



Birkerød d. 2. juli 2019

## Referat

### Organisationsbestyrelsesmøde torsdag d. 27. juni 2019 i mødelokalet på ejendomskontoret kl. 16:00

<b>Bestyrelsesmedlemmer</b>	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Curt Carlsen (næstformand)	CC
	Tine Jensen (kasserer)	TJ
	Henning Flink Nielsen	HFN
	Anette Fongemie	AF
	Anne-Marie Hansen	AMH
<b>Bestyrelsessuppleanter</b>	Henrik Baltzer Petersen (dirigent)	HBP
	Claus Hansen	CH
<b>Ejendomskontoret</b>	Ulla Hansen	UH
	Helle	HS
<b>Eksterne deltagere</b>	Lone Skriver	LS
	Sussi Cohn	SC
	Morten Madsen	MM
<b>Afbud</b>	Ulla Hansen	UH

#### 1. Valg af dirigent

*Henrik Baltzer Petersen blev valgt til dirigent.*

#### 2. Godkendelse af dagsordenen

*Dagorden blev godkendt.*

#### 3. Valg af referent

*Lone Skriver blev valgt til referent.*

#### 4. Godkendelse af referat fra 4. juni 2019

Referatet er godkendt via mail, hvorfor det kun skal skrives under.

*Referatet blev underskrevet.*

#### 5. Plads til forskellighed

Sommer/efterår 2018 har KAB været i dialog med samtlige organisationsbestyrelser om, hvordan det er at være bestyrelse og drive boligselskab som en del af KAB-fællesskabet. KAB tog initiativ til dialogen, da forskellige kundeinput har indikeret, at vi kan blive endnu bedre til at tilgodese lokale behov og give plads til forskellighed. Den tætte dialog under integrationen af 3B som ny kunde har også været med til at skærpe KAB's bevidsthed om behovet for tilpasning.

Alle boligselskaber har taget godt imod initiativet og har været meget åbne, ærlige og konstruktive. Tusinde tak for det. Uden jeres åbne og ærlige tilgang havde vi ikke opnået de værdifulde indsigter, som projektet har afstedkommet. Og uden indsigter, ingen læring. KAB har opnået god læring, som vi arbejder videre med. I 2019 har vi skudt en række udviklingsinitiativer i gang, der i tæt dialog med det enkelte boligselskab skal være med til at gøre boligselskabernes virke nemmere og ikke mindst bedre.



Flere boligselskaber arbejder allerede med mange af de emner, som initiativerne behandler, og de skal naturligvis fortsætte det arbejde, der passer ind i det enkelte selskabs retning.

### **Udviklingsinitiativer**

Udviklingsinitiativerne tilsigter:

- Styrket understøttelse og fokus på beboerdemokrati og beboerengagement
- Dialog, gennemsigtighed og klar kommunikation via:
  - Tydeligere formidling og kommunikation omkring KAB's ydelseskatalog
  - Tæt og personlig opfølgning og forventningsafstemning KAB og selskaberne imellem
  - Optimering og tilpasning af dagsordener med fokus på bestyrelsens beslutningskraft
  - Styrket understøttelse af boligselskabers identitet ved fremhævet logo, hvor det ønskes
  - Styrket fokus på inddragelse og den gode kundeoplevelse med særligt udgangspunkt i udlejnings- og byggesager
  - Styrket understøttelse i at drive boligselskab samt videndeling i KAB-fællesskabet.

### **Tæt opfølgning**

Bestyrelsen inviteres til, sammen med deres kundechef, at fortsætte dialogen. Da et væsentligt behov fra boligselskaberne handler om tydelig forventningsafstemning, bedes bestyrelsen aftale tilfredsstillende format for forventningsafstemning og opfølgning.

1: Selskabsprofil Andelsboligforeningen Eskemosepark

### **Indstilling**

Med udgangspunkt i selskabets udfordringer/ønsker, som fremgår af vedlagte selskabsprofil, bedes organisationsbestyrelsen:

- Drøfte, om de beskrevne udfordringer/ønsker stadigvæk er aktuelle
- Vurdere og beslutte, sammen med kundeansvarlig, hvilke initiativer, der ønskes at arbejde videre med
- Aftale med kundeansvarlig, hvem der gør hvad og hvornår
- Udnævne én beboervalgt fra organisationsbestyrelse/afdelingsbestyrelse, som – på vegne af boligselskabet – vil bidrage til test af nye løsninger indenfor udviklingsinitiativerne.

Bestyrelsens input og aftaler tages med tilbage til KAB til videre koordinering og behandling. KAB sørger for direkte invitation til de udnævnte beboervalgte.



