



Birkerød d. 18. maj 2022

**Referat
af organisationsbestyrelsesmøde den 4. maj 2022
i den gamle daginstitution kl. 16:00**

Organisationsbestyrelsen	Bjarke Christensen Henrik Balzer Petersen Ulla Hansen Sanne Asbøg Anne-Marie Hansen Torben Berg
Suppleanter	
Ejendomskontoret	Peter Hansen Jesper von Thun
Administrationselskabet	Lokal kundechef Sussi Cohn Kundeøkonom Aiste Geguzyte Økonomisk teamchef Solvej Strømsted
Revisionsfirmaet Albjerg	Pia Søndergaard Dorthe Brandt
Afbud	Curt Carlsen Heidi Lutz

Dagsorden

Formalia

Pkt.

- 1. Valg af dirigent**
Bjarke Christensen blev valgt som dirigent.
- 2. Godkendelse af dagsordenen**
Dagsordenen blev godkendt.
- 3. Valg af referent**
Lokal kundechef Sussi Cohn blev valgt som referent.
- 4. Underskrivelse af referatet fra den 29. marts 2023**
Referatet er godkendt via mail.

Referatet blev godkendt og underskrevet.

Sager til beslutning

5. **Administrationselskabet**

Godkendelse af regnskaber for 2022 samt revisionsprotokol

Bilag 5, 1. afdeling I

Bilag 5, 2. afdeling II

Bilag 5, 3. afdeling III

Bilag 5, 4. afdeling V

Bilag 5, 5. daginstitutionen

Bilag 5, 6. selskabet

Bilag 5, 7 revisionsprotokol

Kundeøkonom Aiste Geguzyte fremlagde afdelingernes regnskaber.

48001 Eskemosepark I

Resultatet af årsregnskabet for Eskemosepark I viser et underskud på 279.648 kr., som overføres til opsamlet resultat.

48002 Eskemosepark II

Resultatet af afdelingens årsregnskab viser et underskud på 408.528 kr., som overføres til opsamlet resultat.

48003 Eskemosepark III

Resultatet af afdelingens årsregnskab viser et underskud på 258.303 kr., som overføres til opsamlet resultat.

48004 Eskemosepark Daginstitutionen

Resultatet af afdelingens årsregnskab viser et underskud på 332.102 kr., som overføres til opsamlet resultat.

48006 Eskemosepark V

Resultatet af afdelingens årsregnskab viser et underskud på 44.921 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Fælles årsag for underskuddet i afdelingerne 48001, 48002, 48003, 48006 er:

Stigningen i udgifter til renovation og rengøring af fælles områder. Samtidig er udgifter til fælles el steget, og det skyldes, at prisen på elektricitet har været markant højere i 2022, end hvad der var budgetteret med.

I afdelingerne 48001, 48002 og 48003 er der afskrevet på køkken- og badmoderniseringer svarende til de indtægter, der har været, siden arbejdet startede.

Derudover er der i afdeling 48001 udgiftsført 67.799 kr. vedrørende istandsættelse ved fraflytning.

48000 Selskabet

Resultatet af selskabets årsregnskab viser et underskud på 671.246 kr., der er overført til selskabets arbejdskapital. Resultatet skyldes negativ kursregulering på investerede midler.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne for afdelingerne og selskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne for afdelingerne og selskabet.

Revisionsprotokol

Albjerg Revision v/Pia Søndergaard gennemgik revisionsprotokollen. Revisionen har godkendt regnskaberne uden bemærkninger, og dermed er der blank revisionspåtegning.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Forslag til selskabets budget for 2024**Bilag 5. 8**

Boligorganisationens budget for 2024 viser følgende stigninger:

Grundbidrag til boligorganisationen pr. lejemålsenhed stiger med 28,2 % til 426 kr., mens

bidrag til boligorganisationen stiger med 35,5 % til 1.119 kr.

Administrationsbidrag til KAB stiger med 3,1 %.

Kontering af garager og ekstra pulterrum**Bilag 5. 9**

Den oprindelige løsning blev ikke godkendt af Landsbyggefonden.

KAB har derfor oprettet særskilte henlæggelseskonti på konto 401 til hhv. garager og pulterrum, og KAB sætter dimensioner på de posteringer, der er udgifter til vedligeholdelse, så KAB kan lave et regnskab til jer i forbindelse med regnskabsafslutningen, hvor I kan se, hvad der er henlagt og forbrugt i året, og hvad der er opsamlet i henlæggelser gennem årene.

Det giver det samme resultat som den første løsning, som ikke blev godkendt af Landsbyggefonden.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager kontering af garager og ekstra pulterrum til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog kontering af garager og ekstra pulterrum til efterretning.

