



Bestyrelsen

Birkerød d. 23. maj 2011

Organisationsbestyrelsesmøde den 5. maj 2011, kl. 15.00 Eskemosepark, Eskemosegårds Allé 2

Til stede *Bjarke J. Christensen, Curt Carlsen, Erik Wilms, Henrik Scherg, Michael Skotte og Gitte Vestergaard*

Afbud fra *Anette Fongemie*

Fra administrationen *Jan Spohr, Thomas B. Lund, Henning Jacobsen, Anne-Lise Weile, Michael Steen Nielsen, Margrete Pump, Stig Christiansen (driftsleder) og Hanne Sandersen (revisor)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet	2
1. Godkendelse af referat.....	2
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:	3
3. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2010	3
4. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2012	4
5. Generalforsamlingen 18. maj 2011	5
6. Børneinstitutionen.....	5
7. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme.....	6
Sager til orientering	7
8. Super Best - lejekontrakt.....	7
9. Antenne - kontraktudkast.....	7
10. Udskiftning af tage - status.....	8
11. Sortering af affald - status.....	8
12. Garagerne - budget.....	9
13. Tab på debitorer ved fraflytning i afdelingerne.....	9
14. Vejledning om brug af naboskabet.dk.....	10
15. Varmekonsulenttydelser 2011	11
16. Referater og dagsordener fra organisationsbestyrelser og repræsentantskaber på web.....	12
17. Tryk Bolig projektet	12
18. Mødedatoer 2011.....	13
19. Eventuelt.....	14



Selskabet

Kundedirektør Margrete Pump bemærkede som indledning til mødet, at det var lang tid siden, at hun havde haft lejlighed til at hilse på organisationsbestyrelsen, hvorfor hun var glad for at få lejlighed til at deltage på mødet i dag.

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møder den 21. juni 2010 og den 23. november 2010 er fremsendt til organisationsbestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke i den mellemliggende periode fremkommet bemærkninger til referatet fra mødet den 23. november 2010, hvorfor dette fremlægges til godkendelse, underskrift og indsættelse i protokollen.

Referatet af 21. juni 2010 blev ikke godkendt på bestyrelsesmødet den 23. november 2010, idet tidligere fremsendte kommentarer ikke var medtaget. Kommentarerne er nu indsat i referatet, som nu fremlægges til godkendelse, underskrift og indsættelse i protokollen. Det drejer sig om følgende ændringer:

Pkt. 3. Afdelingernes driftsbudgetter pr. 1. januar 2011

Organisationsbestyrelsen besluttede at hæve henlæggelserne i afd. II med 50.000 kr. De øvrige budgetter blev godkendt uden ændringer.

Er ændret til:

Organisationsbestyrelsen besluttede at hæve henlæggelserne i afd. II med 100.000 kr. i forhold til det fremsendte budget. De øvrige budgetter blev godkendt uden ændringer.

Pkt. 8. Eventuelt

Bestyrelsen udbad sig en forklaring på, at de store boliger er dyrere end de små i afdeling II, mens det modsatte gør sig gældende i de øvrige afdelinger.

Er ændret til:

Bestyrelsen udbad sig en forklaring på, at m2-prisen er større i de små lejligheder end i de store lejligheder i afd. I, mens det modsatte gør sig gældende i afd. II med samme type lejligheder.

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

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

2. Revisionsprotokol

Selskabets revisionsprotokol fremlægges til organisationsbestyrelsens efterretning og underskrift. En udskrift **bilag 2** af Ernst & Young godkendt revisionspartnerselskab's indførelse i protokollen er forud for mødet tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.

Bilag2: Revisionsprotokol (eftersendes)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Revisor beklagede indledningsvist, at det grundet travlhed ikke havde været muligt at fremsende revisionsprotokol og reviderede regnskaber til tiden. Revisor gennemgik herefter revisionsprotokollen. Regnskabet er godkendt af revisionen uden forbehold. Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning og underskrev efterfølgende denne.

Sager til beslutning:

3. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2010

Selskabets og afdelingernes reviderede driftsregnskab for tiden 1.1.2010 til 31.12.2010 samt status pr. sidstnævnte dato er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsen som **bilag 3**. 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 2010 og 2011.

