



Birkerød d. 13. november 2017

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde mandag d. 20. november 2017 I mødelokalet på ejendomskontoret kl. 16:00

Bestyrelsesmedlem	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Curt Carlsen (næstformand)	CC
	Anette Fongemie (kasserer)	AF
	Erik Wilms (referent)	EW
	Henning Flink Nielsen	HFN
	Tine Jensen	TJ
	Anne-Marie Hansen	AMH
Bestyrelsessuppleant	Henrik Baltzer Petersen	HBP
	Claus Hansen	CH
Ejendomskontoret	Helle Schliemann	
Eksterne deltagere	Christian Fries, Lars Gordon Madsen og Rasmus Overgaard fra KAB	
Afbud	Tine Jensen	

Selskabet

1. Valg af dirigent

Curt Carlsen blev valgt som dirigent.

2. Valg af referent

Christian Fries blev valgt som referent.

3. Godkendelse af dagsorden

Godkendt.

4. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 22. juni 2017 er fremsendt til organisationsbestyrelsen den 5. juli 2017.

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

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

Referatet blev godkendt med de bemærkninger, der tidligere er tilføjet referatet.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

5. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5, fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Sager til beslutning

6. Bestyrelseshonorar 2017/2018

Organisationsbestyrelsen i Eskemosepark får ikke udbetalt bestyrelseshonorar, men modtager i stedet telefongodtgørelse og får dækket udgifter til kontorhold.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om fastholdelse af nuværende ordning.

Organisationsbestyrelsen fastholdte den nuværende ordning.

7. Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevisionen er organisationsbestyrelsens egenkontrol i forhold til, om Eskemosepark lever op til krav om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Redskabet – "Nøgletal for forvaltningsrevision" – er derfor en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. "Nøgletal for forvaltningsrevision" og organisationsbestyrelsens efterfølgende sagsbehandling udgør på denne måde boligorganisationens forvaltningsrevision.

Forvaltningsrapporten er vedlagt som bilag 7.

Bilag 7: Forvaltningsrapport

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om målsætninger i relation til forvaltningsrevision.

Christian Fries gennemgik nøgletallene for Eskemosepark set i relation til forvaltningsrevisions målsætninger om sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Økonomien er grundlæggende sund, men der kan altid findes relevante indsatsområder. Organisationsbestyrelsen besluttede at sætte fokus på det fælles energiforbrug. Konkret skal der udvikles et sparekatalog til beboerne med råd omkring udskiftning af pærer til LED-belysning, besparelser på vandforbrug, anvendelse af vaskeriet og korrekt affaldssortering. Miljøudvalget bliver tilknyttet projektet, og KAB kan bidrage i forhold til øvrige erfaringer og sparekatalog i KAB-fællesskabet.



8. Afslutning af forsøg med digital administration november 2017

Forsøg med administration af Eskemosepark uden sekretær blev påbegyndt november 2016 og skulle gennemføres i løbet af et år. Derfor stopper forsøget november 2017, og Eskemosepark kan herefter igen administreres ud fra den traditionelle medarbejdergruppe – kundechef, driftschef (kundeconsulent), økonomimedarbejder og sekretær. Eskemosepark har som en del af forsøget modtaget en reduktion i administrationsbidrag svarende til KABs priser for PC-pakker.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om forsøgets ophør.

Organisationsbestyrelsen besluttede at forsøget afsluttes som planlagt pr. november 2017 og derfor går Eskemosepark tilbage til at få tilknyttet en sekretær i teamet, der servicerer Eskemosepark. Organisationsbestyrelsen foreslog en tilknytning af en af de sekretærer, der tidligere har været engageret i serviceringen af Eskemosepark. KAB vender tilbage med information omkring den fremtidige kundebetjening.

Sager til orientering

9. Status på nybyggeri – børneinstitutionen (lokalplan, projektets økonomiske bæredygtighed, tidsplan)

Den aktuelle status på sagen omkring nybyggeri i børneinstitutionen i Eskemosepark er, at der er afleveret forslag til ændring af lokalplan for området, således, at der bliver mulighed for at bygge boliger på grunden for børneinstitutionen.

Forslaget er afleveret på baggrund af en længere møderække med Rudersdal Kommune og beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling i Eskemosepark.

Økonomi og proces

For at sikre Eskemosepark i forhold til unødigt udskydelse af byggeprojektet, som følge af sagsbehandling, er det nødvendigt allerede nu at gøre sig overvejelser omkring finansieringen af boligbyggeriet.

Tidligere erfaringer i KAB-regi med konvertering af erhvervslejemål til boliger og ombygning af eksisterende boligafdelinger viser, at en ombygning – i juridisk forstand – er at foretrække frem for nedrivning og nedlæggelse af eksisterende afdeling.