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

*Organisationsbestyrelsen drøftede emnet og de udfordringer og ønsker, som er anført i selskabsprofilen for Eskemosepark.*

*Der er pt. tre boliger, der ikke er udlejet, hvorfor organisationsbestyrelsen har meget fokus på Udlejningen. På mødet blev det besluttet, at Lone undersøger status på de tre sager og orienterer Helle om resultatet.*

*Organisationsbestyrelsens samarbejde med KAB er meget positivt, og det var nødvendigt med et personskifte. Først nu ved organisationsbestyrelsen, hvilken service, de ikke har fået tidligere.*

*Organisationsbestyrelsen ønsker at sætte fokus på nye administrationsaftaler, da de nuværende virker forældede i forhold til de faktiske forhold. Herudover ønsker organisationsbestyrelsen at få værdi for pengene, og et sidste ønske er, at Udlejningen kommer til at fungere optimalt igen.*

*Bjarke blev udnævnt som kontaktperson i forhold til projektet.*

### **6. Forslag til nye vedtægter**

#### **Vedtægter**

Vedtægtsudvalget har færdiggjort deres arbejde, og forslag til nye vedtægter vedlægges dagsorden.

Organisationsbestyrelsen skal behandle vedtægterne, godkende dem og indstille vedtægterne til godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling.

Den ekstraordinære generalforsamling er planlagt til den 28. august 2019 kl. 19.00. Fortsættelsen af denne er fastsat til d. 17. september 2019.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forslaget til nye vedtægter og indstiller dem til godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling.

*På mødet blev forslaget til nye vedtægter gennemgået. Ændringerne i vedtægterne er så omfattende, at forretningsordenen også er ændret.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget til nye vedtægter og indstiller dem til godkendelse på ekstraordinær generalforsamling den 28. august 2019. Forslag til nye vedtægter sendes ud med ændringerne markeret.*

### **7. Udskiftning af vinduer i afdeling V**

Sagen er nu afsluttet, og der afholdes sidste følgegruppemøde den 24. juni 2019. Byggeregnskabet viser en besparelse på 359.880 kr., jf. nedenstående.



# Andelsboligforeningen Eskemosepark

## Sammenstilling

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudgifter	3.643.604	3.981.588	-337.984
Omkostninger og gebyrer	867.615	889.511	-21.896
Samlet anskaffelsessum	<u>4.511.219</u>	<u>4.871.099</u>	<u>-359.880</u>

Byggeregnskabet var vedlagt dagsorden som bilag.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender byggeregnskabet.

*Curt orienterede om, at der er en udfordring med nye låse og nøgler. Det er forventet udgift på ca. 50.000 kr., hvis det skal laves om.*

*Der må være tale om en rådgiverfejl, da der er bestilt nye nøgler på de eksisterende koder. På cylinderen er der en synlig kode, som er lig med koden på nøglen, hvilket er meget uheldigt.*

*Sussi og Helle koordinerer tilbagemelding til rådgiver i forhold til nøgleproblemet.*

*Der er afholdt afsluttende følgegruppemøde, og byggeregnskabet er afsluttet med en pæn besparelse i forhold til det oprindelige budget.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.*

## 8. Afdelingernes budgetter for 2019

Udkast til budgetterne for 2020 inkl. langtidsplanerne for alle fire afdelinger vedlægges dagsorden.

Budgetterne og langtidsplanerne vil blive gennemgået på mødet, og der skal på mødet træffes beslutninger i forhold til de endelige budgetter, der skal godkendes på afdelingsmødet.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter budgetterne og beslutter input til de endelige budgetter.

*Morten gennemgik budgetterne og svarede på spørgsmål. Bjarke pointerede, at der er nogle stamdata, som der bør rettes op på. I afdeling I er der fire boliger på 84 m<sup>2</sup>, hvorfor det skal rettes på forsiden af budgettet. KAB ser på dette.*

*Bjarke nævnte, at administrationsbidraget for erhvervslokaler bliver beregnet på et misvisende grundlag. Lone oplyste, at det er angivet i vejledningerne, hvordan beregningen skal være. Bjarke oplyste, at han også har drøftet dette forhold med Jens Elmelund og Sanne Kjær, hvorfor Lone sikrer, at Sanne ser på beregningsgrundlaget.*

*Alle budgetterne er nul-budgetter uden huslejeforhøjelse og med afsætning af flere midler på henlæggelserne.*



*Organisationsbestyrelsen godkendte forslagene til budgetterne.*

## **9. Affaldsløsninger**

Der har senest være mødet i Miljøudvalget den 17. juni 2019, hvor bl.a. etableringsøkonomien er blevet drøftet.