De enkelte regnskaber viser følgende:

ESKEMOSEPARK

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2010 til 31.12.2010 balancerer med 4.564.305 kr. og slutter med et overskud på 476.549 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 16.220.854 kr., og dispositionsfonden udgør inklusive renter ydelser fra udamortiserede lån og efter fradrag af indbetalinger til Landsbyggefonden samt indskud i Landsbyggefonden overført fra byggefonden 5.363.271 kr. Den disponible likvide del udgør 2.109.259 kr., hvilket svarer til 7.593 kr. pr. lejemålsenhed.

ESKEMOSEPARK I

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2010 til 31.12.2010 balancerer med 5.675.160 kr. og slutter med et overskud på 546.809 kr., hvoraf 312.207 kr. anvendes til afskrivning på egenfinansiering af sag 1016 (byggelånsrenter i forbindelse med tinglysning), og 234.602 kr. overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2012.



Status balancerer med 33.280.914 kr.

ESKEMOSEPARK II

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2010 til 31.12.2010 balancerer med 5.518.447 kr. og slutter med et overskud på 333.931 kr., hvoraf 46.646 kr. er anvendt til afskrivning på opsamlet underskud og 287.285 kr. overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2012.

Status balancerer med 16.028.608 kr.

ESKEMOSEPARK III

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2010 til 31.12.2010 balancerer med 2.372.108 kr. og slutter med et overskud på 134.771 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2012.

Status balancerer med 12.622.455 kr.

ESKEMOSEPARK BØRNEINSTITUTION

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2010 til 31.12.2010 balancerer med 558.525 kr. og slutter med et overskud på 49.021 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2012.

Status balancerer med 4.216.515 kr.

ESKEMOSEPARK V

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2010 til 31.12.2010 balancerer med 1.485.522 kr. og slutter med et overskud på 50.688 kr., der anvendes til afskrivning på opsamlet underskud (konto 407).

Status balancerer med 18.576.091 kr.

Bilag3: Årsregnskaber 2010

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2010.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber for 2010.

4. Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2012

Driftsbudgettet **bilag 4** balancerer med 3.874.000 kr. efter hensættelse til budgetreserve med 148.000 kr.

Bilag4: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2012

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2012.



Organisationsbestyrelsen besluttede at hæve posten "Kurser" fra 35.000 kr. til 50.000 kr. Med denne ændring godkendtes selskabets driftsbudget for 2012.

5. Generalforsamlingen 18. maj 2011

Der afholdes ordinær generalforsamling i Eskemosepark den 18. maj 2011.

På organisationsbestyrelsens møde den 23. november 2010 anmodede bestyrelsen administrationen om at udarbejde et udkast til en forretningsorden for generalforsamlingen.

Et udkast til forretningsordenen for generalforsamlingen er vedlagt som **bilag 5**.

Bilag5: Udkast til forretningsordenen

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og koordinerer de enkelte dagsordenspunkter med forretningsfører, driftschef og økonomimedarbejder. Endvidere drøfter organisationsbestyrelsen det udarbejdede udkast til forretningsordenen for generalforsamlingen og træffer beslutning om, hvorvidt der fremover skal vedtages en sådan i forbindelse med afholdelse af generalforsamling.

Organisationsbestyrelsen godkendte den nye forretningsorden for generalforsamlingen. Denne skal fremover sættes på som et beslutningspunkt på dagsordenen for generalforsamlingen. Organisationsbestyrelsen drøftede herefter dagsordenen for generalforsamlingen og anmodede i forlængelse heraf administrationen om at sørge for dirigent og referent.

6. Børneinstitutionen

I forlængelse af drøftelserne på seneste organisationsbestyrelsesmøde blev der den 8. april 2011 foretaget en besigtigelse af børneinstitutionen i Eskemosepark ved KAB's byggeafdeling Michael Nielsen-Elgaard, driftschef Thomas Blaabjerg Lund, forretningsfører Jan Spohr og fra bestyrelsen Curt Carlsen og Erik Wilms.

Michael Nielsen-Elgaard vil på mødet fremlægge sin vurdering af mulighederne for at bygge institutionen om til familie- eller ældreboliger og de økonomiske rammer, der i givet fald vil være for et sådant projekt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter med udgangspunkt i orienteringen fra KAB's byggeafdeling mulighederne for en ombygning af børneinstitutionen og træffer i forlængelse heraf beslutning om, hvorvidt der skal arbejdes videre med projektet.