Det skyldes, at et nybyggeri og nedlæggelse en eksisterende afdeling (erhvervslejemålet) dels kræver en nedrivningstilladelse fra ministerielt hold, som ikke er garanteret og derudover kan tage 2 år eller mere i sagsbehandlingstid, og dels ikke har nogle økonomiske fordele.

De økonomiske ulemper ved nedlæggelse af en afdeling er, at en del af et provenu ved et salg skal afleveres til Landsbyggefonden på grund af oprindelig støtte og derudover kan der være udamortiseringsforpligtelser til Landsbyggefonden, som skal forhandles på plads. Det skal i givet fald undersøges for børneinstitutionens vedkommende.

Ved en ombygning af en eksisterende afdeling opnås ikke et provenu ved et salg, men



Andelsboligforeningen Eskemosepark

ombygningen kan stadig finansieres som et nybyggeri af almene boliger, med kommunale grundkapital (-lån) på 10 % af anskaffessummen, såfremt kommunen godkender dette.

Procesmæssigt har beslutning i forhold til ovenstående konsekvenser, og derfor bør der følges op på, hvilken model der skal anvendes.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Christian Fries gennemgik baggrunden for orienteringen og herunder behovet for at få kommunens accept af finansiering af omdannelsen af børneinstitutionen som ved nybyggeri. Det blev besluttet, at de negative erfaringer med nedlæggelse af boligafdelinger beskrives i et notat og fremsendes til organisationsbestyrelsen. Derudover nævnte organisationsbestyrelsen ønsket om fortrinsret til boligsøgende på intern venteliste i Eskemosepark.

10. Redegørelse for regnskabstekniske og lovgivningsmæssige begrundelser for husleje fastsættelse for børneinstitutionen

På organisationsbestyrelsesmødet den 22. juni 2017 blev der spurgt til de lovgivningsmæssige begrundelser for at fastsætte budgetter for børneinstitutionen ud fra udgangspunktet, at der er en lejer. På trods af, at det er sikkert, at nuværende lejer træder ud af lejemålet pr. 1. april 2018.

Her henvises til § 3 i lejekontrakten.

§3. Fastsættelse af leje og indskud.

Hvis ejendommens prioritering ikke er afsluttet, er indskuddet og lejen foreløbig ansat. I indtil 3 måneder efter boligministeriets endelige behandling af byggeregnskabet og godkendelse af driftsbudget kan indskuddet og lejen i henhold til ministeriets anvisning forhøjes med i måneds varsel til den 1. i en måned.

b. Lejen skal til enhver tid fastsættes således, at afdelingens lejeindtægt giver dækning for driftsudgifterne, herunder bidraget til selskabets lovmæssige dispositionsfond. Om fornødent kan forhøjelse ske med mindst 3 måneders varsel til den 1. i en måned, forudsat at boligministeren eller kommunalbestyrelsen - i de tilfælde, hvor den er bemyndiget hertil - har godkendt forhøjelsen, forinden den træder i kraft, når sådan godkendelse er fornøden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og derudover nævnte Bjarke Christensen og Christian Fries, at der er drøftelser med Rudersdal Kommune omkring placeringen af udgiften til fjernelse af stenbelægning. Dette afhænger af den oprindelige finansiering af stenbelægningen, hvilket undersøges nærmere.

11. Nye normalvedtægter

Udlændinge-, Integrations og Boligministeriet har, med ikrafttrædelse pr. 1. juli 2016, vedtaget nye normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boliger.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

De væsentligste ændringer omfatter:

- Muligheden for at afholde digitale afdelingsmøder som supplement til det traditionelle afdelingsmøde
- Efter aftale med en lejer kan denne indkaldes elektronisk til afdelingsmødet.
- Delegation af kompetence fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen, der er flere muligheder for delegation (se bilaget Normalvedtægter for en almen boligorganisation kapitel 3 stk. 5 og 6).

Derudover er der foretaget en række mindre ændringer.

Med hensyn til de digitale afdelingsmøder, vil KAB på et senere tidspunkt informere om mulighederne for afholdelse af disse og med hensyn til delegationen skal selskabets repræsentantskab tage stilling til, hvor meget det vil delegere i forhold til de nye bestemmelser.

Det fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets vejledning, at ændringerne i normalvedtægten er obligatoriske, og derfor gælder uanset om boligorganisationen ændrer sine vedtægter.

Bilag 11: Normalvedtægter for en almen boligorganisation_med ændringer

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender vedtægtsændringerne og indstiller til generalforsamlingen at godkende disse samt delegere beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tage stilling til en revideret version af Eskemoseparks vedtægter til møde i februar 2018. Derudover trænger husorden og vedligeholdelsesreglement også til en revision. Reviderede versioner bliver forelagt generalforsamlingen i maj 2018.