Gruppen indstiller, at der afsættes 1.500.000 til projektet. Der henvises til bilag. På mødet vil der blive orienteret yderligere om sagen.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter den videre proces inkl. økonomien.

*Curt og Sussi orienterede om projektet og projektøkonomien. Udgiften forventes at blive maksimalt 1,5 mio. kr., og beløbet er afsat i budgetterne.*

*Rådgiveren har sendt ansøgning til kommunen inden den 1. juli 2019 for evt. at kunne opnå støtte fra kommunen.*

*Der forventes etableret stationer med containere over jord, og de placeres langs gangstierne ved cykelstativerne. Ved hver station kan der sorteres i alle fraktioner, og der kan udvides med bioaffalds sortering, når det kommer.*

*Eskemosepark har den udfordring, at man er nødt til at stille containere på kommunens jord, da det ikke kan lade sig gøre på egen jord. Kommunens tilbagemelding er derfor meget vigtig, og det er vigtigt at få den hurtigt.*

*Helle oplyste, at containerne vil blive vasket to gang om året, så lugtgener kan undgås.*

*Miljøgården bibeholdes, men dele af det der er under halvtaget skal ikke anvendes mere, ligesom der også bliver plads der hvor den store affaldscontainer står. Når den nye affaldsordning er implementere, vil der blive set nærmere på hvor meget mere plads der bliver i Miljøgården. Udvalget overvejer bl.a. muligheden for at lave en byttecentral i dette rum.*

*Organisationsbestyrelsen er positiv overfor en byttecentral.*

*Udvalget arbejder videre med forslaget og afventer kommunens udmelding snarest.*

## **10. Nyt fra administrationen**

*Lone orienterede om, at der vil blive afholdt Personaledag den 5. september 2019.*

## **11. Nyt fra ejendomskontoret**

Anmodning fra ejendomskontoret om, at Pizzariet igen godt må henvende sig til ejendomskontoret.

*Der er god kommunikation med Pizzamanden, og det vurderes, at han er samarbejdsvillig. Dette vil driften gerne bibeholde og passe på, at der ikke optrappes en konflikt, der ikke er der.*



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

*Helle og Sussi har afholdt driftsmøde med Pizzamanden, og det var meget positivt.*

*Henrik mente, det er et nyt hold, og hvis der er en god kommunikation, skal det bibeholdes, han kan jo have ændret sig.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at det er ejendomskontorets vurdering, og håber, at den gode tone kan fortsætte.*

Info om ny rampe hos Spar ved vareindleveringen.

*Sussi og Helle har afholdt det årlige DV møde med Henrik fra Spar. Herunder kom det frem, at de ønsker en ny rampe i vareindleveringsgården. Henrik blev gjort opmærksom på, at oprydningen omkring lejemålet var meget utilfredsstillende. Dette bliver skrevet ind i referatet fra DV mødet.*

Stadig store udfordringer med udlejningen  
*Punktet blev behandlet under punkt 5.*

Hjertestarter er købt – Serviceaftale - Minus kursus  
*Der er ikke kursus inkluderet i prisen, så der skal laves særskilt aftale om dette. Sussi laver aftale om kursus og forslag til dato. Punktet drøftes på det næste møde. Hjertestarteren bliver opsat hurtigst muligt på gavlen af den garage som er ved mobilmasten på hjørnet af Nørrevang og Storevang.*

Vandskade i afd. V  
Koldtvandsrør er utæt og løber fra 1.sal ned i lejligheden st. mf.  
*Helle orienterede om sagen.*

## 12. Nyt fra formanden

Orientering fra mødet med Lone og Sussi.  
*Bjarke gennemgik opfølgningen på de punkter, som blev drøftet på mødet.*

*Lone orienterede om sag vedr. karteldannelse og oplyste følgende:*

- Alle afgørelser om karteldannelse bliver offentliggjort på Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens hjemmeside. KAB holder naturligvis øje med retspraksis fra Konkurrencerådet og andre instanser.*
- Hvis en virksomhed har fået en bøde/dom om karteldannelse e.l., kan det medføre udelukkelse af virksomheden. Under alle omstændigheder skal vi forholde os til, om det har indvirkning på et kommende/eksisterende aftaleforhold med virksomheder.*
- I forbindelse med udbudsprocesser og indhentelse af tilbud generelt er vi derudover opmærksomme på eventuelle mistænkelige forhold, fx hvis tilbudsgiver afslører kendskab til en konkurrents budafgivelse, før den eventuelt bliver offentligt kendt.*
- Vi kan ikke udelukke virksomheder på forhånd på grund af rygtedannelser, der fx opstår igennem medierne. Men vi skal naturligvis forholde os til det og være opmærksomme på, om en sag udvikler sig. Hvis en virksomhed overtræder*