Bilag6: Potentielt byggeri – ombygning af daginstitutionen på Nørrevang

Forud for organisationsbestyrelsesmødet var fremsendt notat fra Michael Nielsen-Elgaard om "Potentielt byggeri – ombygning af daginstitution på Nørrevang". Notatet vedlægges



Andelsboligforeningen Eskemosepark

referatet som **bilag 6**. Organisationsbestyrelsen havde en indgående drøftelse af sagen og fandt muligheden for at ombygge daginstitutionen interessant. Bestyrelsen besluttede, at det i første omgang skal undersøges, hvorledes udlejningssituationen formodes at være for boliger af den foreslåede størrelse og pris – og anmodede administrationen om at udarbejde notat herom. Organisationsbestyrelsen vil med udgangspunkt i et sådant notat fortsætte drøftelserne.

7. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme

I starten af 2009 varslede forsikringselskabet CODAN en generel præmieforhøjelse på over 50 %, hvorfor KAB's forsikringsramme sendtes i EU udbud i foråret 2009. Resultatet var, at forsikringselskabet Gjensidige, der dengang hed Fair Forsikring, vandt udbuddet og præmiestigningen pr. 1. oktober 2009 blev kun ca. 5 % plus den almindelige pristalsregulering og lovpligtig stempelafgift.

Gjensidiges tilbud var meget favorabelt og byggede blandt andet på en fælles forventning om en reduktion i antallet og omfanget af skader. Desværre har de KAB administrerede organisationer haft et meget uheldigt skadesforløb i 2010.

Gjensidiges samlede skadesudgifter til bygningsforsikringer i 2010 har været ca. 48,5 mio. kr., og netto forsikringspræmien har været 36,4 mio. kr., så de har haft en underdækning på ca. 12,1 mio. kr., hvortil kommer udgifter til administration osv. Selvom 2010 var et skadesmæssigt dårligt år, ligger de gennemsnitlige skadesudgifter over de seneste 5 år på 38,7 mio. kr., hvilket stadig er højere end forsikringspræmien.

Fordelingen på skadesgrupper i 2010 var: Vandskader med 33 %, brandskader med 31 %, rørskader med 15 %, tyveri med 9 % og glas & sanitet med 5 %. Øvrige skader, som dækker en lang række typer, udgjorde i alt 7 %. Især vandskader er vokset eksplosivt på grund af de meget kraftige regnskyl (skybrud) i 2010, og rørskader er også vokset meget. Sidstnævnte er sandsynligvis en indikation af, at der er behov for at renovere rørsystemerne, hvilket er billigere end at lade forsikringen betale for løbende reparationer. Endeligt er tyveri også vokset og her er det blandt andet ødelagte døre der fylder.

På denne baggrund har Gjensidige, efter en længere forhandling, ønsket en gennemsnitlig præmiestigning på ca. 55 % pr. 1. oktober 2011. Dette tilbud er ikke urimeligt, hvis forventningen er, at 2011 og fremover bliver lige så dårlige skadesår som 2010, men det er ikke vores forventning. Dels fordi skadesomfanget historisk svinger fra år til år, men dels også fordi det store forebyggelsesprojekt Tryghed er under gennemførelse.

Det er derfor overvejende sandsynligt, at et EU udbud vil resultere i en præmie på niveau med eller lavere end tilbudt af Gjensidige. Der vil dog være tale om præmiestigninger for næsten alle boligorganisationers vedkommende baseret på de individuelle skadest. Disse vedlægges til orientering som **bilag 7**.

Den 18. juli 2011 kendes vinderen af udbuddet og senest den 1. september 2011 skal boligorganisationen have accepteret det nye tilbud, så det kan nå at gælde fra 1. oktober 2011.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Alle boligorganisationer bør derfor senest den 1. september 2011 enten have behandlet det nye forsikringstilbud på et bestyrelsesmøde med deltagelse af en repræsentant fra vores forsikringsmægler Willis eller have bemyndiget forretningsføreren til at godkende tilbuddet på boligorganisationens vegne.

Alternativet til at acceptere tilbuddet er at købe 4 måneders yderligere forsikringsdækning hos Gjensidige og i denne periode gennemføre et eget udbud.

Den fælles forsikringsramme udbydes med mulighed for valg mellem selvrisci på henholdsvis 0, 10.000 kr. og 25.000 kr.

