



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Dagsorden Organisationsbestyrelsesmøde d. 27. november 2015 på ejendomskontoret kl. 15:00

Bestyrelsesmedlem	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Curt Carlsen (næstformand)	CC
	Anette Fongemie (kasserer)	AF
	Torben Berg	TB
	Lene S. Petersen (dirigent)	LSP
	Erik Wilms (referent)	EW
	Tine Jensen	TJ
Bestyrelsessuppleant	Anne-Marie Hansen	AMH
	Hanne Blom	HB
Ejendomskontoret	Stig og Helle	SC
		HS
Eksterne deltagere	Christian, Bettina, Farida og Sus fra KAB	
	Finn Larsen KAB til pkt. 6	
Afbud	Hanne	

Selskabet

1. Valg af dirigent

Christian Fries

2. Valg af referent

Susanne Sandgreen

3. Godkendelse af dagsorden

Godkendt

4. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 18. juni 2015 er fremsendt til organisationsbestyrelsen 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. Bolignøglen – model valg

På baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning om at tilslutte sig Bolignøglen gennemgås i det følgende formål med og opbygning af bolignøglen, samt erfaringerne med Bolignøglen i KAB 2012-2014. Udlejningsstatistik for Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark indgår også. Afslutningsvis indstilles til en drøftelse af modelvalg og karenstider.

Formålet med Bolignøglen er todelt:

- at etablere en slagkraftig fællesventeliste til en konkurrencedygtig pris, der sikrer gode ventelister til alle boligorganisationer administreret af KAB samt at etablere en nem og overskuelig måde for den enkelte boligsøgende at søge en bolig i Hovedstadsområdet, såvel fra oprykningsventelisten (intern venteliste) som fra den almindelige venteliste.
- en modernisering af udlejningsmodellen for boligsøgende på den almindelige venteliste gennem beslutning om udlejning efter modellerne A, B eller C for den enkelte afdeling i de enkelte boligorganisationer.

Bolignøglen erstattede et antal gamle fællesventelister, der samtidig blev lukket, så de boligsøgende ikke længere kunne lade sig opnotere på dem. Allerede opnoterede på de gamle fællesventelister kommer foran opnoterede på Bolignøglen ved anvisning af boliger.

Bolignøglen består af 2 dele, en fællesventeliste for de almene boligorganisationer og en ny udlejningsmodel til den almindelige venteliste (ekstern venteliste). Boligorganisationen beslutter efter hvilken model hver enkelt afdeling skal udlejes, alt efter hvor stor en andel af de ledige boliger, man ønsker, skal tilbydes opnoterede på den almindelige venteliste.

Modellerne kan kort beskrives således:

Model A:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen
- Hver anden ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går direkte til opnoterede på den almindelige venteliste

Model B:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- 3 ud af 4 ledige boliger tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen, og 1 ud af 4 af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Model C:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- Hver anden tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligselskaber, der er med i Bolignøglen, og hver anden af de ledige boliger går til opnoterede på den almindelige venteliste

I alle 3 modeller bliver en ledig bolig først tilbudt til opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen. Derefter adskiller modellerne sig ved, at i model B og C trækkes de opnoterede på den almindelige venteliste længere frem og får boliger tilbudt på linie med opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen og fællesventelisten Bolignøglen. Model C er den model, hvor flest opnoterede på den almindelige venteliste får adgang til den største andel af ledige boliger.

Boligorganisationen kan selvstændigt tilslutte sig en fællesventeliste, hvorimod udlejning efter model A, B eller C kræver en kommunal godkendelse, da udlejning efter disse modeller påvirker oprykningsretten.

Hvis kommunen ikke har godkendt modelvalg udlejes boligerne efter model "O"

- Ledig boliger tilbydes opnoterede på oprykningsventeliste i afdelingen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i boligorganisationen
- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i øvrige boligorganisationer, der er med i Bolignøglen
- Ledig bolig tilbydes den eksterne venteliste

På baggrund af boligorganisationens beslutning om modelvalg fremadrettet, vil administrationen rette henvendelse til kommunen med henblik på at få godkendt modelvalg.

