	<b>2,20 %</b>	<b>3,60 %</b>

Som det fremgår af tabellen, er der ved denne første regionale overenskomst for gartnerarbejde ikke aftalt lønsum til lokal forhandling.

Det er væsentlig at pointere, at i forhandlingerne med 3F, har BL's overenskomstudvalg sikret, at gartnere ansat på ejendomsfunktionæroverenskomsten forbliver på denne med mindre alle parter er enige om en overførsel til den ny gartneroverenskomst. Derfor vil der i løbet af de kommende måneder blive undersøgt og taget stilling til, om nogle ejendomsfunktionærer fremadrettet vil være dækket af Overenskomst for gartnere.

Såfremt der indgås lokalaf tale i henhold til ovenstående overenskomst, varetages disse forhandlinger efter samme retningslinjer, som er gældende for overenskomsten med Serviceforbundet (ejendomsfunktionærene), hvor KAB er bemyndiget til at varetage boligorganisationens interesser.

Denne overenskomst skal ikke tiltrædes i de enkelte boligorganisationer, da dette allerede er sket i forbindelse med aftalens indgåelse mellem BL og 3F.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 23. Ny personalepolitik for ansatte i boligorganisationerne og i KAB

En ny personalepolitik for ansatte i KAB-administrerede boligorganisationer og i KAB er den 24. november 2009 godkendt i KAB's fælles samarbejdsorgan Det fælles Virksomhedsnævn (VN – F). Politikken er forinden behandlet og godkendt i såvel Det decentrale som Det centrale Virksomhedsnævn.

Andelsboligforeningen Eskemosepark godkendte den 5. januar 2009, at KAB bemyndiges til at forhandle fælles personalepolitikker på boligorganisationens vegne, og den nye politik trådte i kraft med virkning fra godkendelsesdatoen.

#### *Livsbalancepolitikken*

Målet med livsbalancepolitikken er at have fokus på, at medarbejderne i forskellige faser i livet af personlige årsager eller af helbredshensyn kan have særligt behov for arbejdsfleksibilitet i perioder af arbejdslivet. Politikken skal medvirke til at øge balancen mellem arbejdslivet og privatlivet i de forskellige livsfasen.

Politikken har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for boligorganisationen.

Politikken er vedlagt som **bilag 17**.

**Bilag 17:** Livsbalancepolitik for KAB og de KAB administrerede boligorganisationer

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 24. Tal fra Beboerserviceområdet 2009

Der er udarbejdet to notater med bilag, vedlagt som **bilag 18 og bilag 18.1**, der viser opgørelser på henholdsvis udlejnings- og huslejeområdet i 2009. Notaterne giver overblik over fraflytninger, restancer og udlejninger i KAB-fællesskabets boligorganisationer i 2009.

**Bilag 18:** Tal fra beboerservice 2009 – opnoteringer og udlejninger

**Bilag 18.1:** Tal fra beboerservice 2009 – Huslejerestancer, udsættelser, fraflytninger m.v.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 25. Sikkerhedsorganisationens afrapportering om arbejdsskader 2009

Vedlagt er en afrapportering **bilag 19** fra Sikkerhedsorganisationen vedrørende arbejdsskader i boligorganisationerne i 2009. Afrapporteringsnotatet indeholder oversigter over arbejdsskader med og uden fravær til følge. Arbejdsskader uden fravær tæller ikke i statistikken over arbejdsulykker, men de er vigtige, fordi de fortæller os noget om arbejdsforholdene og det psykiske arbejdsmiljø hos medarbejderne. Endvidere er der en oversigt, der belyser udviklingen i antal arbejdsskader og fraværsdage i perioden 1999 – 2009 **bilag 19.1**.

**Bilag 19:** Arbejdsulykker 2009

**Bilag 19.1:** Oversigt over udviklingen i arbejdsulykker og fraværskdage 1999-2009

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **26. Eventuelt**

### **Mødedatoer 2011:**

#### **Organisationsbestyrelsesmøder:**

Torsdag den 5. maj 2011, kl. 15.00

Mandag den 20. juni 2011, kl. 15.00

Onsdag den 30. november 2011, kl. 15.00

**Generalforsamling:** Onsdag den 18. maj 2011, kl. 19.00

**Afdelingsmøder:** Torsdag den 25. august 2011, kl. 19.00

- *Arbejdstilsynet har efter en besigtigelse den 16. november 2010 givet virksomheden en grøn smiley og vurderet, at der ikke er behov for yderligere tilsyn.*
- *Organisationsbestyrelsen anmodede administrationen om at undersøge, hvorvidt der betales vandafgift af Danaflex.*
- *Mulighederne for at komme af med campingvogne og anhængere, der står parkeret på ejendommen, blev drøftet.*
- *Organisationsbestyrelsen besluttede, at referat af organisationsbestyrelsesmøder fremover udsendes digitalt.*
- *Jan Spohr orienterede om overvejelser om at tilbyde boligorganisationerne at betale administrationsbidraget for 2011 forud. Denne overvejelse er siden blevet uaktuel efter skatteministerens fremsættelse af ændringsforslag til momsloven.*