Bilag7: Skadestatistik – A/B Eskemosepark

Indstilling: Boligorganisationen beslutter enten at behandle det nye forsikringstilbud på et organisationsbestyrelsesmøde i august 2011 eller bemyndiger forretningsføreren til at godkende tilbuddet på organisationens vegne og behandle det på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede i forlængelse heraf, at der afholdes et ekstraordinært bestyrelsesmøde om det nye forsikringstilbud den 25. august 2011, kl. 16.00. Administrationen anmodedes om at indkalde Willis til mødet.

Sager til orientering

8. Super Best - lejekontrakt

Organisationsbestyrelsen har i forlængelse af møder med henholdsvis KFI og KAB's administration senest på sit (lille) møde den 14. marts 2011 drøftet udkastet til lejekontrakt for Super Best lejemålet udarbejdet af KAB's administration. På mødet besluttede bestyrelsen at fastholde udformningen af kontrakten og altså ikke indsætte bestemmelser om erhvervsbeskyttelse som ønsket af KFI.

Denne beslutning er meddelt KFI, og der afventes nu en reaktion her fra.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen noterede sig, at der nu foreligger en anmodning om et nyt møde fra KFI og tog i øvrigt orienteringen til efterretning.

9. Antenne – kontraktudkast

Udkastet til lejekontakt til Telcon udarbejdet af KAB's administration vedrørende antenneposition i Eskemosepark har været forelagt lejer til godkendelse. Lejer havde enkelte ønsker til ændring af kontakten, og disse er nu forelagt administrationen, hvor efter lejeaftalen forventes at kunne indgås.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og anmodede om, at sagen omtales i bestyrelsens beretning til generalforsamlingen.

10. Udskiftning af tage - status

Byggeprocessen forløber stadig velordnet og stabilt, og der har kun været få afbrydelser i løbet af vinterperioden på grund af frost takket være den teltoverdækning af den enkelte blok, som byggeudvalget besluttede at tilkøbe som ekstraarbejde.

16 ud af 22 boligblokke er færdigrenoverede, og der pågår arbejder i de sidste blokke med henblik på aflevering i juli måned 2011. Tagarbejdet og efterisolering er foregået uden problemer, og det er det samme skadesbillede, der har gentaget sig på alle blokke herunder angreb af råd i spærfødder. Tagisoleringen har dog vist sig ikke at være så opfugtet som forventet, hvilket skyldes indgriben i tide over for revner i undertage.

Entreprenøren Hald & Halberg har løbende evalueret arbejdet ved udsendelse af spørgeskemaer til beboerne. Der har været generel tilfredshed med tagarbejdet og mindre tilfredshed med ventilationsarbejdet. Det sidste skyldes hovedsageligt en modvilje mod de foreslåede emfang, problemer med rørføring i de små stuelejligheder og diverse ændringer i badeværelser med trælofter og lignende. Ventilationen kører dog upåklageligt efter idriftsætning, og det forventes at nedbringe det fugtniveau i boligerne, som har været årsagen til sagens opstart.

Administrationen har overvåget projektøkonomien effektivt i samarbejde med sagens rådgiver. Den samlede anskaffelsessum forventes at ende en del lavere end budgetteret, og det har givet råderum til udførelse af en del nødvendige ekstraarbejder. Administrationen har herudover ladet udføre en kloakinspektion, idet blokkene har svært ved at evakuere tagvandet, og derved opstår der mulighed for fugtphobning i fundamenter.

Byggeudvalget overvejer, om der inden for økonomien kan etableres en afløbsforbindelse til den lavtliggende sø på fællesterrænet, og der er etableret kontakt til kommunen om dette emne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Sortering af affald – status

Der har siden sidste møde været afholdt licitation. Udvalget og organisationsbestyrelsen valgte at give arbejdet til Miljø-koncept ud fra de indkomne tilbud. På nuværende tidspunkt er entreprenøren i gang med den kommunale bearbejdning.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Der er endvidere truffet beslutning om ændring af finansieringsmodellen, så organisationen finansierer arbejdet med egne midler og afskriver med besparelsen over maximalt 5 år. Derved spares udgifter til låneoptagelse og renter.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen om finansiering og tager orienteringen om statet på projektet til efterretning.

Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen om, at renovationsprojektet finansieres af egne midler og tog herefter orienteringen til efterretning.

12. Garagerne - budget

På organisationsmødet den 23. november 2010 blev KAB i samarbejde med den lokale driftsleder bedt om at undersøge, hvad de reelle udgifter vil være over en længere periode for vedligeholdelse af carportene, samt hvorvidt det er rentabelt for afdelingerne med den nuværende leje.

Det må konstateres, at der i dag ikke er afsat de nødvendige midler i langtidsbudgettet der vil kunne sikre, at afdelingerne vedligeholder carportene i den fornødne grad, og der skal derfor i forbindelse med kommende revidering af budgetterne rettes op her på.

For at sikre, at afdelingerne ikke i fremtiden mister penge på udlejning af carporte, anbefales det derfor, at lejen hæves fra de nuværende 242,25 kr. til 300 kr. om måneden se **bilag 12**.

For at kunne varsle ovenstående stigning kan det være nødvendigt at gennemføre en garagerevision, hvilket kan medføre en samlet udgift for organisationen på 6.550 kr.

Bilag12: Likviditetsberegning for carporte i Eskemosepark

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om gennemførelse af garagerevision og efterfølgende om lejefastsættelsen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fastsætte lejen for garagerne til 400 kr. pr. mdr. med en 3 % stigning pr. år. Lejestigningen træder i kraft, når der er gennemført en garagerevision, som der ligeledes blev truffet beslutning om at gennemføre. I forbindelse med garagerenoveringen og garagerevisionen anbefales det, at der sker en tydelig skiltning af numrene på garagerne.

13. Tab på debitorer ved fraflytning i afdelingerne

Som følge af en øget tendens til tab på debitorer ved fraflytning i afdelingerne, har der været en dialog mellem revisorerne og KAB om anvendt praksis i forbindelse med vurdering af tab på fraflyttere til inkasso. Der er opnået enighed om at anvende følgende metoder ved bogføring, budgetfastlæggelse og regnskabsudarbejdelse.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Skærpet praksis for bogføringen af eventuelt tabsgivende debitorer ved fraflytning

Når fraflytters adresse er ukendt i en flyttesag, registreres flyttesagens udestående straks på kontoen for fraflyttere til inkasso. Herved sikres, at udgiften fremstår som potentielt tabsgivende i afdelingens regnskab, uagtet at sagen ikke er afsluttet overfor skyldneren.

Ved denne arbejdsgangsendring vises et mere realistisk billede af de potentielt tabsgivende sager. Det skal dog bemærkes, at KAB fortsat har fokus på at inddrage eventuelle udestående, som en fraflytter skylder boligorganisationen på fraflytningstidspunktet.

Budgetlægningspraksis

I forbindelse med budgetlægning henlægges der, så der minimum er henlagt 75 % af bogført tilgodehavende hos fraflyttere til inkasso på budgettidspunktet.

Regnskabspraksis

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab vurderes henlæggelsens størrelse på statustidspunktet. Hvis status viser, at henlæggelse til tab på fraflyttere på trods af ovenstående er mindre end 75 % af det faktiske tilgodehavende hos fraflyttere til inkasso, vurderes det, om der skal foretages en ekstraordinær henlæggelse for at opnå balance mellem henlæggelsens størrelse og inkassokontoen.

Man kan tillige vælge at undlade at dække allerede konstaterede tab fuldt ud for at opnå førnævnte balance. Det vil i nogle tilfælde medføre et driftsunderskud, som efterfølgende skal afvikles efter reglerne for afvikling af underskud. I disse tilfælde kontakter forretningsføreren revisor med henblik på en drøftelse af, om situationen giver anledning til en bemærkning eller et forbehold i revisors påtegning.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Vejledning om brug af naboskabet.dk

Der er gennemført flere hundrede naboskabsundersøgelser siden lanceringen af 2. generation af naboskabet.dk i 2008. Heriblandt har lidt over 40 boligafdelinger i KAB-fællesskabet fået gennemført en naboskabsundersøgelse med assistance fra KAB. 10 af undersøgelserne blev gennemført på vegne af Københavns Kommune som et led i evalueringen af den fleksible udlejningsordning.