Ventelister

Beboerne og de almindelige boligsøgende i KAB fællesskabet har taget Bolignøglen til sig. Både andelen, der vælger at lade sig opnotere til hele Bolignøglen, og opnoteringer på oprykningsventelisten har været stigende igennem perioden. Boligsøgende, der kun ønsker at søge bolig i en specifik afdeling/afdelinger kan nøjes med en opskrivning til en enkelt boligorganisation. Her har tilgangen været svingende. Tilgangen til ventelisterne anses som værende tilfredsstillende.

KAB fællesskabet	2011	2012	2013	2014
Opnoterede i alt	155.885	151.096	149.336	150.269
Nye opnoterede i alt i året	22.900	10.231	17.692	16.580
Bolignøglen opnoterede i året	Ej oprettet	5.464	9.509	11.027
Til den enkelte boligorganisation		3.407	5.733	2.709
Oprykningsventelisten opnoterede	731	1.360	2.450	2.844



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Boligorganisationen	2011	2012	2013	2014
Almindelig venteliste	376	412	446	570
Oprykningsventeliste	36	37	41	47

I boligorganisationen er der sket en forøgelse af opnoterede på både oprykningsventelisten og på den almindelige venteliste.

Udlejning

Oprykningsventelisten

Beboerne i KAB fællesskabet har taget fællesventelisten til sig. Der har været en støt stigende andel af boliger, der er udlejet til opskrevne på oprykningsventelisten via fællesventelisten.

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste oprykning	21,1 %	23,3 %	25,2 %

Andelen, der er udlejet til oprykningsventelisten, er i perioden steget fra 21,1 % til 25,2 % i 2014.

I perioden 2012 til 2014 er 616 husstande flyttet fra et boligselskab til et andet under bolignøglen og 2.397 husstande internt i den enkelte afdeling eller boligselskab.

Vedlagt som **bilag 6 og 6.1** migrationstal imellem boligselskaberne og internt i de enkelte boligselskaber og afdelinger.

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

I boligorganisationen har der fra 2012 til 2013 været en mindre stigning i antal af boliger, der er udlejet efter oprykningsventelisten. Herefter falder andelen.

Boligorganisationen	2012	2013	2014	2015
Venteliste oprykning	12,5 %	13,6 %	9,1 %	9,1 %

Den almindelige venteliste

Moderniseringen af anvisningen med modelvalg er i mindre grad slået igennem i KAB fællesskabet.

Udlejning til opskrevne på den almindelige venteliste

KAB fællesskabet	2012	2013	2014
Venteliste almindelig	20,7 %	18,5 %	18,1 %



Venteliste fleksibel	24,9 %	24,7 %	21,9 %
I alt	45,5 %	43,2 %	40 %

Udlejningen til den almindelige venteliste har i perioden været faldende fra 45,5 % i 2012 til 40 % i 2014.

Der er kun ganske få afdelinger der har truffet beslutning om udlejning efter model B og C.

Da anvisningen til kommunerne ligger nogenlunde stabilt, vil forskydningerne i andelen af udlejninger ske imellem oprykningsventelisten og den almindelige venteliste.

Derudover har der været tekniske startproblemer med at udleje efter de trufne modelvalg, som først faldt helt på plads i eftersommeren 2013.

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Andelen af udlejninger til den almindelige venteliste er stigende. Der er ikke indgået aftale om fleksibel udlejning mellem boligorganisationen og kommunen.

Boligorganisationen	2012	2013	2014	2015
Venteliste almindelig	58,3 %	59,1 %	63,6 %	63,6 %

Bilag 6.2 viser udlejningen i boligorganisationen i perioden 1. januar 2009 til 31. oktober 2015.

Oprykningsventelisten – oprykningsret og karenstid

For opnoterede på oprykningsventelisten gør følgende sig gældende:

- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om karenstid på oprykningsretten. Der er variationer fra 0 til 2 år.
- Den enkelte boligorganisation træffer beslutning om der er oprykningsret til familieboligerne for beboere i ungdoms- og ældreboliger. Her er der variationer fra ingen oprykningsret til oprykningsret med karenstid fra 1 til 2 år.