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

*konkurrencereglerne, vil det som oftest ikke være sådan, at virksomheden herefter er udelukket fra at deltage i udbud. I langt de fleste tilfælde vil virksomheden blive vejledt/få en advarsel af myndighederne i første omgang. Der kan altså være langt fra et eventuelt rygte i medierne og til en virksomhed rent faktisk er dømt og udelukket fra at deltage i et udbud.*

Opfølgning på fortsættelse af generalforsamlingen - herunder dialogen omkring tapet/ikke tapet

*På mødet blev formuleringen omkring tapet drøftet, og det blev klart, at der var sket en kommunikationsfejl. Den nye formulering bliver:*

*Hvis der i boperioden er blevet opsat andet end filt eller savsmuldstapet (Rutex), vil det blive fjernet for fraflytters regning (misligholdelse).*

*Det vil også blive betragtet som misligholdelse, hvis der i et rum er flere typer af filt og/eller savsmuldstapet.*

Projekt RUM'lighed

*Bjarke orienterede om, at Alzheimerforeningen har kontaktet ham for at igangsætte projektet. Der skal nedsættes en arbejdsgruppe, hvor det måske er muligt at få en beboer, der arbejder med problemstillingen i kommunen, med.*

### 13. Nyt fra udvalgene

a. Aktivitetsudvalget

*Sankt Hans-arrangementet forløb meget positivt.*

b. Cykelskure

*Cykelskurene bliver malet sorte, og det er blevet meget pænt.*

c. Ombygning af daginstitutionen

*Sussi undersøger status i forhold til sagen.*

d. De grønne områder

*Anmodning fra beboere om at bevoksningen mellem afdeling II og p-pladserne bliver beskåret i højden.*

*Det bliver gjort til vinter, hvilket Helle meddeler beboeren.*

e. It- infoudvalget

*Lidt info efter mødet i dag*

*Bjarke orienterede om mødet med Århus bolignet og priserne.*

*Lone orienterede om, at Dansk Kabel TV udfører ledningsføringen gratis, og der betales for dette via de individuelle aftaler. Organisationsbestyrelsen bad KAB komme med priser m.v., så der kan foretages en sammenligning af de to forslag.*

f. Kommunen (styringsdialog)

*Der afholdes styringsdialogmøde med kommunen i efteråret.*

g. Legepladser

*Udvalget ser på legepladserne den 5. juli 2019 kl. 8.00.*



- h. Mig og min nabo  
*Anita, tidligere projektleder, kommer på besøg den 9. juli 2019, og gruppen er inviteret til Hornbæk.*
- i. Miljøudvalget  
*Se pkt. 9.*
- j. Vedtægtsudvalget  
*Se pkt. 6.*

#### **14. Eventuelt**

*Anette oplyste, at det er meget fugtigt i vaskekælderen, under garagen ved nr. 20 - 22, og spurgte om muligheden for at få en affugter op.*

*Helle måler på, hvor fugtigt der er, og kommer med løsningsforslag.*

*Herudover blev det besluttet, at der én gang om måneden bliver gjort rent i vaskeriet.*

*Der er også fugt i kælderen under afdeling V. Helle undersøger muligheden for ventilation.*

*Curt spurgte om muligheden for, at der afsættes penge til striber på p-pladser i afdeling II og III. Det drejer sig om området over for nr. 63 til Storevang.*

*Helle undersøger priserne, så udgiften kan komme med i budgetterne.*

*Claus oplyste, at træbeklædningen ved altanen er tørret og har givet sprækker. Helle ser på dette, da det er en fejl i forhold til projektet.*

---

#### **Kommende møder og aktiviteter:**

- 8. august: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30**
- 28. august. Ekstraordinær generalforsamling kl. 19:00**

- 5. september: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30**  
**(indkomne forslag til afdelingsmøderne)**
- 17. september: Afdelingsmøder/budget 2020 kl. 19:00 samt fortsættelse af**  
**Generalforsamlingen fra d. 28. august 2019**
- 25. september: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30**
- 24. oktober: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30**
- 21. november: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:00**
- 2. december: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30**

#### **2020**

- 8. januar: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30**
- Godkendelse af regnskaber: 6. maj**
- Generalforsamling: 25., 26., 27. eller 28. maj
- Budget: 25. juni**
- Afdelingsmøder 14., 15., 16. eller 17. september