



Birkerød d. 18. februar 2022

Referat af organisationsbestyrelsesmøde d. 2. februar 2022 I den gamle daginstitution kl. 16:30.

Organisationsbestyrelsen	Bjarke Christensen Henrik Balzer Petersen Curt Carlsen Ulla Hansen Claus Hansen Sanne Asbøg Anne-Marie Hansen
Suppleanter	Adelina Desteny Achen Torben Berg
Ejendomskontoret	Helle Schliemann
Administrationssselskabet	Lokal kundechef Sussi Cohn Vicedirektør Lone Skriver
Afbud	Curt Carlsen (organisationsbestyrelsesmedlem) Claus Hansen (organisationsbestyrelsesmedlem) Torben Berg (bestyrelsessuppleant)

Dagsorden

Formalia

Pkt.

1. Valg af dirigent

Henrik Balzer Petersen valgt som dirigent.

2. Godkendelse af dagsordenen

Tilføjelser til dagsorden:

Sager til beslutning, punkt 5 Administrationssselskabet - Indkøb af nye mobiltelefoner til driftsleder og driftslederassistent.

Sager til orientering, punkt 11 Organisationsbestyrelsen – Varmeregnskab fra 2021 modtaget.

Dagsordenen blev godkendt, og organisationsbestyrelsen godkendte, at de to punkter kunne behandles på mødet, selvom det ifølge forretningsordenen er tilført for sent.

3. Valg af referent

Lokal kundechef Sussi Cohn blev valgt som referent.

4. Underskrivelse af referatet fra den 6. januar 2022

Referatet er godkendt via mail den 21. januar 2022. Referatet blev godkendt og underskrevet.

Sager til beslutning

5. Administrationselskabet

Mulig forurening af Storevang 4 (Kortlægning af mulig forurening, Region Hovedstadens brev af 20. januar 2022 samt bilag)

Kundechef Sussi Cohn orienterede om Region Hovedstadens brev af 20. januar 2022 samt bilag. Det fremgår bl.a. af Region Hovedstadens bilag, at Region Hovedstaden har kortlagt grunden (Storevang 4) på vidensniveau 1 efter jordforureningslovens §§ 3 og 4. Vidensniveau 1 betyder, at jorden kan være forurenede på grund af de aktiviteter, der har været på grunden. Regionen har afgjort, at den mulige forurening på de kortlagte arealer er omfattet af offentlig indsats overfor grundvand efter jordforureningslovens § 6. Det betyder, at regionen skal undersøge, om grundene er forurenede.

Region Hovedstaden har modtaget oplysninger om, at der skulle have været afholdt brandøvelser på arealerne, og Region Hovedstaden vurderer, at den aktivitet kan have medført forurening. Derfor kortlægges grunden som muligt forurenede.

Kundechef Sussi Cohn oplyste videre, at der på baggrund af Region Hovedstadens brev ikke er grund til bekymring, da der er tale om en kortlægning af arealerne og ikke et tilsagn om egentlig forurening. Hertil skal bemærkes, at der i dag er garage og parkeringsplads på det omtalte område.

Det kortlagte areal er omfattet af § 8 pligt. Det betyder, at Eskemosepark skal søge kommunen om tilladelse, hvis Eskemosepark vil ændre anvendelsen til følsom eller meget følsom arealanvendelse (jordforureningslovens § 6, stk. 2) og bygge eller udføre anlægsarbejde.

Kundechef Sussi Cohn tilføjede, at det er der jo ikke på nuværende tidspunkt planer om.

Region Hovedstaden har gjort Eskemosepark opmærksom på, at der er pligt til at informere lejerne om Region Hovedstadens kortlægning, jf. jordforureningslovens § 12, stk. 1.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager Region Hovedstadens brev og bilag til efterretning og drøfter, hvorledes beboerne i Eskemosepark informeres om Region Hovedstadens kortlægning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog Region Hovedstadens brev og bilag til efterretning og besluttede, at beboerne i Eskemosepark ville blive informeret om Regions Hovedstadens kortlægning i bestyrelsens årsberetning.

Mail om mangelbrev vedrørende tagsagen på supermarked

(5-års eftersynssagen - vedrørende tagudskiftning Nørrevang 2A og 2B, afdeling II)

Afslutning af byggesag hos Rudersdal Kommune - statikken

Som det fremgår af mangelbrevet tilbage fra 2018 fra Rudersdal Kommune, så mangler der at blive svaret på nogle spørgsmål fra Rudersdal Kommune, inden de vil lukke byggesagen.

