



Birkerød d. 8. juli 2022

Referat af organisationsbestyrelsesmøde d. 22. juni 2022 I bestyrelseslokalet på ejendomskontoret kl. 16:30

Organisationsbestyrelsen	Bjarke Christensen Henrik Baltzer Petersen Curt Carlsen Ulla Hansen Sanne Asbøg Anne-Marie Hansen Torben Berg
Suppleant	Heidi Lutz
Ejendomskontoret	Helle Schliemann
Administrationsselskabet	Vicedirektør Lone Skriver Kundechef Sussi Cohn Økonomisk teamchef Solvej Strømsted Kundeøkonom Aiste Geguzyte
Afbud	Ulla Hansen Heidi Lutz

Dagsorden

Formalia

Pkt.

- 1. Valg af dirigent**
Henrik Baltzer Petersen blev valgt som dirigent.
- 2. Godkendelse af dagsordenen**
Dagsordenen blev godkendt.
- 3. Valg af referent**
Kundechef Sussi Cohn blev valgt som referent.
- 4. Underskrivelse af referatet fra den 9. juni 2022 samt referatet fra den ordinære generalforsamling den 30. maj 2022 samt endelig godkendelse og underskrivelse af referater fra den 4. og 18. maj 2022**

Referatet er tidligere godkendt via mailhøringer. Referaterne blev godkendt og underskrevet.

Sager til beslutning

5. Administrationssselskabet

Forslag fra kundechef Sussi Cohn om store og små organisationsbestyrelsesmøder

Ved store organisationsbestyrelsesmøder forstås, at også KAB er med til møderne mindst tre gange årligt.

Ved små organisationsbestyrelsesmøder forstås, at kun organisationsbestyrelsen og ejendomskontoret deltager.

Det indstilles, at Eskemosepark overgår til fire årlige organisationsbestyrelsesmøder. Det betyder, at kundechefen alene deltager på disse fire årlige møder, og Helle Schleimann deltager og repræsenterer ejendomskontoret på alle øvrige møder. Vicedirektør Lone Skriver deltager naturligvis også – efter behov.

Det foreslås, at det er kundechefen, der faciliterer disse fire årlige møder, og at det er kundechefen, der udarbejder dagsorden til og referat fra disse møder (et eksempel fra Roskilde Nord Boligselskab).

Herudover vil der på henholdsvis generalforsamling og budgetmøde være deltagelse af en kundesekretær, som udarbejder referat fra disse møder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter modellen og evt. tiltræder denne model pr. 1. september 2022.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede indstillingen og ønskede, at kundechefen deltager på seks møder årligt (ca. hvert andet møde).

Endelig beslutning om hvilken model organisationsbestyrelsen foretrækker, træffes der beslutning om d. 5. juli.

Budget 2023

Bilag 5, 1 Budget afdeling I
Bilag 5, 2 Budget afdeling II
Bilag 5, 3 Budget afdeling III
Bilag 5, 4 Budget afdeling V
Bilag 5, 5 Aktivitetsplan 2023

Økonomisk teamchef Solvej Strømsted og kundeøkonom Aiste Geguzyte fremlagde afdelingernes budgetter:

	Budgetunderskud	Lejestigning %	Ny gennemsnitsleje
Afdeling I	538.144,00	7,53	1.031,70
Afdeling II	393.000,00	6,63	845,34
Afdeling III	146.000,00	4,97	907,07
Afdeling V	48.000,00	2,74	1.193,73

Fælles forklaringer om stigningerne:

- Store underskud for 2021 har gjort, at afdelingerne ikke længere har en opsamlende saldo af afvikle indtægter på.
- Renovationsudgifter er steget
- Færre renteindtægter
- Flere udgifter til sommerafløsning og lønstigninger
- Henlæggelser til pulterrum og garager (fælles faciliteters drift)
- Der budgetteres ikke længere til uforudsete udgiftsstigninger
- I budget 2022 var der indregnet lån til ombygning af IT/antenneanlæg, som skulle have været med i antenneregnskab.

Afdeling I

- Større stigning til indbetaling af G-indskud, da beløbet i budget 2022 ikke var indeksreguleret.
- Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for at kunne dække fremtidige arbejder.
- Færre indtægter til garager, som nu er fordelt ud på de respektive afdelinger.

