



Birkerød d. 21. marts 2022

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde d. 2. marts 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
Administrationsselskabet	Lokal kundechef Sussi Cohn Vicedirektør Lone Skriver Økonomimedarbejder Aiste Geguzyte
Afbud	Vicedirektør Lone Skriver Økonomimedarbejder Aiste Geguzyte Organisationsbestyrelsesmedlem Curt Carlsen Organisationsbestyrelsesmedlem Claus Hansen

Dagsorden

Formalia

Pkt.

- 1. Valg af dirigent**
Henrik Balzer Petersen blev valgt som dirigent.
- 2. Godkendelse af dagsordenen**
Dagsorden blev godkendt.
- 3. Valg af referent**
Lokal kundechef Sussi Cohn blev valgt som referent.
- 4. Underskrivelse af referatet fra d. 2. februar 2022**
Referatet er godkendt via mail den 18. februar 2022.

Referatet blev godkendt og underskrevet.

Sager til beslutning

5. **Administrationssselskabet**

Ingen sager til beslutning.

6. **Ejendomskontoret**

Elinstallationer over råderetten

I beskrivelsen for renovering af køkken over råderetten vil ejendomskontoret gerne have præciseret afsnittet om elinstallationer.

Der står ikke, at lejer kan låne til flere stik over råderetten, der står heller ikke, at lejer kan låne. Der står kun, at afdelingen ikke afholder udgiften til opgradering af elinstallationer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og præciserer afsnittet om elinstallationer.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og besluttede, at der godt må lånes over råderetten til flere stikkontakter/afbrydere i køkkenet i forbindelse med etablering af nyt køkken.

Det er dog en betingelse, at der skal være strøm nok i opgangen, og der skal være strøm nok i den tavle, som tilhører lejligheden. Udgiften kan lejer selv betale, eller den kan indgå i lånebeløbet over råderetten.

Det blev aftalt, at Formand Bjarke Christensen og Kundechef Sussi Cohn skulle udarbejde en rettelsetekst til råderetskataloget, som organisationsbestyrelsen skulle godkende på næste bestyrelsesmøde den 7.april 2022. Da dette er at betragte som en væsentlig ændring af råderetten, skal der fremsættes et forslag til ny tekst, til generalforsamlingen d. 30. maj 2022.

Organisationsbestyrelsen kan til en hver tid fortolke og drøfte forslag til ændringer i råderetten.

Oversigt over de planlagte arbejder i Eskemosepark for 2022

Ejendomskontoret v/Helle Schliemann og kundechef Sussi Cohn fremlagde en oversigt over de planlagte arbejder i Eskemosepark for 2022. Oversigten opsummerer de større arbejder, som skal udføres i afdelingerne. Det bemærkes, at disse arbejder er godkendt på afdelingsmøderne tilbage i september 2021.

Helle Schliemann supplerede med at sige, at der på oversigten er to udskudte arbejder fra 2021.

Tilslutning af fiber samt udskiftning af de gamle IQ i teknikrum i opgangene

Helle bemærkede, at projektet kan gennemføres, når der er trukket fiber.

Sagen afventer en beslutning mellem Eskemosepark og Bolignet Århus, eller Eskemosepark og en anden leverandør.

Hulmursisolering

Helle bemærkede, at hulmursisolering blev gennemført i afdeling II og III i 2021. Grundet fugtige gulve i afdeling I blev dette arbejde udskudt til 2022.

I henhold til anbefaling fra Niras skal der tilføjes granulat som supplement til papiruld, hvilket

betyder et merbevillingsbehov på 70.000 kr. Dette er lagt i budget 2023 i afdeling I, men der er ønske om udførelse i 2022, så beboerne i afdeling I kan få glæde af hulmursisolering snarest muligt. Organisationsbestyrelsen skal dog godkende en fremskydning af denne udgift fra 2023 til 2022, da denne beslutning ikke har været på afdelingsmødet.

Helle ønskede dog, at sagen afventede de nyeste rapporter fra Niras efter gennemførelse af undersøgelserne i de seks boliger i februar. Punktet vil blive taget op på ny på næste bestyrelsesmøde den 7. april 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter skemaet og denne udformning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte oversigten. Der var et ønske om ændring af overskriften i skemaet for så vidt angår "Tilslutning af fiber samt udskiftning af de gamle IQ på boilerum" – til "Tilslutning af fiber samt udskiftning af de gamle IQ i teknikrum i opgangene".

Gennemgang af afdelingernes 30-års aktivitetsplaner

Formand Bjarke Christensen oplyste, at han og næstformand Henrik Balzer Petersen, kundechef Sussi Cohn og driftsleder Helle Schliemann sammen vil afholde et heldagsmøde den 21. marts, hvor de vil gennemgå langtidsplanen, som gælder for de næste 30 år.