Kundechef Sussi Cohn har gravet i sagen.

Bang & Beenfeldt A/S har arbejdet på medgået tid, så KAB kan ikke rejse et krav overfor dem for manglende oplysninger eller manglende færdigbehandling af sagen.

Bang & Beenfeldt A/S har heller ikke tidligere fået betaling for besvarelse af kommunens spørgsmål, da KAB kan se, at de sidste regninger er betalt i 2016.

Kundechef Sussi Cohn har været i dialog med bygherrerådgiveren fra Novoform, som anbefaler, at Eskemosepark beder Bang & Beenfeldt om at kontakte kommunen for præcisering af de to spørgsmål, som kommunen har vedrørende statistikken.

Bang & Beenfeldt vil have betaling for at udføre denne opgave, og det koster ca. 1.350 kr. inkl. moms i timen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og bevilliger en økonomisk ramme, så KAB kan bede Bang & Beenfeldt om at kontakte kommunen vedrørende de to spørgsmål.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og bevilligede en ramme på 5.000 kr. inkl. moms til, at Bang & Beenfeldt kunne kontakte kommunen vedrørende de udestående spørgsmål og vil have sagen forelagt på ny, hvis denne del af sagen ikke kan afsluttes indenfor den bevilligede ramme.

Orientering fra møde med Ole fra Niras den 13. januar samt efterfølgende tilbud

Fugt i gulvet i en lejlighed i afdeling I

Den 13. januar 2022 blev der på ejendomskontoret afholdt møde med NIRAS v/Ole V. Frederiksen. På mødet deltog Bjarke Christensen, formand, Helle og Peter fra ejendomskontoret og Sussi Cohn, KAB.

På mødet blev de videre tiltag drøftet, og på baggrund af Ole V. Frederiksens anbefaling blev det besluttet, at der skulle udføres yderligere fugt- og skimmelsvampundersøgelser samt indeklimaundersøgelser i seks boliger. Dette for at sikre at der bliver tilvejebragt et beslutningsgrundlag for den videre håndtering af sagen.

Helle og Peter er nu i gang med at planlægge dette, så undersøgelserne kan foretages på én og samme dag, så vi sikrer den billigste pris.

Det er således forventningen, at den samlede udgift til NIRAS udgør 33.300 kr. for undersøgelserne. Da undersøgelserne skal udføres med destruktive indgreb, vil der hertil komme udgifter til tømrerarbejde.

Det skal bemærkes, at der er afsat penge i Afdeling I's driftsbudget, som dækker ovenstående udgifter.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og tager stilling til, hvorvidt der på nuværende tidspunkt skal nedsættes et udvalg, som skal følge sagen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og ønskede, at der blev nedsat et udvalg til at følge sagen.

Fra organisationsbestyrelsen blev Henrik Balzer Petersen og Anne-Marie Hansen valgt, herudover ønskede bestyrelsen, at der udpeges et medlem blandt de beboere, som også var boende i renoveringsperioden tilbage i 2007. Det blev aftalt, at Helle Schliemann vil forsøge at rekruttere et medlem til udvalget blandt de beboere, som var boende på dette tidspunkt og som fik renoveret gulvet.

Hanne E. Rasmussen, nr. 11, har efterfølgende sagt ja til, at indgå i udvalget.

NYT punkt tilføjet:

Indkøb af nye mobiltelefoner til driftsleder og driftslederassistent

Vicedirektør Lone Skriver og kundechef Sussi Cohn orienterede om sagen i korte træk.

Der er brug for nye mobiltelefoner til driftsleder og driftslederassistent, da Outlook kræver et nyere operativsystem. Herudover kræver programmerne iSyn og iOpgave det nye operativsystem for at kunne anvendes fra en mobiltelefon.

Der er derfor behov for, at driftsleders og driftslederassistents iPhones udskiftes, så de fortsat kan anvende deres mobiltelefoner, der er en vigtig del af deres arbejdsfunktion, efter overgangen til Outlook-appen.

Overgangen til Outlook-appen planlægges til at blive udført allerede den 6. februar 2022, derfor er der akut behov for en beslutning fra organisationsbestyrelsen om indkøb af de to nye mobiltelefoner.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og tager stilling til, hvorvidt der kan indkøbes to nye mobiltelefoner til driftslederen og driftslederassistenten.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og besluttede, at der må indkøbes to nye mobiltelefoner via KAB.