Disse variationer er truffet i de enkelte boligorganisationer ud fra lokale forhold. Dette gør det vanskeligt for den enkelte opnoterede på oprykningsventelisten at gennemskue, hvilke regler der gælder, når de ønsker at anvende oprykningsretten og tilpasse deres boligforhold til deres aktuelle familiesituation.

Der er en del boligorganisationer, der har 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel afdeling som boligorganisation og oprykningsret fra ungdoms- og ældreboliger.

Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark har tidligere besluttet følgende:

- Der er 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel afdeling som selskab.



Der er ingen ungdoms – eller ældreboliger i boligorganisationen.

Bilag 6: Oversigt over migration

Bilag 6.1: Oversigt over antal flytninger efter oprykningsslisten

Bilag 6.2: Oversigt over udlejning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, træffer beslutning om modelvalg for den enkelte afdeling for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2019 og godkender, at administrationen retter henvendelse til kommunen med henblik på godkendelse af modelvalg, samt træffer beslutning om karenstid.

Finn Larsen gennemgik principperne for udlejningen og modelvalg. KAB anbefalede organisationsbestyrelsen at vælge model B.

Organisationsbestyrelsen traf beslutning om, at den endelige beslutning om modelvalg træffes på bestyrelsens møde den 2. december 2015, og at organisationsbestyrelsen, i samme moment, drøfter fleksibel udlejning.

7. Udskiftning af udvendige døre, vinduer og blændpartier

De udvendige døre, vinduer og blændpartier i Eskemosepark I, II, III og V er udtjente, og beboerne og driften ønsker derfor, at de udskiftes. På baggrund af forprojekt, udarbejdet af Novaform Arkitekter, er der indhentet tilbud fra to entreprenører i hhv. 2013 og 2014.

Med udgangspunkt i en fremskrivning til 2015 af det billigste tilbud er der udarbejdet et finansieringsbudget, der for det første redegør for den samlede anskaffelsessum indeholdende entrepriseudgifter, administrative omkostninger og gebyrer, og for det andet redegør for finansieringen og den afledte huslejekonsekvens. I budgettet er der desuden tilføjet 10 % af entreprisensummen til afledte udgifter til eventuel flytning af radiatorer og efterisolering af facader. Finansieringsbudgettet er vedlagt som **bilag 7**.

Administrationen beder organisationsbestyrelsen tage stilling til projektets estimerede økonomi og huslejekonsekvens, med det formål at igangsætte rådgiverudbud, projektering, hovedentrepriseudbud og udførelse. Derudover beder administrationen organisationsbestyrelsen om at godkende projektet og budgettet til brug for afstemning på de ekstraordinære afdelingsmøder.

Såfremt organisationsbestyrelsen og afdelingsmøderne godkender projektet og budgettet, ønskes rådgiverydelserne budt ud på KAB's rammeaftale. Administrationen beder organisationsbestyrelsen om at godkende, at KAB foretager bedømmelse og valg af totalrådgiver på rammeaftale og bevilger 12.750 kr. inkl. moms til udarbejdelse af miniudbudsmateriale med henblik på igangsættelse af totalrådgiver.

Bilag 7: Finansieringsbudget (fremsendes senere)



Indstilling: Organisationsbestyrelsen

- drøfter projektets estimerede økonomi og huslejekonsekvens, med det formål at igangsætte rådgiverudbud, projektering, hovedentrepriseudbud og udførelse.
- godkender, at projekt og budget bringes til afstemning på de ekstraordinære afdelingsmøder.
- godkender, at KAB foretager bedømmelse og valg af totalrådgiver på rammeaftale og bevilger 12.750 kr. inkl. moms til udarbejdelse af miniudbudsmateriale med henblik på igangsættelse af totalrådgiver.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at sagen sættes i bero indtil der kommer en afgørelse på sammenlægning af afdelingerne. Organisationsbestyrelsen arbejder videre med, hvilket finansieringsbudget der skal træffes beslutning om.

8. Garager – tagrenovering – byggeregnskab

Tagrenoveringen på garagerne er afsluttet, og der er udarbejdet byggeregnskab.

Byggeregnskaber og revisionserklæringer for Eskemosepark I, II og III er vedlagt som **bilag 8**.