Resultatet vil efterfølgende blive fremlagt på mødet den 7. april 2022.

Fordelingsnøgle på de udvendige arealer

I budget 2022 og øvrige foregående budgetter – helt tilbage i Stigs tid - har der været fordelingsnøgle på udgifterne i terræn i alle fire afdelinger, f.eks. legepladser, bord-og bænkesæt, træer, beplantning og generel vedligeholdelse.

Driften har et behov for, at bestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt denne fordeling skal fortsætte med fordelingsnøgle, eller om udgifterne skal ligge i den enkelte afdeling. Dette er vigtigt, da vi er i gang med at budgetlægge 2023 og frem.

Driften anbefaler bestyrelsen, at udgifterne fortsat fordeles på fordelingsnøgle.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter indstilling fra ejendomskontoret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte indstilling fra ejendomskontoret med at fastholde den nuværende praksis med at fordele alle udgifter på den vedtagne fordelingsnøgle på legepladser, bord-og bænkesæt, træer, beplantning og den generelle vedligeholdelse af de grønne arealer.

Fordelingsnøgle

Suppleant Torben Berg ønskede at få oplyst fordelingsnøglen grundlag og hvorledes udgifterne fordeles, om det var på baggrund af boligenheder eller kvadratmeter.

Formand Bjarke Christensen oplyste, at fordelingsnøglen var udarbejdet på baggrund af afdelingernes kvadratmeter.

Det blev aftalt, at fordelingstillene vil blive fremlagt på mødet den 7. april 2022.

7. Organisationsbestyrelsen

Regler for venteliste til garager og ekstra pulterrum

Selve skemaet blev godkendt den 2. februar, mens teksten om kun én garage og ekstra pulterrum er udsat til dette møde.

Formand Bjarke Christensen fremlagde forslag til tekst om begrænsning af muligheden for at leje mere end én garage og ét pulterrum per lejemål.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter teksten.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede teksten og fremkom med forslag til præcisering af teksten, så det blev klart, at beboerne alene have mulighed for at leje én garage og ét pulterrum per lejemål i Eskemosepark.

Løn m.v. for de ansatte

På sidste organisationsbestyrelsesmøde besluttede bestyrelsen at overdrage lønreguleringer m.v. til formand, næstformand og lokal kundechef inden for de til enhver tid gældende rammer i budgettet.

Formand Bjarke Christensen, næstformand Henrik Balzer Petersen og kundechef Sussi Cohn har efterfølgende den 22. februar 2022 afholdt et møde. Efter mødet har formand Bjarke Christensen fremsendt en mailhøring til de øvrige bestyrelsesmedlemmer med et forslag om lønregulering til medarbejderne på ejendomskontoret. Dette forslag har organisationsbestyrelsen godkendt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen af lønregulering af medarbejderne, jf. mailhøring.

Eskemoseparks egne Corona-restriktioner

På organisationsbestyrelsesmødet den 2. februar 2022 blev det besluttet, at disse skal tages op til fornyet overvejelse på dette møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter fastholdelse af egne Corona-restriktioner.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede restriktionerne, og følgende blev besluttet:

- Eskemosepark anbefaler brug af mundbind, men det er ikke et krav. Det er således på frivillig basis, at medarbejderne vælger at gøre brug af mundbind i forbindelse med forskellige arbejdsopgaver.

- Ejendomskontoret vil imødekomme brug af mundbind ude hos beboerne, hvis de ønsker, at medarbejderne bærer mundbind i boligerne.
- Opslag om Corona-restriktioner og -anbefalinger fjernes i opgangene.

Under punktet Eventuelt den 2. februar blev det aftalt, at mødet den 2. marts også skal afholdes i daginstitutionen

Der skal derfor træffes beslutning om, hvor mødet den 7. april skal holdes.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvor næste møde afholdes.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede emnet og besluttede, at næste møde afholdes i bestyrelseslokalet.

8. Udvalg

Ingen sager til beslutning.

Sager til orientering

9. Administrationselskabet

Samarbejde med Astma-Allergi Danmark

Nedenstående er en lille film om gode råd:

<https://kabnyt.dk/boligomraader-med-luft-til-allergikere-og-biodiversitet/>

Formand Bjarke Christensen oplyste, at der nu ligger en lille film om gode råd til et sundt indeklima.

Orientering

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Næstformand Henrik Balzer Petersen gjorde opmærksom på, at der måske var linket til en forkert video i dagsorden. Linket er efterfølgende blevet rettet til det rigtige.

10. Ejendomskontoret

Kastanjetræer mod ejerforeningen Rundedam

Som opfølgning på seneste bestyrelsesmøde den 2. februar 2022 oplyste driftsleder Helle Schliemann, at kastanjetræerne i skellet ind mod ejerforeningen Byagervej er blevet fjernet. Træerne var som tidligere nævnt væltet i de sidste storme, og årsagen hertil var, at de var ædt op af kulsvamp. Det vil sige, at svampen æder træerne indefra.