6. Ejendomskontoret

Anmoder om tilladelse til at finde en "sommerfugl".

Indstilling

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om ansættelse af sommerfugl i perioden 01.06.2023 – 31.08.2023.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

7. Organisationsbestyrelsen

Forslag til nye mødedatoer

17. maj: Primært indkomne forslag til generalforsamlingen og opsamling på igangværende sager samt sager, vi ikke nåede den 3. maj.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at mødes den 17. maj 2023 kl. 16.30 til behandling af evt. indkomne forslag til generalforsamlingen.

Årsberetning 2022/23, bilag 7.1.

Organisationsbestyrelsen drøftede kort indholdet i årsberetningen, herunder nogle af mærkesagerne, bl.a. ombygning af daginstitutionen og affaldshåndteringen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen, men med den rettelse at linjen "Der er både fordele og ulemper forbundet hermed" udgår på side 4.

8. Udvalg og følgegrupper

Indstilling

De grønne områder

Fra ejendomskontoret ønsker Peter og Jesper at indtræde i udvalget.

It-info og nyhedsmail

Det foreslås, at Jesper v. T. (ejendomskontoret) indtræder i udvalget.

Aftale med DET om etablering af strøm til Rack-skabet fra Bolignet Aarhus er nu aftalt. Strømmen bliver taget fra mobilfirmaets skab på gavlen af garagen overfor nr. 55. Herfra bliver den ført direkte ned til Rack-skabet i kælderen under garagen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående indstillinger.

9. Status på igangværende sager

Administrationselskabet

Affaldshåndtering

1/2-2023: Orientering: Der er sendt brev til kommunen om, at Eskemosepark evt. kan købe området "Den grønne stribe" langs Nørrevang på den ulige side, såfremt det er muligt for os at sætte affaldsbeholdere der.

29/3-2023

Der er d.d. ikke modtaget noget svar fra kommunen.

3/5-2023

Der er d.d. ikke modtaget noget svar fra kommunen.

Ejendomskontoret

Reflekssøm

4/1-2023: Afprøvning af reflekssøm på p-pladser langs Nørrevang (som blev sat op mellem pizzeriaet og nr. 4).

1/3-2023: Reflekssømmene er svære at se, og opdelingen af p-pladser fungerer ikke optimalt. Ejendomskontoret prøver at opdele p-pladserne anderledes.

29/3-2023: Beslutning:

Reflekssømmene placeres anderledes (Peter og Heidi ser på det), og ejendomskontoret maler nogle streger op.

3/5-2023

Det bliver aftalt, at Heidi udarbejder skilte, som kan opsættes.

Tilbud på udskiftning af brandventilation i afdeling V

1/2-2023: Beslutning: Der er modtaget to tilbud, og bestyrelsen har valgt at gå med det første bud fra Dansk Brandteknik (hvis tidligere fremsendte tilbud fra 7/11 2022 stadig gælder).

1/3-2023: Vi har fået svar fra Dansk Brandteknik, som påbegynder arbejdet i starten af april. Udgiften betales af afdelingen.

3/5-2023: Dansk Brandteknik har påbegyndt arbejdet.

Tilbud på ekstra lampe ved trappe/rampe til parkeringspladsen ved afdeling V

1/2-2023: Der skal laves en ny 230 V-forbindelse til skabet for Bolignet Aarhus, før den ekstra lysmast kan opsættes. Kristian fra vores el-firma DET er gået i gang med at undersøge det nærmere.

1/3-2023: Kristian har kigget på det og siger, at det er en dårlig idé, da der skal opsættes en bi-måler. Måske der kan findes en anden midlertidig løsning – en lampe på batteri eller solceller?

29/3-2023:

Beslutning: Der sættes en lampe op på solceller, som afdelingen betaler. Ejendomskontoret tager sig af det.

3/5-2023: Ejendomskontoret vil igangsætte beslutning af 29/3-2023.

Status på varmen i opgang nr. 60 samt refusion

Bilag 9. Regning PSN

1/2-2023: Når arbejdet er færdigt, skal den fremsendte regning granskes nøje og godkendes af organisationsbestyrelsen.

1/3-2023: Vi har endnu ikke modtaget en regning fra Poul Sejer.

29/3- 2023: Der er desværre intet nyt i sagen.

24/4- 2023: Regning modtaget, men der mangler forslag til refusion til beboerne.

Formanden har rettet henvendelse til den beboer, som har tilbudt at hjælpe os.

Beboeren er rådgiver/ingeniør med forstand på VVS. Beboeren hjælper os gratis.

3/5-2023: Status som ved den 24/4-2023, hertil at Peter Hansen og Sussi Cohn også ville drøfte regningen med rådgivende ingeniør Søren Knudsen på det kommende møde den 9. maj 2023.

