



Birkerød d. 14. december 2016

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde 25. november 2016 I bestyrelsens mødelokale, på ejendomskontoret kl. 15:30

Bestyrelsesmedlem	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Curt Carlsen (næstformand)	CC
	Anette Fongemie (kasserer)	AF
	Erik Wilms (referent)	EW
	Lene S. Petersen	LSP
	Tine Jensen	TJ
	Anne-Marie Hansen	AMH
Bestyrelsessuppleant	Henning Flink Nielsen	HFN
Ejendomskontoret	Helle	
Eksterne deltagere	Christian og Farida (KAB)	
Afbud	Rasmus (KAB)	

Selskabet:

1. Valg af dirigent

Curt Carlsen blev valgt.

2. Godkendelse af dagsordnen

Christian Fries blev valgt.

3. Valg af referent

Dagsordenen blev godkendt.

4. Godkendelse af referater

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 29. juni 2016 er fremsendt til organisations-bestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

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 og blev efterfølgende underskrevet af formanden.

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.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning:

6. Nye normalvedtægter

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

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 6: Normalvedtægter for en almen boligorganisation med ændringer

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender vedtægtsændringerne og indstiller til generalforsamlingen

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal udarbejdes et oplæg til det næste organisationsbestyrelsesmøde til efterfølgende godkendelse på generalforsamling i 2017.

7. Vinduesudskiftningen

På baggrund af afdelingsmødernes afvisning af forslag om vinduesudskiftning, afholdt i september måned 2016, er der behov for en drøftelse af det videre forløb.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Følgende spørgsmål kan inspirere debatten:

Skal der arbejdes videre med forslag om vinduesudskiftning? Hvilke kræfter kan der trækkes på? Skal der etableres individuelle forløb med de enkelte afdelinger? Skal finansieringen tilrettelægges på en anden måde?

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om videre forløb for vinduesudskiftning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at den eksisterende arbejdsgruppe fremsætter et forslag, til behandling på bestyrelsesmøde i januar 2017, vedrørende det videre arbejde med vinduesudskiftning. I gruppen sidder Erik, Lene og Curt.

8. 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 8**. Som **bilag 8.1** er vedlagt notat af den 16. juli 2013 "Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision".

Bilag 8: Forvaltningsrapport

Bilag 8.1: Notat "sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision"

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

På næste organisationsbestyrelsesmøde drøftes 360-grader-analyser, Rudersdals Kommunes ønske om reduktionen af henlæggelser og målsætninger relateret til forvaltningsrevision. Organisationsbestyrelsen gav udtryk for at serviceniveauet er højt, men at det ønskes fastholdt. Det gælder så om at finde besparelser andre steder.

9. Tilbud fra Yousee til beboerne

Bestyrelsen har modtaget et tilbud fra Yousee, som vil blive præsenteret på selve mødet. Se bilag til pkt. 9

Indstilling: Organisationsbestyrelse tager beslutning om tilbuddet fra Yousee.

Organisationsbestyrelsen drøftede tilbuddet fra YouSee, og besluttede at godkende tilbuddet. Kontrakten er uopsigelig i 2 år. Ikrafttrædelsesdato fastlægges senere.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

10. Bestyrelseshonorar 2016/17

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter bestyrelseshonorar for 2016/17

Organisationsbestyrelsen fastholdte nuværende ordning.

11. Ansøgning fra Gourmet

En ansøgning fra Gourmet vedrørende udskiftning af ovn har været behandlet. Sagen er blevet drøftet af formandskabet og KAB i anden sammenhæng, og på mødet gives et referat af dette.

Se bilag til pkt. 11

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager beslutning om godkendelse.

Organisationsbestyrelsen besluttede at undersøge, hvorvidt Rudersdal Kommune har godkendt ansøgningen fra Pizzeria ejeren.

12 Er antallet af indbrud stigende?

Hvad er status på anmeldte indbrud, indbrudsforsøg og tyverier.

Skal vi arbejde på at undersøge hvad det koster, at videoovervåge alle 56 opgange, eller hvad det koster at sætte skinner på alle hoveddøre.