Afdeling II

- Større stigning til indbetaling af G-indskud, da beløbet i budget 2022 ikke var indeksreguleret.
- Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er hævet for at kunne dække fremtidige udgifter.
- Færre indtægter til garager, som nu er fordelt ud på de respektive afdelinger.

Afdeling III

- Færre indtægter til pulterrum og garager, som nu er fordelt ud på de respektive afdelinger

Afdeling V

- Indregnet afvikling af dispositionsfondslån vedrørende køkkenudskiftning
- Afdelingen fik en forbedringslejeforhøjelse i 2021 til udskiftning af vinduer, altan- og hoveddøre, hvor lån også var indregnet i budgettet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter afdelingernes budgetter.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede afdelingernes budgetter, og efter diverse drøftelser og justeringer ville økonomisk teamchef Solvej Strømsted og kundeøkonom Aiste Geguzyte indarbejde nogle rettelser til afdeling II, det blev aftalt at der blev sat en afskrivning (126) på tagrenovering af erhvervsbygningerne på 178.000 kr. (30 år), det blev modsvaret af at henlæggelserne til istandsættelse ved fraflytning (121) ikke blev forhøjet, som indregnet i forslaget – 60.000 kr. således at afdeling II samlede lejestigning ville udgøre 8,62 %.

Nyt samlet overblik:

	Budgetunderskud	Lejestigning %	Ny gennemsnitsleje
Afdeling I	538.144 kr.	7,53 %	1.031,70 kr.
Afdeling II	551.000 kr.	8,62 %	861,12 kr.

<i>Afdeling III</i>	<i>146.000 kr.</i>	<i>4,97 %</i>	<i>907,07 kr.</i>
<i>Afdeling V</i>	<i>48.000 kr.</i>	<i>2,74 %</i>	<i>1.193,73 kr.</i>

Aktivetsplan 2023

Driftsleder Helle Schliemann præsenterede afdelingernes større aktiviteter for 2023.

Aktivetsplan 2023

Afd.1	konto: 116120 Aktivets nr. 230	Afledning af regnvand til sø	Pris: 620.000.- kr.
Afd.1	konto: 116130 Aktivets nr.235	udskiftning af faldunderlag på legepladser	Pris: 142.450.- kr.
afd.1	konto: 116220 Aktivets nr. 203	isolering af hulmur (brugt i 2022)	Pris:70.000.- kr.
Afd.1	konto: 116220 Aktivets nr.154	udskiftning af fuger på facade/gavle/altaner	Pris: 140.000.- kr.
Afd.1	konto:116550 Aktivets nr.217	CTS. Hostingaftale/PC	Pris:75.850.- kr.
Afd.1	Konto:116550 Aktivets nr.221	udskifte 38 undercentraler til IQ4	Pris:123.950.- kr.
Afd.1	konto:116520 Aktivets nr. 182	indkøb af yderligere strøm	Pris: 450.000.- kr.
Afd.1	konto:116620 Aktivets nr. 227	Saltudlægger til flydende salt	Pris: 55.500.- kr.
Afd.1	konto:116610 Aktivets nr.236	udskiftning af græsslåmaskiner	Pris: 129.500.- kr.
Afd.1	Konto:116130 Aktivets nr.224	ny affaldshåndtering	Pris:740.000.- kr.
Afd.2	Konto:116130 Aktivets nr.224	ny affaldshåndtering	Pris:780.000.- kr.
Afd.2	konto:116220 Aktivets nr.14	udskiftning af fuger på Pizza	Pris:175.320.- kr.
Afd.2	konto:116130 Aktivets nr.235	udskiftning af faldunderlag på legepladser	Pris:150.150.- kr.
Afd.2	konto:116220 Aktivets nr.128	udskiftning af fuger på facader/gavle/altaner	Pris:140.000.- kr.
Afd.2	Konto:116550 Aktivets nr.286	CTS. Hostingaftale/PC	Pris:79.950.- kr.
Afd.2	Konto:116550 Aktivets nr.304	udskiftning af 38 undercentraler til IQ4	Pris:130.650.- kr.
Afd.2	Konto:116620 Aktivets nr.294	Saltudlægger til flydende salt	Pris:58.500.- kr.
Afd.2	konto:116610 Aktivets nr.301	udskiftning af græsslåmaskiner	Pris:136.000.- kr.
Afd.3	Konto:116130 Aktivets nr. 235	Udskiftning af faldunderlag på legepladser	Pris:65.450.- kr.
Afd.3	konto:116130 Aktivets nr. 273	ny affaldshåndtering	Pris:340.000.- kr.
afd.3	Konto:116220 Aktivets nr. 140	udskiftning af fuger på facader/gavle/altaner	Pris:135.000.-kr.
Afd.3	Konto:116550 Aktivets nr.264	CTS.Hosting/PC	Pris:34.850.- kr.
Afd.3	Konto:116550 Aktivets nr.282	udskiftning af 38 undercentraler til IQ4	Pris:56.950.-kr.
Afd.3	Konto:116610 Aktivets nr.280	udskiftning af græsslåmaskiner	Pris:59.500.-kr.
Afd.3	Konto:116260 Aktivetsnr.275	saltudlægger til flydende salt	Pris:25.500.-kr.
Afd.6	Konto:116130 Aktivetsnr.259	ny affaldshåndtering	Pris:140.000.-kr.
Afd.6	Konto:116130 Aktivetsnr.266	udskiftning af faldunderlag på legepladser	Pris:26.950.-kr.
Afd.6	Konto:116550 Aktivetsnr.252	CTS.Hosting/PC	Pris:14.350.-kr.
Afd.6	Konto:116550 Aktivetsnr.270	udskiftning af 38 undercentraler til IQ4	Pris:23.450.-kr.
Afd.6	Konto:116610 Aktivetsnr.267	udskiftning af græsslåmaskiner	Pris:24.500.-kr.
Afd.6	Konto:116610 Aktivetsnr.261	saltudlægger til flydende salt	Pris:10.500.-kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter afdelingernes større aktiviteter, herunder godkender, hvorvidt disse aktiviteter skal gennemføres.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede aktiviteterne og ønskede, at indkøb af yderligere strøm og udskiftning af fuger udgår.