Organisationsbestyrelsen ønskede at få en udspecificering af de udgifter, som der i dag betales til KAB for licenser.

Det blev i den forbindelse aftalt, at listen vil blive fremlagt snarest muligt for bestyrelsen.

6. Ejendomskontoret

Mail fra Helle angående kastanjetræer mellem U-blokken og Byagervej
(kastanjetræer mod ejerforeningen Rundedam knækket i stormen)

Driftsleder Helle Schliemann oplyste, at et af kastanjetræerne i skellet ind mod ejerforeningen Byagervej er knækket i stormen.

Driftsleder Helle Schliemann har haft gartneren Simon ude i området, og han har desværre

kunnet konstatere, af træerne er ved at blive ædt op af kulsvamp. Det vil sige, at svampen æder træerne indefra.

Da træerne står meget tæt på bygningerne, kan der opstå farlige situationer for både mennesker, dyr og bygninger.

Formand Bjarke Christensen har undersøgt, hvorvidt træerne i dette område er omfattet af bevaringsværdigheden i henhold til lokalplanen. Det er de ikke.

Driftsleder Helle Schliemann foreslog derfor, at træerne fældes i år, og at der i budget 2023 afsættes penge til at fjerne rødderne. Hun foreslog desuden, at træstammerne bliver på området, med mindre kulsvampen udgør en trussel for de øvrige træer eller buske i området, således at stammerne kan bidrage til biodiversiteten i området.

Driftsleder Helle Schliemann oplyste desuden, at to medarbejdere fra ejendomskontoret kunne hjælpe til med opgaven, således at udgifterne holdes nede.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og tager stilling til de ekstraordinære udgifter. Det bemærkes, at opgaven ikke kan vente med at blive udført, da træerne udgør en fare for både mennesker, dyr og bygninger.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og besluttede, at en fældning af træerne kunne gennemføres nu, og at der i budget 2023 afsættes penge til at fjerne rødderne samt at stammerne, flis og grene kan blive på området, med mindre kulsvampen udgør en trussel for de øvrige træer eller buske i området, så stammerne, flis og grene kan bidrage til biodiversiteten i området.

7. Organisationsbestyrelsen

Forslag til ny forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Formand Bjarke Christensen gennemgik ændringsforslagene til forretningsordenen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter ændringsforslagene.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte samtlige forslag til ændringer, og ny forretningsorden blev vedtaget.

Skema til venteliste til garager/ekstra pulterrum samt brev til nuværende lejere (ansøgningsskema)

Formand Bjarke Christensen oplyste, at han var blevet gjort opmærksom på, at der ikke var et egentligt ansøgningsskema til ventelisten for garager og ekstra pulterrum.

I den forbindelse havde han udarbejdet et ansøgningsskema som vil være tilgængeligt på Eskemoseparks hjemmeside.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender indholdet i ansøgningsskemaet, og at det bliver tilgængeligt på Eskemoseparks hjemmeside.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte indholdet i ansøgningskemaet. Det blev samtidig besluttet, at der skulle udarbejdes to skemaer; ét for garager og ét for ekstra pulterrum, og at de bliver tilgængelige på Eskemoseparks hjemmeside.

Ændring af lejen på garager og pulterrum

På organisationsbestyrelsesmødet den 6. januar 2022 traf organisationsbestyrelsen beslutning om, at lejen på garager og pulterrum skulle sættes ned. Der blev også på dette møde drøftet, at den fremtidige regulering skulle sættes i bero.

Inden KAB-administrationen kan gennemføre dette, skal organisationsbestyrelsen godkende følgende; at indskud/depositum ikke reguleres i forbindelse med nedsættelse af lejen, og at regulering af lejen sættes i bero frem til den 31. december 2023, og herefter følger regulering jf. nettoprisindekset.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender følgende:

- 1) At indskud/depositum ikke reguleres i forbindelse med nedsættelse af lejen*
- 2) At regulering af leje sættes i bero frem til den 31. december 2023, og herefter følger regulering jf. nettoprisindekset.*

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte indstillingen. Organisationsbestyrelsen traf samtidig beslutning om, at ved indgåelse af nye lejekontrakter fastholdes depositum på nuværende niveau.

Klimakort til beboerne

Alle beboere har nu modtaget to klimakort.

Vi bestilte ikke så mange, så vi havde nogen i reserve. Spørgsmålet er så, om vi derfor skal bestille nogle flere?