Bilag 8: Eskemosepark I, II og III - byggeregnskaber og revisionserklæringer – tagrenovering af garager

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskaberne.

9. Individuel modernisering af køkken og badeværelse

På nuværende tidspunkt er der brugt 1.8 mio. kr. og der resterer ca. 1,2 mio. kr. af puljen. Puljen på de 1.2 mio. kr. fortsætter så efterfølgende.

Beboerne betaler i dag kun en forholdsmæssig leje, da der ikke er optaget lån i afdelingerne. Det er ikke hensigtsmæssigt, at den endelige leje ikke er fastsat endnu, så derfor anbefaler administrationen følgende:

I Eskemosepark I er der brugt 668.516,34 kr. Det anbefales, at lånet hjemtages nu.

I Eskemosepark II er der brugt 531.586,82 kr. Det anbefales, at lånet hjemtages nu.

I Eskemosepark III er der brugt 464.476,26 kr. Det anbefales, at lånet hjemtages nu.

I Eskemosepark V er der brugt 148.074,61kr. Det anbefales at afdelingen låner midlerne af selskabet.

Sidst men ikke mindst er der fremsendt ansøgning om låneoptagelse til kommunen



vedrørende den nye pulje på 3 mio. kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at der optages lån for afdeling Eskemosepark I, II og III og Eskemosepark V låner af selskabets midler.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der optages lån for afdeling Eskemosepark I, II og III, og Eskemosepark V låner af selskabets midler.

10. Dankort til bestyrelsesmedlemmer

Der har været en del kritik blandt bestyrelsesmedlemmer af den nuværende ordning med MasterCard. Bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti kan derfor nu få udstedt Dankort til de gældende konti. Dermed bliver det mere enkelt at foretage indkøb m.v. i forbindelse med bestyrelsesarbejdet. Fordelen ved Dankort er, at kortet kan bruges alle steder.

Ulempen er, at den tilknyttede konto kan trækkes over, selvom der er tale om et betalingskort og ikke et kreditkort. Hvis der sker overtræk, er det afdelingen, som i sidste ende dækker et eventuelt tab, som skyldes overtræk på kontoen.

Danske Bank har en service, som minimerer risikoen for store tab:

- Mindre overtræk på oprettede konti rapporteres straks til KAB fra banken med anmodning om inddækning af overtrækket. Selv små overtræk accepteres ikke fra bankens side.
- Større overtræk medfører blokering af kortet.

Proceduren ved bestilling af Dankort er, at Dankort og tilknyttet konto bestilles af boligorganisationens kundechef på organisationens CVR-nummer efter organisationsbestyrelsens godkendelse.

Den eksterne kontrol, bogføring og afstemning for brugen af Dankort og den tilknyttede konto, er den samme som for oprettede konti til lokale kontorer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender, at bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti får adgang til at benytte Dankort.

Organisationsbestyrelsen står uforstående overfor, hvem der har overtaget Eskemoseparks bankkonto i Danske Bank KAB. Organisationsbestyrelsen er ikke spurgt til råds og føler sig umyndiggjort. Organisationsbestyrelsen ønsker en egen bankkonto som tidligere, og at den nuværende bankkonto lukkes. Christian Fries undersøger sagen og vender tilbage med et svar.

11. Tilbud om KAB's konfliktmægling lokalt

Under projektet "En hånd til alle" har der fra marts 2014 – juli 2015 været gennemført et forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB. Projektet er nu evalueret, og da der er opnået gode resultater, er det besluttet, at KAB også fremadrettet skal tilbyde konfliktmægling. Vedlagt som **bilag 11**, er et resumé af evalueringen. Selve evalueringen kan findes på www.kab-bolig.dk, og er også distribueret til alle



Andelsboligforeningen Eskemosepark

organisationsbestyrelsesformænd i KAB fællesskabet.

Der er mindst to gode grunde til at tilbyde konfliktmægling. Den ene grund er, at brug af konfliktmægling skaber bedre trivsel hos beboere. Desværre kan konflikter mellem naboer være af en karakter, hvor parterne har behov for hjælp til at løse disse selv. Den proces kan være særdeles belastende både for den, der klager, og for den, der klages over, samt for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der også ofte involveres. Fra evalueringen ved vi, at mæglingerne kan være med til at løse konflikter og dermed højne bo- og livskvalitet hos de involverede beboere. Den anden gode grund er, at mæglingerne kan være med til at forhindre dyre boligretssager.