Organisationsbestyrelsen ønskede en beregning på fx ny affaldshåndtering – gl./ny fordelingsnøgle, som aftalt på møde den 18. maj 2022.

Ny affaldsløsning Eskemosepark

2.000.000,00 kr.

Affaldsløsning			Affaldsløsning	
	Nøgle 116	gl. aftale.	Nøgle 114	pr. bolig m2
Afdeling II	39%	780.000,00 kr.	39,09%	781.800,00 kr.
Afdeling III	17%	340.000,00 kr.	15,92%	318.400,00 kr.
Afdeling V	7%	140.000,00 kr.	9,07%	181.400,00 kr.
Afdeling I	37%	740.000,00 kr.	35,92%	718.400,00 kr.
	100%	2.000.000,00 kr.	100,00%	2.000.000,00 kr.

Tilføjelse fra kundeforf Sussi Cohn: Det skal til referatet tilføjes, at på mødet den 18. maj 2022, blev det vedtaget en ny fordelingsnøgle for konto 114, men ikke for konto 116.

Trivselsmåling 2021

Kundeforf Sussi Cohn oplyste, at der nu er gennemført trivselsmålinger i alle boligselskaber i KAB-Fællesskabet, og dermed også i Eskemosepark.

Kundeforf Sussi Cohn har drøftet resultatet af trivselsundersøgelsen med medarbejderne på ejendomskontoret. Der er overordnet en høj trivsel i Eskemosepark. Jobindhold, Løn- og ansættelsesforhold, Samarbejde og Samarbejde med nærmeste leder er punkter, der scorer højt, mens arbejdsforhold og psykisk arbejdsmiljø scorer lavt på nogle områder.

Organisationsbestyrelsen har personaleledelsen af medarbejderne på ejendomskontoret, og det er derfor vigtigt, at vi på mødet drøfter disse emner.

Indstilling

På mødet drøfter vi, hvorledes vi sammen kan øge trivslen og arbejde med det opmærksomhedspunkt, som medarbejderne har tilkendegivet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ville gerne, hvis alle de ansatte på ejendomskontoret kunne tilslutte sig at få drøftet emnerne med de alle ansatte på en temaaften.

Bestyrelsen foreslog den 7. september 2022 fra kl. 16.00 med efterfølgende spisning (pizza).