Se også bilag fra Nabohjælp

Der har ikke været indbrud siden omdeling af skrivelse. Bjarke vil tale med Nabohjælp. Der er overvejelser om arrangement med politiet og Trygfonden januar/februar 2017.

13 Anmodning fra Rasmus om mindre huslejetilskud til en uheldig beboer.

Anmodning fra Rasmus om mindre huslejetilskud til en uheldig beboer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om huslejetilskud.

Beboeren modtager 1.000 kr./måned fra indflytningsdato - indtil problemet er løst. KAB sørger for at det bliver ført ud i livet.

Sager til orientering:

14. Styringsdialogmøde med Rudersdal kommune

Der er den 15. september afholdt styringsdialogmøde med Rudersdal Kommune med



deltagelse af formandskabet, konstitueret driftsleder Helle Schliemann og KAB v. Christian Fries.

Der er endnu ikke modtaget referat af mødet fra kommunen, men det blev blandt andet drøftet, om der skal kigges på henlæggelsesniveauerne. Ikke i forhold til, om de er for lave, men om de er for høje, sammenlignet med Landsbyggefondens benchmarktal.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

KAB rykker for referat af mødet. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Digital administration

Som en del af den digitale administration af Roskilde Nord Boligselskab introduceres en række værktøjer, herunder "First Agenda" til brug ved organisationsbestyrelsesmøder. Fremadrettet anvendes First Agenda i stedet for mail-fremsendelse af dagsorden og referater.

På selve mødet gennemgås planen for anvendelse af værktøjerne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen vil gerne blive ved med at anvende Dropbox. Der oprettes en Dropbox for bestyrelser, som KAB kan lægge dokumenter i. Organisationsbestyrelsen vil ikke anvende iPads.

16. Ændring i rygepolitik i relation til e-cigaretter

Der er i juni 2016 sket en ændring i rygelovgivningen. Ændringen indebærer, at arbejdsgiveren skal have en rygepolitik, også for e-cigaretter. KAB har ændret den nuværende rygepolitik herefter, således at e-cigaretter er ligestillet med almindelige cigaretter. Det betyder, at rygning af e-cigaretter ligesom almindelige cigaretter kun kan foregå udendørs eller i dertil indrettede rygebokse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, med den bemærkning, at vi til enhver tid vil overholde gældende lovgivning på området.

17. Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærer

Der er forhandlet og underskrevet ny lokalaftale for ejendomsfunktionærerne med virkning fra den 1. september 2016. Lokalaftalen erstatter tidligere lokalaftaler og tilhørende bilag.

Sundhedsordning: Der er indført en sundhedsordning for alle ejendomsfunktionærer. Der er fremadrettet bl.a. mulighed for at få en henvisning til kiropraktor, fysioterapi, massage og zoneterapi. Ordningen koster 30 kr. om måneden/360 kr. om året pr.



medarbejder. Omkostningerne dækkes af den enkelte boligafdeling.

Ny lønmodel: Siden fusionen mellem AKB og KAB i 2007 har der været anvendt to forskellige lønmodeller. Der er nu udarbejdet en fælles lønmodel. Medarbejdernes løn konverteres, så den tilpasses elementerne i den nye lønmodel. Der er ingen medarbejdere, der går ned i løn som følge af lønkonverteringen.

Titelstruktur: Der er udarbejdet en klar titelstruktur som er tilpasset til henholdsvis ejendomsleder-og driftschefmodel.

Titelstrukturen er fremadrettet således:

Ejendomsleder	Driftschef	Driftschef
Ejendomsmester	Serviceleder	Driftsleder
Servicemedarbejder	Driftslederassistent	Driftslederassistent
	Servicemedarbejder	Servicemedarbejder

Driftsledere i en ejendomsleder-model skifter derfor titel til ejendomsmester.

Enkelte driftsledere, i driftschefmodellen skifter titel og ansættelsesvilkår til serviceleder. Serviceleder svarer til betegnelsen ledende ejendomsfunktionær i overenskomst for ejendomsservice 2014-2017. Som serviceleder ansættes man uden øverste arbejdstid. Det er en betingelse for at kunne være ledende ejendomsfunktionær, at man har formel personaleledelse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Fremtiden for børneinstitutionen - Status

Der er i øjeblikket igangværende drøftelser med Rudersdal Kommune vedrørende fremtidig anvendelse af børneinstitutionen. Eksempelvis til nybyggeri af familieboliger og små boliger.