KAB har valgt at definere, at tilbuddet om konfliktmægling i sin nuværende form er et tilbud til beboere, der har konflikter med hinanden. Tilbuddet omfatter altså ikke konflikter med eller mellem ansatte. Konfliktmæglingen er frivillig og tilbydes efter et fagligt skøn til relevante sager, som et alternativ til den almindelige klagesagsbehandling. Hvis en part i en sag ønsker at droppe mæglingen og i stedet fortsætte behandlingen af klagen ad normal vej, kan dette til enhver tid ske.

KAB vurderer, at konfliktmæglingen også kan være en støtte til det lokale driftspersonale, som dermed kan sende svære sager videre. Visitering af mæglingssager foregår i et samarbejde mellem lokale driftsfolk, de, der normalt behandler beboerklager i KAB, samt KAB's konfliktmægler.

KAB's konfliktmægler vil ud over at varetage mæglinger også bidrage til, at personalet ude i afdelingerne selv bliver bedre rustet til at løse konflikter.

KAB's konfliktmægler er ansat 20 timer ugentligt. Konfliktmæglerens ressourcer vil derfor kun kunne anvendes i et begrænset antal egentlige mæglingssager. For egentlige mæglinger vil afdelingen blive opkrævet et beløb på 5.000 kr. plus moms for ydelsen. Hertil kan komme udgifter til tolkebistand. Telefonisk rådgivning vil være gratis for boligafdelinger med stor pakke. Andre vil blive opkrævet efter medgået tid.

Bilag 11: Konfliktmægling i nabostridigheder – evaluering 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at KAB tilbyder boligorganisationens beboere mægling i sager, hvor det vurderes relevant. De berørte afdelinger træffer i den konkrete situation beslutning om konfliktmægling i samarbejde med den driftsansvarlige, som det sker i dag.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at de ikke vil gøre brug af tilbuddet på nuværende tidspunkt, da der ikke har været behov for mægling det sidste års tid. Det blev oplyst, at kommunen har ansat to personer, som organisationen kan kontakte, hvis der opstår behov for mægling.

12. KAB's beboerophold 2016

KAB afholder igen i år beboerophold for familier og seniorer. I 2015 havde opholdene i alt 147 deltagere, heraf deltog 66 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2016 vil KAB ansøge Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Samlet pris



Den samlede pris for deltagelse på KAB's beboerhold, dvs. beboerens egenbetaling plus tilskud fra boligorganisationen, udgør i alt 4.900 kr. for deltagelse på seniorophold og for deltagelse på familieophold er prisen i alt 4.600 kr. for voksne og 2.800 kr. for børn.

Egenbetaling

I 2016 er prisen for deltagelse på Senioropholdet i alt 3.900 kr. i egenbetaling. Det dækker udgiften til en uges ophold på Hotel Storebælt i Nyborg. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til seniorhøjskolen. Egenbetalingen for deltagelse på Familieopholdet vil i 2016 udgøre i alt 3.600 kr. for voksne og 1.800 kr. for børn.

Tilskud fra boligorganisationen

Den enkelte boligorganisation kan - i lighed med tidligere år - gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, reservere det antal pladser, boligorganisationen vil råde over på de i alt to beboerophold. Boligorganisationens tilskud er med til at finansiere transport, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagernes egenbetaling for opholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere m.v.

Boligorganisationerne er dermed med til at sikre, at familier og seniorer, der ellers ville have vanskeligt ved at afholde ferie, får mulighed for et sommerophold med andre beboere fra KAB-fællesskabet.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.000 kr. pr. plads i 2016, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager.

I 2015 deltog der ingen beboere fra Eskemosepark.

Koncept for KAB's beboerophold er vedlagt som **bilag 12**.

Bilag 12: Koncept for KAB's beboerophold

Indstilling: Organisations beslutter,

- om beboerne i Eskemosepark skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.000 kr. pr. plads.
- hvor mange familiepladser og seniorpladser den ønsker at råde over.