Formand Bjarke Christensen tilføjede, at alle kort nu er udleveret, og at der således ikke ligger nogen reserver på ejendomskontoret. Det kunne være ønskeligt, at der ved fraflytning også kunne udleveres klimakort til nye beboere.

Kundechef Sussi Cohn bemærkede, at der alene kan komme logo på kortene ved bestilling af 500 stk.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender indkøb af yderligere 100 stk. indeklimakort uden logo.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte indstillingen.

Bemyndigelse til formand, næstformand og lokal kundechef om fordeling af de budgetlagte midler til de ansatte

Formand Bjarke Christensen tilføjede, at det således var ønskeligt, at næstformand Henrik

Balzer Petersen, kundechef Sussi Cohn og han selv kunne forestå fordelingen af de budgetlagte penge (afdelingernes budgetter) til de ansatte på ejendomskontoret.

Det vil således fremadrettet alene være penge udover budget, som ville skulle fremlægges på organisationsbestyrelsesmøderne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at formand Bjarke Christensen, næstformand Henrik Balzer Petersen og kundechef Sussi Cohn forestår fordelingen af de budgetlagte penge (afdelingernes budgetter) til de ansatte på ejendomskontoret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte indstillingen.

Hvilken betydning har det for Eskemosepark, at Corona-restriktionerne er ophævet?

Formand Bjarke Christensen og driftsleder Helle Schliemann havde forud for mødet drøftet, hvorledes restriktionerne skulle ophæves.

Indstilling

Det er et ønske fra ejendomskontoret om, at man fortsat anbefaler beboerne at træffe aftale med ejendomskontoret, inden beboerne møder op, og at beboerne anbefales at bære mundbind, når de møder op på ejendomskontoret.

Personalet fra ejendomskontoret vil fortsat bære mundbind, når de møder beboerne ude i boligerne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte indstillingen. Herudover blev det besluttet, at der vil være mundbind til rådighed for beboerne, når de møder op på kontoret, da beboerne ikke på baggrund af de nuværende restriktioner kan forventes at have mundbind med.

Punktet evalueres igen på næste organisationsbestyrelsesmøde.

8. Udvalg

Fastelavn den 27. februar 2022

Indstilling

Formand Bjarke Christensen foreslog, at Eskemoseparks årlige fastelavnsfest udskydes på grund af de fortsatte historisk høje smittetal for Coronavirus.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte indstillingen.

Sager til orientering

9. Administrationssselskabet

Drifts- og vedligeholdelsesplan for Pizzeriaet (Gourmet Pizzeria, Nørrevang 2B)

Orientering

Kundechef Sussi Cohn orienterede om det afholdte drifts- og vedligeholdelsesmøde, som blev afholdt med lejer af Gourmet Pizzeria den 8. december 2021.

Kundechef Sussi Cohn og driftsleder Helle Scleimann deltog på mødet, som forløb rigtig godt.

Der er udarbejdet en liste på 11 punkter, som lejer skal følge op på, heraf fire punkter, hvor lejer skal fremsende dokumentation for udførsel inden den 10. februar 2022.

Kundechef Sussi Cohn og driftsleder Helle Scleimann vil kontakte lejer, såfremt han ikke fremsender den fornødne dokumentation indenfor den anførte tidsfrist.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Ejendomskontoret

Vi har aftalt back up med John "tømrer" angående hjælp til ejendomskontoret
(assistance til ejendomskontoret i forbindelse med sygdom)

Orientering

Driftsleder Helle Scleimann orienterede om, at hun havde aftalt, at tømreren (Hellegård Byg) ville kunne assistere ejendomskontoret, hvis kontoret grundet sygdom skulle blive underbemandet. Hun oplyste desuden, at dette tiltag allerede havde været taget i anvendelse, da hun i uge 5 fik sygemeldinger fra alle og dermed var alene på kontoret.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Varmeveksler på ejendomskontoret er gået i stykker
(varmecentralen)

Orientering

Driftsleder Helle Scleimann orienterede om, at der havde været et nedbrud på varmecentralen, og at hun af serviceteknikerne, som havde været ude og inspicere anlægget, havde fået oplyst, at varmeveksleren var gået i stykker. Firmaet ville straks gå i gang med at skaffe en ny veksler. Udgiften forventedes at ligge i størrelsesordenen 170.000 kr. Hun havde efterfølgende haft besøg af KAB's energi- og varmekonsulent, som oplyste hende om, at veksleren ikke skulle udskiftes. Helle kunne således oplyse, at hun fremadrettet ikke længere vil gøre brug af servicefirmaet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Organisationsbestyrelsen