Energihandleplan

Handleplan for Eskemosepark, energihandleplan

Kundeforf Sussi Cohn oplyste, at, som aftalt på seneste møde den 8. juni 2022, så indstilles det til organisationsbestyrelsen, at der udarbejdes en energihandleplan.

Rapporten skal, udover en plan for vedligeholdelse og udskiftning af bl.a. klimaskærm (vinduer og døre), varme, ventilation og reducere af varmekonsum over de næste 30 år, samtidig bistå driften i planlægning af vedligeholdelsesarbejde på den korte bane (5 – 10 år).

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det fremsendte tilbud og evt. bevilliger de 118.750 kr. til udarbejdelse af rapporten, således at driften i forbindelse med budgetlægning fra 2024 har endnu et planlægningsværktøj.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede indstillingen og godkendte den økonomiske ramme på 118.750 kr. Pengene bevilges fra selskabets dispositionsfond.

Varmestyringsløsning CTS-hosting

Kundechef Sussi Cohn oplyste, at, som aftalt på bestyrelsesmøde den 7. maj 2022, der har været ønske om fremlæggelse af løsningsforslag omkring Eskemoseparks fremtidige CTS løsning*).

Der er indhentet to tilbud fra O&J CTS på ny CTS-hovedstation og en CTS-hostingsløsning.

Det anbefales, at Eskemosepark vælger at få flyttet det eksisterende CTS-program til IQVISION – over på KAB's egen server (hosting). Derved fremtidssikres CTS-anlægget.

Fordele ved CTS-hosting:

- ✓ Sikkerhed (Brand, tyveri, vandskade)
- ✓ Hovedstation – Hardware (computer) bliver aldrig forældet
- ✓ Hovedstation – software (computer) bliver løbende opdateret
- ✓ Backup udføres jævnligt
- ✓ Online adgang til CTS-anlægget på PC, tablet & mobil - uanset placering
- ✓ Optimering af varmestyring kan udføres af EVK-konsulent uden fysisk fremmøde (grundet den nuværende situation med forsyningsselskabet Norfors og deres ændringer til fremløbstemperaturer og incitamentstakst vil det give en stor fordel, at CTS-anlægget kan tilgås eksternt og at det løbende kan justeres med sparring fra EVK).
- ✓ Hosting er gratis som en del af EVK-ydelsen.

Det skal tilføjes, at Eskemosepark altid har mulighed for at frasige sig CTS-hosting hos KAB og i stedet kan vælge hosting fra fx O&J CTS eller en anden udbyder, såfremt der i fremtiden opstår et behov for dette.

Det skal dog nævnes, at der vil være en udgift forbundet med at få hostet CTS hos en ekstern leverandør, hvorimod CTS-hosting er gratis via EVK-ydelsen i KAB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter Eskemoseparks fremtidige CTS-løsning. Det bemærkes, at økonomien for begge løsninger er indarbejdet i afdelingernes driftsbudget.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og besluttede at godkende indstillingen, men at løsningen skulle evalueres i 2023.

*) CTS står for Central Tilstandskontrol og Styring. Anlægget gør det muligt for den bygningsansvarlige at styre, regulere og overvåge alle tekniske installationer i bygningerne. Styringen kan foregå fra en PC, tablet eller mobiltelefon.

6. Ejendomskontoret

Trappevask og pudsning af vinduer i opgangene

Driftsleder Helle Schleimann oplyste, at der var truffet beslutning om afskedigelse af Eskemoseparks egen trappevasker. Ejendomskontoret stiller forslag om, at rengøringsfirmaet

Nordic Clean overtager opgaverne, evt. i en prøveperiode på to måneder.

Den samlede udgift årligt vil udgøre 173.702 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter indstillingen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

7. Organisationsbestyrelsen Konstituering af organisationsbestyrelsen

Formand Bjarke Christensen oplyste, at på mødet den 9. juni 2022 havde det ikke været muligt at finde et medlem af organisationsbestyrelsen, som ønskede at være udpeget som referent.

Indstilling

Bjarke oplyste, at det således må overvejes, om der evt. skal tilkøbes hjælp til opgaven.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønskede at drøfte punktet igen på mødet den 5. juli 2022.