Organisationsbestyrelsen bevilgede 10 pladser.

13. Skattefrit tilskud til telefon, internet og kontorhold

Organisationsbestyrelsen i Eskemosepark har på organisationbestyrelsesmødet den 30. november 2006 besluttet, at der ønskes udbetalt skattefri telefongodtgørelse og skattefri kontorhold i stedet for bestyrelseshonorar.

De skattefri godtgørelser må ikke overstige værdien af det honorar, der kunne være udbetalt jævnfør boliglovgivningens bestemmelser om vederlag til organisationsbestyrelser.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter tidligere beslutning om, at der



udbetales skattefri telefongodtgørelse og kontorhold i stedet for bestyrelshonorar.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at bestyrelshonoraret fordeles ligeligt mellem organisationsbestyrelsens medlemmer.

14. 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.

I 2015 har Eskemosepark haft fokus på:

- Telefonudgifter
- Huslejeniveauet i Eskemosepark V
- Henlæggelsesniveauet i afdelingerne
- Besparelser på el-udgifter

Som led i el-besparelserne sørger ejendomskontoret for at tjekke gadebelysningen, belysningen i skurene og der etableres LED-belysning i opgangene.

Forvaltningsrapporten er vedlagt som **bilag 14**. Som **bilag 14.1** er vedlagt notat af den 16. juli 2013 ”Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision”.

Bilag 14: Forvaltningsrapport

Bilag 14.1: Notat ”sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision”

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

Organisationsbestyrelsen traf beslutning om følgende fokusområder:

- *Vandforbrug*
- *Henlæggelsesniveauet i afdelingerne*
- *Skadedyr*

Generelt har organisationsbestyrelsen fokus på forbrugsmønstret i Eskemosepark.

Sager til orientering

15. Fremtiden for børneinstitutionen – status

Efter et længere forløb med Rudersdal Kommune er der kommet en afklaring vedrørende den fremtidige anvendelse af børneinstitutionen i Eskemosepark.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Rudersdal Kommune er nu gået væk fra idéen om at anvende institutionen til midlertidig placering af flygtninge, og arbejdet henimod nybyggeri af familieboliger kan genoptages.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Formanden har aftalt besigtigelse af børneinstitutionen med formanden for byplanudvalget i Rudersdal Kommune, Axel Bredsdorff, og kunne samtidig oplyse, at Eskemosepark ikke får lov til at opføre et nybyggeri, som ikke ligner Nørrevang.

Organisationsbestyrelsen drøfter endvidere, om der skal opføres et nybyggeri i 1- eller 2 plan.

På nuværende tidspunkt afventer organisationsbestyrelsen lokalplanen fra Ruderdals Kommune.

16. KIWI/Pizzeria – nyt tag

Tagprojektet er startet og aflevering af KIWI butikken var oprindeligt aftalt inden jul 2015, men på grund af bygningens tilstand samt at originaltegningerne ikke var korrekte er afleveringen af begge bygninger udsat til uge 7 i 2016.

Ekstra ingeniørberegninger samt tilsyn er nødvendigt for en godkendelse fra kommunens side. Det vil betyde en ekstra udgift, som desværre ikke kan undgås.

Det undersøges i øjeblikket, om spærkonstruktionen kan ændres fra stikspær til gitterspær.

Der er været lidt leveringstid på dette, så entreprenøren er lidt bagud i forhold til tidsplanen. Rådgiver følger sagen tæt.

I forbindelse med ovennævnte er nedenstående en opstilling af ekstraarbejder, som ikke er indeholdt i udbuddet. Driften afventer p.t. priser på følgende:

- Pris på alternative teglsten (ikke aftalt at benytte, men prisen kan være interessant, såfremt kvaliteten er den samme).
- Træværk på facade(er budgetlagt).
- Tilslutning af lys, LED lamper i tagrum (udgiften kan findes i budgettet).
- Tilslutning af regnvand fra regnvandsbrønd til kloak(udgiften kan findes i budgettet).

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Stilladset er kollapsedet pga. tøsne, som har forårsaget en større vandskade i KIWI. Driften oplyste, at stilladset er opsat efter forskrifterne.