KAB har samlet op på erfaringerne med at benytte naboskabet.dk, og har udarbejdet en vejledning, som beskriver, hvordan en naboskabsundersøgelse gennemføres samt giver gode råd til at tilrettelægge processen. Der er vedlagt en flyer **bilag 14**, som fortæller mere om indholdet i en naboskabsundersøgelse.

Hvad er undersøgelserne blevet brugt til?

Der kan være mange formål med at gennemføre en naboskabsundersøgelse. Her er et par af de ting, som boligområderne har fået ud af arbejdet:



- Resultaterne anvendes som et konkret grundlag for samarbejdet mellem afdelingsbestyrelsen, driften og den eventuelle boligsociale indsats.
- Resultaterne bruges i arbejdet med fremtidssikring af afdelingen.
- Resultaterne bliver brugt til at fortælle den positive historie om området og sætte fokus på områdets styrker.
- Undersøgelsen anvendes i samarbejdet med kommunen som et led i styringsdialogen.
- Flere områder har fået en større forståelse af forskellige gruppers særlige ønsker og behov og bruger det til at prioritere og fokusere i deres daglige arbejde.

KAB yder fortsat konsulentbistand til gennemførelse af undersøgelser til nedsat pris. Prisen for konsulentbistand er 11.000 kr. ekskl. moms i 2011. Sparring og hotline til jeres egen undersøgelse koster 2.750 kr. ekskl. moms.

Bilag14: Tag pulsen på naboskabet

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Varmekonsulenttydelser 2011

Alle afdelinger i Andelsboligforeningen Eskemosepark med fælles varmforsyning har en aftale med KAB om levering af varmekonsulenttydelser. I sin oprindelse var denne ydelse en lovpligtig ydelse, som afdelingerne enten kunne tilkøbe hos eksterne leverandører eller købe i KAB. Jævnfør ovenstående så har KAB været leverandør af denne ydelse. I det daglige er det driftslederen, som har samarbejdet med varmekonsulenten.

I forbindelse med sammenlægningen mellem KAB og AKB har det været nødvendigt at udarbejde et nyt fælles grundlag for levering af varmekonsulenttydelser, hvilket blev godkendt på KAB's repræsentantskabsmøde i november 2010 efter indstilling fra KAB's bestyrelse. Ved samme lejlighed blev pris- og ydelsesstrukturen i ordningen harmoniseret og ændret. Dette skyldes, at den gamle prisstruktur var baseret på et varmeteknisk grundlag med udgangspunkt i de lovpligtige eftersyn baseret på varmecentralens energiaftag og evne til afkøling af returvandet, hvilket er en uoverskuelig og kompliceret måde at afregne på. Hertil kommer, at besøgskvotienten på ejendommene fra varmekonsulentens side ikke har været let forståelig for afdelingernes driftspersonale og afdelingsbestyrelser.

Det nye grundlag gør op med disse forhold i en mere stringent og gennemskuelig prisstruktur sammenholdt med, hvilke ydelser der er indeholdt i aftalen, og hvilke ydelser der ligger uden for aftalen, og som der derfor skal betales særskilt for. Det nye ydelsesgrundlag vil betyde mindre prisjusteringer for den enkelte afdeling, men helt overordnet er varmekonsulentaftalerne med KAB i store træk prisneutrale i forhold til 2010.

For at sikre en ligelig og retfærdig fordeling af udgifterne til varmekonsulenthonorarer er grundlaget nu, at de afdelinger, som trækker store vekslere på Energiområdet, også kommer til at



Andelsboligforeningen Eskemosepark

betale for det, mens de afdelinger, som ikke har de store driftsproblemer alene betaler for basisydelsen. Dette medfører, at varmekonsulenten kommer på ejendommen 3 gange om året, hvis der er en varmecentral/et boilerrum for at støtte og vejlede det lokale driftspersonale. For hvert yderligere boilerrum, der forefindes på ejendommen, vil der være mulighed for ét til to besøg.

Som noget nyt etableres en hotline i KAB, som driftspersonalet kan kontakte. I det omfang, der er behov for yderligere assistance på den enkelte ejendom, vil dette blive afregnet i henhold til KAB's prisblad.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Referater og dagsordener fra organisationsbestyrelser og repræsentantskaber på web

Som følge af nye lovkrav skal referater være offentligt tilgængelige.