Stammerne kunne ikke blive stående, da kulsvampen kan brede sig til andre træer og buske i området. Der var tillige væltet et træ i afdeling V. Her har gartnerne ladet stammen ligge, så dette kunne bidrage til biodiversiteten i området.

Rensning af ventilationskanaler

Driftsleder Helle Schliemann orienterede kort om, at dette arbejde starter op den 2. maj 2022, og at alle beboere naturligvis bliver varslet i den forbindelse. Der bliver varslet med 6 uger, 14 og 3 dage.

Orientering

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Organisationsbestyrelsen

Kommunen har bedt om forslag til, hvor der kan placeres ladestandere i Rudersdal Kommune

I den forbindelse har formand Bjarke Christensen tilkendegivet, at der kan placeres tre dobbelte ladestandere på p-arealet overfor nr. 29 – 43.

Dette områdes ejes delvist af kommunen og delvist af afdeling II.

Orientering

Organisationsbestyrelsen syntes godt om initiativet og tog orienteringen til efterretning.

Indlæg til årsberetningen 2021/2022 skal være formanden i hænde senest den 21. marts 2022

Formand Bjarke Christensen huskede bestyrelsen på, at indlæg skal fremsendes.

12. Udvalg

Demens

Bestyrelsesmedlem Ulla Hansen oplyste, at udvalget har planlagt et foredrag med Inge Sørensen, som driver DemensNetværk Rudersdal Kommune. Foredraget afholdes onsdag den 10. marts 2022.

Ulla har sendt lidt ud omkring, hvem Inge Sørensen er. Inge Sørensen er uddannet sygeplejerske for 51 år siden. Hun har i sin tid arbejdet på intensivafdelingen på Glostrup Hospital og har arbejdet som sygeplejelærer i mange år. Hun har en fortid som souschef på Hegnsgården, opbyggede det første bofællesskab for demente og var leder på stedet. Inge har endvidere oprettet to andre bofællesskaber for demente, og oprettede stillingen som demenskoordinator og havde den nogle år, indtil hun gik på pension for otte år siden. Inge har for 15 år siden oprettet foreningen DemensNetværk Rudersdal med aktiviteter for hjemmeboende demente og deres pårørende.

Orientering

Organisationsbestyrelsen syntes godt om initiativet og tog orienteringen til efterretning.

Mig og min nabo

Bestyrelsesmedlem Anne-Marie Hansen oplyste, at nu genoptager Mig og min nabo tirsdagsmøderne. Næste gang bliver den 15. marts 2022 i bestyrelseslokalet.

Orientering

Organisationsbestyrelsen syntes, det var godt at høre, at møderne nu kan afholdes, og tog orienteringen til efterretning.

13. Eventuelt

Ombygning af daginstitutionen

Torben nævnte, at nu var han godt nok en del af byggeudvalget, men han vidste, at der var

mange andre, som var interesseret i at se nogle af de udkast, der var til indretning af de nye boliger, og om byggeudvalget ikke på Eskemoseparks hjemmeside kunne dele indretningstegningerne.

Forespørgslen blev drøftet, og grundet de fortsatte mange uklarheder og drøftelser ville man vente lidt med dette, men når byggeudvalget sammen med rådgiver var enige om indretning m.m., skulle de hurtigst muligt være tilgængelige for beboerne i Eskemosepark.

Webmon - beboernes adgang til Brunatas digitale løsning

Næstformand Henrik Balzer Petersen forespurgte kundeforfatter Sussi Cohn om, hvorvidt der var noget nyt i forhold til adgang og evt. for meget betaling.

Kundeforfatter Sussi Cohn kunne oplyse, at hun desværre fortsat ikke havde nyt i denne sag, men ville rykke KAB Energi-området.

Formandsmøde i KAB-Huset

Formand Bjarke Christensen oplyste, at han og næstformand Henrik Balzer Petersen skulle til formandsmøde i KAB-Huset den 14. marts 2022.

Driftsleder Helle Schleimann - ferie

Driftsleder Helle Schleimann oplyste, at hun er på ferie ved næste møde, men at driftslederassistente Peter Hansen deltager fra ejendomskontoret.

Kommende møder og aktiviteter:

14. marts kl. 17 - 19	Formandsmøder i KAB-Huset
7. april kl. 16:30	Organisationsbestyrelsesmøde
4. maj kl. 16:00	Organisationsbestyrelsesmøde med efterfølgende spisning på Gastro 27
18. maj kl. 16:30	Organisationsbestyrelsesmøde. Indkomne forslag til generalforsamlingen
30. maj kl. 18:45	Generalforsamling i Store Sal i administrationscentret
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.