12. Forsikringsforhold

I løbet af sommeren 2016 blev der afholdt udbud på alle forsikringer, da Topdanmark havde varslet en prisstigning på godt 8 %. Pr. den 1. oktober 2016 overgik alle bygningsforsikringer i KAB-fællesskabet derfor til Gjensidige, med en besparelse på mellem 5 og 15 % afhængig af selvrisiko og selskabernes skadesbillede.

Der har i KAB-fællesskabet været et skadesforløb, med en række dyre skader bl.a. vandskader pga. rørskader (ikke skybrudsskader). Derudover er gennemsnitsskaden i KAB-fællesskabet højere end gennemsnittet af hele porteføljen hos Gjensidige. Gjensidige har på denne baggrund varslet en ekstraordinær stigning på 3 % plus indeksstigningen. Den samlede prisstigning er varslet til ikrafttrædelse pr. den 1. oktober 2017 og udgør i alt 4,43 %.

KAB har sammen med Willis haft drøftelser med Gjensidige omkring denne ekstraordinære stigning på 3 %, der kommer meget tidligt efter udbuddet. Gjensidige henviser til skadesbilledet og fastholder derfor deres varsel, hvorfor det ikke har været muligt at ændre på Gjensidiges varsel. KAB har overfor Gjensidige udtrykt stor utilfredshed med deres tiltag og anmodet om tættere samarbejde og forebyggelse for at



begrænse skadesomfanget.

I KAB-fællesskabet har der været stor fokus på forebyggelse af skybrudsskader og tiltag i driften, der kan forhindre dette. Initiativet har båret frugt. Der er derfor brug for yderligere initiativer for at forebygge det generelle skadesomfang.

Der vil i den kommende tid, udover forebyggelse af vandskader, være ekstra fokus på erhvervslejemål, og forebyggelse af brandskader i disse. KAB har i efteråret 2016 udarbejdet retningslinjer for ind- og fraflyttersyn i erhvervslejemålene, så eventuelle ulovlige installationer opdages. KAB er i samarbejde med Gjensidige og Willis ved at udarbejde en tjekliste over forhold, man skal være opmærksomme på, for at forebygge brand i erhvervslejemålene. Tjeklisten sammen med en kampagne, hvor der sættes fokus på risikoen, vil kunne reducere skadesomfanget.

Ud over dette initiativ besigtiger Gjensidige flere afdelinger for at vurdere det generelle risikobillede og særligt i forhold til brand. De første besigtigelser har været meget positive, og der har været stor tilfredshed med det, Gjensidige observerer. Der vil blive foretaget yderligere gennemgange, og Gjensidige vil komme med input til tiltag, der kan forebygge, og sammen med KAB og Willis vil der blive udviklet nye sikringskoncepter til beboelsesejendomme.

Det er KAB's håb, at de initiativer, der bliver sat i gang, kan reducere skadesomfanget og dermed fastholde priserne på bygningsforsikringerne fremover.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

I tillæg til orienteringen blev det nævnt, at der etableres et link på Eskemoseparks hjemmeside til information omkring forsikringer og råd omkring private forsikringsforhold. Derudover blev det aftalt, at nuværende forsikringspolice for Eskemosepark medsendes referatet. Rasmus Overgaard orienterede om, at Spar tilføjes listen over erhvervslejemål, der bør brandsikres. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Vinduesprojekt afdeling V

Den 11. september 2017 blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde med afstemning om udskiftning af vinduer og døre.

10 lejemål var repræsenteret og to fuldmagter. Der var således uddelt 24 stemmesedler. 12 beboere deltog i mødet.

Resultat af afstemningen

Afstemning 1:	Ønsker du renoveringsprojektet?
Ja:	23 stemmer
Nej:	0 stemmer
Blank:	0 stemmer
Ugyldig:	1 stemmer

Renovering blev vedtaget.



Afstemning 2:

Forslag 1 med sikringsdøre?

Forslag 2 uden sikringsdøre?

Forslag 1: 22 stemmer

Forslag 2: 2 stemmer

Blank: 0 stemmer

Ugyldig: 0 stemmer

Forslag 1 blev vedtaget.

Det vil sige, at udskiftning af hoveddøre indgår i projektet.

Finansiering af renoveringen forslag 1

Tilskud fra dispositionsfond, egen trækningsret og langtidsbudget: 2.325.000 kr.

CO² tilskud: 24.159 kr.

30-årigt realkreditlån: 2.520.930 kr.