Kommunen er blevet rykket for en tilbagemelding, hvilket forventes modtaget snarest. I forhold til selve lejekontrakten med kommunen er der ikke indløbet en formel opsigelse, hvilket blev drøftet på styringsdialogmødet. Kommunens kontaktperson vil henvende sig til den relevante forvaltning for at høre nærmere.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Det blev derudover aftalt, at der afholdes et møde med Birgitte Kortegaard snarest muligt - i Eskemosepark.

19. Orientering om driftssager

Der har været 16 flyttejligheder i 2016. Der er opsat 11 nye hegn, i Kalmarbrædder,



Andelsboligforeningen Eskemosepark

omkring skraldespandene og hegnet er blevet malet.

Stengærde i afdeling 5 er blevet renoveret.

Der er blevet sat lys op på facader på KIWI og Pizzeria.

Der er blevet etableret en dør i hegn indtil materialegården.

Det nyetablerede fællesvaskeri åbnede i august.

Afdeling 1 og 2 har fået renoveret facader i (fuger) samt 8 altaner i afdeling 1.

Der er blevet reetableret beplantning ved Kiwi.

5 store træer er blevet fældet i afdeling 1 ud for nr. 4-6.

Afdeling 5 har fået etableret lys på gavl ved trappe.

Bestyrelseslokalet har fået opsat lyddæmpende plader i loftet og etableret et gelænder ved trappe ned til lokalet.

Mig og min nabo projekt startede i september.

Igangværende sager:

Strømpeforing i afdeling 1 og 2. Flise i bedene, beskæring af træer, suge blade, rense tagrender m.m.

Renovering af bestyrelseslokale:

Udgifterne til bestyrelseslokalerenoveringen fra 2014 er endnu ikke regnskabsmæssigt finansieret. Sagen budgetteres i kommende budget med afskrivning over 10 år.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Der bliver sendt en besked ud til beboerne om brug af vaskeriet.
Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

20. KIWI/Pizzeria – Nyt tag

Sagen er næsten afsluttet og de samlede udgifter beløber sig til 5.451.464 kr. De sidste arbejder, der er tilbage, er at opføre og afslutte forsikringsagerne, samt få malet i KIWI's lagerrum.

Omkring maling er der en god dialog med KIWI, således at de mindst muligt bliver berørt af arbejdet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Ny politik for KAB's håndtering af trusler og voldsepisoder



Andelsboligforeningen Eskemosepark

KAB har i samarbejde med arbejdsmiljøorganisationen, VND og VNC udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og voldsepisoder mod medarbejdere.

Desværre oplever KAB, at der undertiden er medarbejdere både i boligorganisationerne og i KAB, der udsættes for vold eller trusler. Det er meget vigtigt at signalere, at vold og trusler ikke tolereres, og at der er en klar plan for håndtering, hvis det alligevel skulle finde sted.

Derfor er der nu udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og vold, som understøtter dette. Politikken lægger i højere grad end tidligere vægt på vigtigheden af at forebygge trusler og vold. Politikken angiver nu også, at der skal ske politianmeldelse af forholdet, og at forholdet vil have konsekvenser for den truende eller voldelige beboer.

Politikken er som noget nyt suppleret med en tjekliste til leder og medarbejder med instruktion om, hvordan man i givet fald skal forholde sig, da det kan være svært at huske det hele, når man står i situationen.

Bilag 19: Politik om håndtering af vold og trusler

Bilag 19.1: Tjekliste til håndtering af trusler og voldsepisoder

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Mødedatoer 2017

Organisationsbestyrelsesmøde: torsdag den 4. maj 2017 kl. 15:30

Generalforsamling: onsdag den 31. maj 2017 kl. 19.00

Organisationsbestyrelsesmøde: torsdag den 22. juni 2017 kl. 15.30

Afdelingsmøde: mandag den 18. september 2017 kl. 19.00

23. Eventuelt