KIWI har været nødsaget til at lukke butikken helt ned. Der er sat affugtere op, og det er svært at vurdere skadernes omfang p.t. Driften følger sagen tæt.

Skaden er anmeldt til forsikringen, som dækker ejendommens udgifter ekskl. egen selvrisiko. Der er tegnet all-risk forsikring.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Organisationsbestyrelsen må påregne, at byggeperiode bliver forlænget pga. det skete.

Organisationsbestyrelsen gjorde opmærksom på den manglende afspærring af området.

17. Ombygning af varmecentral – opgørelse

Ombygningen af varmecentralen er nu afsluttet, og der er udarbejdet en oversigt over byggeudgifterne.

Oversigt over byggeudgifter er vedlagt som **bilag 17**.

Bilag 17: Oversigt over byggeudgifter ved ombygning af varmecentral til ejendomskontor samt bestyrelseslokale

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Orientering om driftssager

Der er igangsat beplantning af skråning ved Eskemosepark V samt flis pålægning i bede.

Der er foretaget opsætning af hegn mellem blokkene fra nr. 49 - 79, og afskærmning af container er i gang sat.

Betonrenovering af alle kældertrapper er udført. Arbejdet har været mere omfattende end beregnet.

Strømpeforingen af kloakkerne er færdigt for i år. Der har været en del ekstraarbejde på grund af træerødder.

Etableringen af pulterrum i de gamle sikringsrum er afsluttet. Alle 24 rum på nær et er udlejet. Korrigerede lejekontrakter vil blive sendt ud pr. 1. december 2015.

HK-stillingen på ejendomskontoret er blevet nedlagt pga. ændrede forudsætninger. Den pågældende medarbejder er opsagt med gældende varsel dvs. pr. 31/3 2016, og medarbejderen er fritstillet i perioden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Efter endt uddannelse opretholdes Nita Senning Larsen ansættelsesforhold i 3 måneder.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

19. Skærpet proces ved frivillige forlig

KAB har indført nye retningslinjer for ja eller nej til at indgå frivilligt forlig. Baggrunden for de nye retningslinjer er, at der er en øget risiko for, at afdelingerne får et tab ved de frivillige forlig. Ændringerne træder i kraft pr. 1. september 2015.

Hidtil har KAB ført en restancepolitik, hvor mange henvendelser fra lejere gav mulighed for et frivilligt forlig. KAB har været meget imødekommende overfor den enkelte lejer. Blandt andet har beboeren blot ved en opringning til KAB kunnet få den forfaldne husleje fordelt over 3 rater eller mere.

I 2014 udgjorde andelen af udsættelsessager, hvor der var indgået frivilligt forlig, ca. 20 %. De ikke overholdte forlig betyder, at beboeren ved udsættelse har en huslejerestance, der er større end ved en almindelig udsættelse. Dermed er der en risiko for, at afdelingen har et øget tab.

For at dæmme op for denne udvikling, har KAB besluttet at stramme retningslinjerne for indgåelse af frivillige forlig. Det betyder blandt andet, at der kun indgås frivilligt forlig, når der er udsigt til, at en midlertidig afdragsordning hjælper og medfører, at huslejen fremover kan betales rettidigt. Der føres en tæt dialog med den enkelte beboer, der skylder husleje, og de forskellige muligheder afdækkes. Blandt andet, om beboeren har ret til boligstøtte m.v.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Folketinget har netop vedtaget en ændring af lov om almene boliger, der gør det muligt for de almene boligorganisationer at stille krav om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med konkrete udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser. Kravet kan boligorganisationerne stille ved at anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.

Lovændringen, **bilag 20**, indeholder ikke noget krav til boligorganisationerne, men giver boligorganisationerne et nyt redskab til at skaffe flere uddannelses- og praktikaftaler.

Sociale klausuler

De sociale klausuler udgør kontraktvilkår som boligorganisationen indarbejder i udbudsmaterialet, hvormed entreprenøren/leverandøren skal benytte elever i opgaveløsningen.

De sociale klausuler, **bilag 20.1**, er tænkt som et supplement til indgåelse af frivillige partnerskabsaftaler. Eksempelvis i situationer, hvor der ikke har kunnet opnås enighed om at indgå en aftale om etablering af praktikpladser.