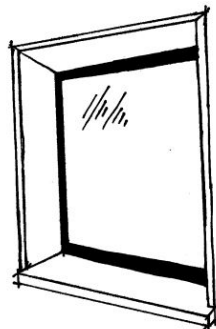
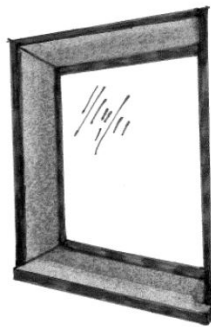
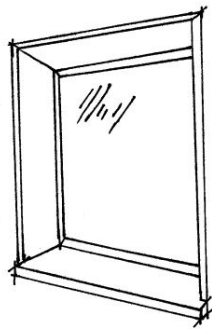
Udgifter i alt: 4.870.089 kr.

Afstemning 3:

1. Hvide vinduer indvendigt samt hvide lysninger og vinduesplade

2. Sorte vinduer indvendigt samt sorte lysninger og vinduesplade

3. Sorte vinduer, hvide lysninger og hvid vinduesplade



Forslag 1 Forslag 2 Forslag 3

Forslag 1: 14 stemmer

Forslag 2: 10 stemmer

Blank: 0 stemmer

Ugyldig: 0 stemmer

Forslag 1 med hvide vinduer, hvide lysninger og hvide vinduesplader blev vedtaget.

Som følge af ovenstående afstemninger godkendte afdelingen projektet med optagelse af realkreditlån på 2.520.930 kr. Dette medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 6,25 % og en ny fremtidig gennemsnitlig husleje på 1.154 kr.

Næste skridt

Udbudsfasen pågår med følgende tidsplan:



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Udbudsbrev og udbudsmateriale udsendes til fem entreprenører den 17. november 2017.

Besigtigelses- og spørgemøde afholdes den 23. november.

Licitationsdag den 7. december kl. 12.00 ved åbning af kuverter.

Derudover er der en løbende dialog omkring myndighedsgodkendelse med Rudersdal Kommune. Når licitationsresultatet foreligger, vil der blive arbejdet med et nyt budget, og organisationsbestyrelsen vil blive informeret herom.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender projektet og finansieringen.

Organisationsbestyrelsen godkendte projektet og finansieringen. Derudover blev det besluttet, at det skal undersøges, hvorfor der ikke er fastlagt kædeansvar i udbudsmaterialet, og hvorvidt dørspioner er med, samt i hvilket omfang råderetsordningen skal ændres i forhold til maling af vinduerne. Sidstnævnte sættes på generalforsamlingen til maj 2018. Endelig blev det aftalt, at nye og større postkasser fremsættes som forslag på budgetmøde i organisationsbestyrelsen i 2018.

14. Dato for styringsdialogmøde med Rudersdal Kommune

KAB har efterspurgt og rykket for dato for styringsdialogmøde med Rudersdal Kommune.

Indstilling: Orienteringen tages til efterretning.

Torsdag den 30. november kl. 11.00 blev fastlagt som dato.

15. Orientering om driftssager

Der er gennemført afslutning af strømpeforing, udskiftning af 16 garageporte, udskiftning af 9 stk. mast-armaturer til LED og udskiftning af blødgøringsanlæg i varmecentralen.

Der er 3 flyttelejligheder i øjeblikket, og 2 forsikringsager med udbedring af skader.

Den daglige drift har fokus på at suge blade, nedskære bundkrat, rense tagrender og løse beboerogaver.

Indstilling: Orienteringen tages til efterretning.

Rasmus Overgaard orienterede om DV-plan for Spar, herunder håndtering af graffiti. Han taler med kommunen omkring at rydde nede ved p-pladsen. Kommunen har sat bedre belysning op. Endelig foreslog Rasmus Overgaard en guide omkring, hvordan man renses afløb, så medarbejderne ikke skal håndtere disse sager. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



16. Eventuelt

Opgørelsen over skader i løbet af året blev efterspurgt. Christian Fries følger op.

Organisationsbestyrelsen ønsker en juridisk skrivelse fremsendt til Energistyrelsen vedrørende prissætningen i fjernvarmeselskabet. Fjernelse af forsyningssikkerhedsafgift medførte ikke lavere priser tilbage i 2014-15.

Der blev orienteret om, at formandskabet fremadrettet mødes med Christian Fries og Rasmus Overgaard i februar måned og lige efter generalforsamlingen i begyndelsen af juni, eventuelt med deltagelse af Helle Schliemann.

Kommende møder og aktiviteter:

Onsdag d. 6. december bestyrelsesmøde kl. 16:30

2018

2. maj. 16:00 med KAB og efterfølgende spising

30. maj kl. 19:00 generalforsamling

21. juni kl. 15:30 Budget 2019

20. september kl. 19:00 afdelingsmøder