Derfor uploader KAB nu dagsordener og referater fra møderne i organisationsbestyrelser og repræsentantskaber til KAB's hjemmeside, så også beboerne får direkte adgang til at læse og printe disse dokumenter. Placeringen på dokumenterne er:

<http://www.kab-bolig.dk/Beboere/Dinbolig/Organisationsbestyrelser>

Mange organisationsbestyrelser har hidtil udsendt dagsordener og referater til afdelingsbestyrelser og repræsentanter med post. Den nye fremgangsmåde sparer i mange tilfælde boligorganisationerne en postgang.

De referater, der indeholder fortrolige punkter som f.eks. personalesager, vil blive opdelt i en lukket del og en åben del. Den lukkede del af referaterne med de fortrolige punkter udsendes pr. brev.

Kun den åbne del bliver offentliggjort på hjemmesiden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Tryk Bolig projektet

Tryk Bolig projektet har nu været i gang i ca. et år og er et treårigt projekt. Projektets mål er at sikre trygge boligområder ved at forebygge og begrænse ulykkeskabende hændelser - særligt brand, vold, indbrud, hærverk og klimamæssige hændelser - i almene boligområder. Det gøres blandt andet ved at give medarbejderne i de almene boligafdelinger og boligadministrationerne redskaber til at forebygge og begrænse nogle af disse hændelser blandt andet gennem påvirkning af beboernes adfærd.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Den stigende skadesfrekvens skaber utryghed og er også med til at præge forsikringspræmierne. Forsikringselskaberne har varslet store præmiestigninger blandt andet på grund af de beskrevne hændelser.

I projektet udvikles en vifte af værktøjer, der skal tilpasses og integreres i den daglige drift og organisation.

Tilbagemeldinger på afprøvede værktøjer i driften har indtil nu været positive. Flere af værktøjerne bliver nu implementeret i boligafdelingerne.

Tryghedsgennemgange

Et af de nye værktøjer er tryghedsgennemgange. I 2011 vil der blive foretaget 87 tryghedsgennemgange i KAB's administrerede almene afdelinger. Alle boligorganisationer vil få mindst en gennemgang, de store selskaber vil få flere. Gennemgangene udføres af medarbejdere i Willis og afsluttes med en rapport, som bliver præsenteret for afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse. Tryghedsgennemgangene er et vigtigt værktøj til at holde skaderne nede på et så minimalt niveau som muligt.

Det er derfor af yderste vigtighed, at afdelingerne følger anbefalingerne i rapporterne.

Situationsplaner over afdelinger

Et andet værktøj er situationsplaner over afdelingerne til beredskabet.

Situationsplanerne af afdelingerne er et værktøj, som kan minimere tiden for beredskabets indsats og i yderste fald redde menneskeliv, når skaden er sket. Beredskabet vil være i besiddelse af planerne enten elektronisk eller i papirform, så de allerede på vejen til skadesstedet kan orientere sig om adgangsveje, brandkamre, tekniske installationer og andet, som har betydning for en hurtig indsats.

I løbet af 2011 vil driftschefer, ejendomsledere, driftsledere og ejendomslederassistenter komme på kursus i brug af de udviklede værktøjer samt den videre formidling til afdelingsbestyrelser, beboere og medarbejdere.

Projektet er støttet af TrygFonden og foregår i samarbejde med KAB's forsikringsmægler Willis samt Boligforeningen Højstrup i Odense og Boligforeningen ØsterBo i Vejle.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Mødedatoer 2011

Organisationsbestyrelsesmøder:

Mandag den 20. juni 2011, kl. 15.00



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Torsdag den 25. august 2011, kl. 16.00 (Ekstraordinært møde om forsikringsaftalen)

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

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Efter organisationsbestyrelsesmødet er planlagt ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde om forsikringsaftalen den 25. august 2011, kl. 16.00.

19. Eventuelt

- *Det aftales, at udkast til afdelingsbudgetter fremsendes senest den 9. juni 2011.*
- *Formanden anmodede om at modtage pdf-fil med regnskaber, der kan lægges på organisationens hjemmeside.*
- *Der blev orienteret om, at der afholdes møde i KAB's repræsentantskab den 24. maj 2011.*
- *Der blev orienteret om, at et forslag om en fællesventeliste vil blive forelagt organisationsbestyrelsen på det kommende møde.*
- *Organisationsbestyrelsen takkede Hanne for den dejlige kage, hun havde lavet til mødet.*