Skrivelse til beboer om refusion af manglende varme i nr. 60

1/2-2023: Vi må selv udfærdige et brev, som sammen med den aftalte refusion skal

godkendes af JUR i KAB, inden det sendes ud.

1/3-2023: Et brev er udfærdiget og ligger nu hos JUR i KAB, som ikke er sikre på, at det er rigtigt at kompensere beboerne for den manglende varme. Til gengæld er det muligt, at Poul Sejer vil give en kompensation. Vi vil gerne have en skriftlig accept fra Poul Sejer samt høre om beløbets størrelse.

29/3-2023: *Beslutning:*

Bjarke skriver til beboerne om, at der kommer kompensation, men vi ved endnu ikke, hvornår og hvor meget.

14/4-2023

Formanden har skrevet til samtlige lejligheder i nr. 60 om situationen.

Skimmelsvamp i en bolig

1/3-2023: En beboer har oplevet, at der var skimmelsvamp i køkkenet. Det blev konstateret af Ole fra Niras. Når det regnede, lå der meget vand op ad bygningen og inden for i opgangen. Der er lavet et dræn, der leder vandet bort fra bygningen, beboerens køkken har været pillet ned, og der er rensset for skimmelsvamp.

Nu viser det sig, at der er samme problem ved nr. 31 og nr. 39.

Beslutning:

Der skal laves dræn ved de to opgange, og det koster ca. 10.000, kr. pr. opgang, som betales af afdelingen.

Organisationsbestyrelsen

Forslag til allonge og IT-løsninger til administrationsaftale

14/4-2023:

Formanden har talt med Sussi om det og bedt om, at der kommer en person fra KAB ud til Eskemosepark, så vi kan komme videre.

3/5-2023: Sussi Cohn vil vende tilbage med en dato for, hvornår der ville komme én ud fra KAB og drøfte emnet.

Sager til orientering

10. Administrationsselskabet

Orientering fra møde i den administrative styregruppe for de almene boligselskaber

Bilag 10. 1 og 1. 1

Se punkt 11

Forsikringsstatistik 2019 - 22

Bilag 10. 2 og 3

Udlejningsstatistik

Bilag 10. 4

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Sagsfremstilling

Som det fremgår af statistikken, så har Eskemosepark ikke mange skader.

Oversigt

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

11. Ejendomskontoret

Organisationsbestyrelsen har pr. 11. april 2023 ansat Jesper Falkenberg Madsen som ny servicemedarbejder på ejendomskontoret.

12. Organisationsbestyrelsen

Indkaldelse til repræsentantskabsmøde i KAB den 24. maj kl. 17.00

Bilag 12. 1

Formand Bjarke Christensen orienterede om, at formandskabet havde modtaget indkaldelse til KAB-repræsentantskabsmøde den 24. maj 2023.

Orientering fra mødet om boligaftale den 3. maj 2023

Formand Bjarke Christensen og lokal kundechef Sussi Cohn orienterede kort fra mødet i Rudersdal Kommune om boligaftalen. De kunne oplyse, at det var et godt møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringspunkterne til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringspunkterne til efterretning.

12. Udvalg

Følgegruppen for ombygning af daginstitutionen

Bilag 13. 1.

Organisationsbestyrelsen drøftede kort status fra Nikolaj Kristensen, herunder at Sussi Cohn skulle kontakte Nikolaj for mere nyt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringspunkterne til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringspunkterne til efterretning.

13. Eventuelt

Evt. leje af daginstitutionen

Bjarke Christensen orienterede om, at Hørsholm Kommune skulle besigtige daginstitutionen, evt. i forbindelse med overvejelse om evt. korttidsudlejning.

Daginstitutionens fremtid

Torben Berg ønskede, at den nye bestyrelse på det førstkomende bestyrelsesmøde skulle drøfte daginstitutionens fremtid.

Kommende møder og aktiviteter 2023:

Organisationsbestyrelsesmøder

- | | |
|------------------------|--|
| Onsdag den 17. maj | Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30. Indkomne forslag til generalforsamlingen |
| Onsdag den 24. maj | Repræsentantskabsmøde i KAB kl. 17:00 |
| Onsdag den 7. juni | Konstituerende organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30 (forslag) |
| Onsdag den 14. juni | Organisationsbestyrelsesmøde med KAB . Budget 2024 kl. 16:30 |
| Onsdag den 1. november | Møde med kommunen om boligaftalen. |

Generalforsamling

Onsdag den 31. maj kl. 18:30

Aktiviteter for beboerne

23. juni kl. 18:00: Sankt Hans