Kredsmøde i Boligselskabernes Landsforening

Orientering

Formand Bjarke Christensen orienterede kort om deltagelsen i kredsmødet i Boligselskabernes Landsforening den 25. januar 2022. Det havde været et godt møde.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Svar fra formanden for Klima- og Miljøudvalget i Rudersdal Kommune

Orientering

Formand Bjarke Christensen orienterede kort om, at han havde fået svar fra Court Møller (B) om, at der i foråret vil blive gennemført en evaluering af ordningen med friløbsområdet for hunde på Nørrevangsletten.

Her vil Eskemoseparks henvendelse af 23. september 2021 indgå i evalueringen, og der vil ske en bredere borgerinddragelse.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Skrivelser til alle beboerne om varme og leje af garager og ekstra pulterrum

Orientering

Formand Bjarke Christensen orienterede kort om, at breve om forhøjelsen af a conto varmebidraget med 14,75 % blev omdelt den 11. januar 2022.

Formand Bjarke Christensen orienterede kort om, at brevene om nedsættelse af den månedlige leje på garager og ekstra pulterrum blev omdelt den 18. januar 2022.

Organisationsbestyrelsen tog de to orienteringer til efterretning.

NYT Punkt tilføjet

Varmeregnskab fra 2021 modtaget

Formand Bjarke Christensen orienterede kort om, at han netop havde modtaget varmeregnskabet for Eskemosepark, hvilket betyder, at beboerne indenfor meget kort tid vil få oplyst, hvorvidt de skal betale eller have penge retur, forventeligt allerede den 1. marts 2022, hvilket er to måneder før i forhold til øvrige år.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Udvalg

Ombygningen af daginstitutionen

Mail fra Stig Ørum Christensen (Novoform) af 19. januar 2022

Formand Bjarke Christensen orienterede kort om seneste mail af 19. januar 2022 fra Stig Ørum Christensen (Novoform). Mailen er en kort opsummering fra det seneste møde med Rudersdal Kommune.

Rudersdal Kommune godkendte hældningen på overkørslen, som var det største problem.

Processen er, at Novoform frem til den 18. februar 2022 kan "finpudse" materialet, hvorefter kommunen i byplanudvalget således vil kunne vurdere situationsplanen til mødet den 16. marts 2022.

Mail fra Nikolaj Kristensen (KAB) af 21. januar 2022

Formand Bjarke Christensen og Henrik Balzer Petersen orienterede kort fra mødet den 25. januar 2022 med projektleder fra KAB Nikolaj Kristensen. Det havde været et rigtig godt møde, og det var deres oplevelse, at Nikolaj havde sat sig rigtig godt ind i sagen.

Der henvises til bilag 12.2 til dagsordenen.

Organisationsbestyrelsen tog de to orienteringer til efterretning.

13. Eventuelt

Formands- og næstformandsmøde i KAB

Formand Bjarke Christensen oplyste kort, at Henrik Balzer Petersen og han er inviteret til formandsmøde i KAB den 14. marts 2022, og at det var et møde, som de begge så frem til, da det havde været et meget positivt møde sidste gang.

Der blev spurgt til hvor næste møde skal holdes. Det blev aftalt, at næste møde også afholdes i den gamle daginstitution.

Kommende møder og aktiviteter:

Organisationsbestyrelsesmøder

- | | |
|--------------------------|---|
| 2. marts kl. 16:30 | Organisationsbestyrelsesmøde |
| 7. april kl. 16:30 | Organisationsbestyrelsesmøde |
| 4. maj kl. 16:00 | Organisationsbestyrelsesmøde |
| 18. maj kl. 16:30 | Organisationsbestyrelsesmøde. Indkomne forslag til
generalforsamlingen |
| 30. maj kl. 18:45 | Generalforsamling i Store Sal |
| 31. maj kl. 17:00 | Repræsentantskabsmøde i KAB |
| 9. juni kl. 16:30 | Organisationsbestyrelsesmøde. Konstituering |
| 22. juni kl. 16:30 | Organisationsbestyrelsesmøde. Budget 2023 |
| 17. september kl. 9 - 17 | BL-konference i 2. kreds på Scandic Copenhagen |