Lovændringen trådte i kraft den 15. marts 2015.

Til orientering anvender KAB i dag sociale klausuler som kontraktvilkår ved alle



udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser.

Bilag 20: Ministerbrev

Bilag 20.1: Notat om anvendelsen af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Kundetilfredshedsmåling i organisationsbestyrelserne

I KAB's målsætningsprogram 2015 - 2018 er der under temaet kernerdrift opstillet følgende indikator:

- *Organisationsbestyrelsernes tilfredshed med KAB som administrator skal hvert år være mindst 4,0 på en skala fra 1 - 5, hvor 5 er højest.*

I den forbindelse vil KAB gennemføre en årlig digital tilfredshedsmåling blandt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet i årene 2015 til og med 2018. Tilfredshedsmålingen vil årligt blive gennemført i 4. kvartal.

Et link til spørgeskemaet vil blive sendt til hver enkelt organisationsbestyrelsesmedlems e-mail. Der er 8 spørgsmål, og det tager ca. 2-3 minutter at besvare dem. Alle besvarelser er anonyme, og vil blive behandlet fortroligt.

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne vil få en orienteringsmail en uge inden linket til spørgeskemaet fremsendes.

Den enkelte boligorganisations resultat og det samlede resultat for KAB-fællesskabet vil blive forelagt organisationsbestyrelsen til orientering og drøftelse.

Det er naturligvis vigtigt for det endelige resultat, at svarprocenten er så høj som muligt.

KAB vil benytte resultaterne af kundetilfredshedsmålingen til at udvikle og forbedre kernerdriften og dermed betjeningen af KAB-fællesskabets boligorganisationer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og at bestyrelsen sikrer en høj svarprocent.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Nedjustering af forventet forrentning af kapital i investeringsforeningerne

Som KAB tidligere har orienteret om, har vi på grund af den lave bankrente flyttet en større del af boligorganisationens likvide midler fra indestående på bankkonti til investeringsforeningerne.



Som det ses i nedenstående tabel, havde obligationsporteføljen ultimo oktober 2015 et negativt afkast. Det skal ses i forhold til en bankrente på -0,75 %.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	30/10 2015
Danske Capital	5,9	4,7	6,9	4,6	0,5	4,2	-0,29
SEB	6,2	5,2	8,4	4,1	0,3	3,8	-0,49
Nykredit	5,6	5,0	8,1	5,2	0,6	4,6	-0,12
Benchmark	4,6	4,8	6,7	4,3	-0,3	5,0	

I budgetterne for 2015 er der budgetteret med en forsigtig positiv forrentning. Den budgetterede forrentning varierer fra selskab til selskab, men overstiger ikke 2 %. Desværre vil årets resultat, som tegner til at blive tæt på nul eller negativt, bevirke et tilsvarende dårligere resultat for boligorganisation og afdelinger for indeværende regnskabsår.

Obligationsbeholdningen er imidlertid intakt, og ser man fremad viser historien, at der igen vil kunne forventes positive afkast.

Det lave renteniveau har også betydet kontante fordele for afdelingerne. KAB har således i indeværende år foretaget et stort antal konverteringer af realkreditlån, ligesom der er hjemtaget byggelån med en historisk lav rente.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Møder i 2016

Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 10. maj 2016, kl. 15.00 med efterfølgende spisning

Generalforsamling torsdag den 26. maj 2016, kl. 19.00

Organisationsbestyrelsesmøde (budget) onsdag den 15. juni 2016, kl. 15.00

Afdelingsmøder torsdag den 8. september 2016, kl. 19.00

24. Eventuelt

**** Organisationsbestyrelsen roste driftspersonalet for deres hurtige indsats med snerydning i forbindelse med tøsnebruddet.***

**** Der er sket afbrænding af en bil, der også har forårsaget skade på asfalten, som skal fræses op. Sagen er anmeldt til ejendommens forsikring.***

**** Der blev spurgt til hvorfor hver husstand har to stemmer. Christian Fries oplyste, at der fremgår af lejeloven.***



25. Eventuelt