Valg af medlemmer til udvalget for vaskerier og el, herunder ladestandere til elbiler

Formand Bjarke Christensen oplyste, at på mødet den 9. juni 2022 var yderligere deltagere til udvalgene vaskerier og el, herunder ladestandere til elbiler, blevet drøftet.

Indstilling

Forslag om, at Jens Olsen fra ejendomskontoret samt eventuelle beboere kunne deltage i disse udvalg.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og godkendte indstillingen.

Endelig godkendelse og underskrivelse af organisationsbestyrelsens forretningsorden

Forretningsorden blev godkendt og underskrevet.

Forslag fra Heidi om skiltningen på Nørrevang

Punktet blev udskudt til drøftelse på mødet den 5. juli 2022, da Heidi ikke kunne deltage på dagens møde.

Forslag til et organisationsbestyrelsesmøde mellem den 29. juni og 3. august

Mødet blev besluttet til at ligge tirsdag den 5. juli 2022, kl. 19.00.

Klima- og Miljøudvalget beslutning den 15. juni om fritløbsområde for hunde

Formand Bjarke Christensen oplyste, at Klima- og Miljøudvalget nu havde godkendt, at fritløbsområdet for hunde nu er godkendt og dermed gjort permanent.

Indstilling

Formand Bjarke Christensen indstillede, at han nu kontaktede kommunalbestyrelsen for at få en nærmere redegørelse, herunder hvorfor Eskemoseparks tidligere indsigelser ikke var kommet i betragtning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, herunder at Bjarke skulle kontakte de beboere, som tidligere havde været meget tæt på at blive overfaldet af løse hunde.

8. Udvalg

Torben Berg og Sanne Asbøg oplyste, at de havde været i diverse byggemarkeder, og at de desværre ikke havde fundet nogen borde-bænkesæt i udstillingerne.

Der vil derfor komme en indstilling fra dem om, at ejendomskontoret indkøber to borde-bænkesæt, som havde et godt sæde og ryglæn fra et af de byggemarkeder, som de havde set på nettet.

Sager til orientering

9. Administrationssekretariatet

Ingen punkter til orientering.

10. Ejendomskontoret

9 nye pulterrum

Driftsleder Helle Schleimann oplyste, at Scan-Flex kommer den 25. juli 2022 og etablerer de ni depotrum i kælderen ved nr. 41. Der bliver opsat LED-lys med sensor ved trappen og i midten af kælderen. Herunder bliver kælderen malet, da der er diverse "malerier" på væggene.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens rådighedsbeløb

Formand Bjarke Christensen redegjorde nærmere for organisationsbestyrelsens samlede rådighedsbeløb.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

12. Udvalg og følgegrupper

Følgegruppen for ombygning af daginstitutionen

Arkitektur og Byplanudvalgets beslutning den 15. juni 2022 om ombygningen af daginstitutionen

Formand Bjarke Christensen, oplyste, at forvaltningen endnu engang har udsat deres beslutning, næste møde er 17. august 2022.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Der var dog stor forundring over kommunens tilbagemelding.

Bestyrelsen ville afvente kommunens besvarelse af projektleder i KAB, Nikolaj Kristensens henvendelse af 22. juni 2022.

13. Eventuelt

Kommende møder og aktiviteter:

22. juni kl. 16:30	Organisationsbestyrelsesmøde. Budget 2023
23. juni Kl. 17:00	Sommerfest Sankt Hans aften kl. 18.00
28. juni kl. 15:30	Følgegruppemøde nr. 4. Ombygningen af daginstitutionen
4. juli kl. 19.00	Ekstraordinært bestyrelsesmøde
29. august kl. 16:30	Organisationsbestyrelsesmøde. Indkomne forslag til afdelingsmøderne
7. september kl. 16.00	Temaaften – Trivsel på ejendomskontoret
8. september	Afdelings- budgetmøder
14. september kl. 16:30	Organisationsbestyrelsesmøde
12. september kl. 17:00	Valgmøde i KAB
17. september kl. 9 - 17	BL-konference i 2. kreds på Scandic Copenhagen.
12. oktober kl. 16:30	Organisationsbestyrelsesmøde
28. – 29. oktober	KAB-konference i Helsingør
23. november kl. 16:00	Organisationsbestyrelsesmøde med efterfølgende julefrokost
7. december kl. 16:30	Organisationsbestyrelsesmøde.