



Birkerød d. 4. juli 2018

## Referat af organisationsbestyrelsesmøde onsdag d. 4. juli 2018 i mødelokalet på ejendomskontoret kl. 15:30

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

### 1. Valg af dirigent

Henrik Baltzer Petersen blev valgt som dirigent.

### 2. Godkendelse af dagsordenen

Dagsorden blev godkendt

### 3. Valg af referent

Lone Skriver blev valgt til referent

### 4. Budget 2019 og langtidsbudget

KAB beklagede den sene udsendelse af budgetmaterialet. Langtidsplanerne for de 4 afdelinger er gennemgået og koordineret med Helle.

Der er i alle afdelinger afsat midlet til: Maling af cykelskure fra 2019 og fra 2020 tagløsning på cykelskure, op pudsning af garager fra 2020, lys på skovparkering i 2019

I afdeling I, II og III er der yderligere afsat til maling af vinduer, Fugning af facader og gavle samt altaner. Yderligere strøm til bygningerne i 2019

Afdeling I – budgettet viser en nulløsning og langtidsbudgettet tilrettes efter ovenstående.

Afdeling II – budgettet viser en stigning på 1 % som blev godkendt og langtidsbudgettet tilrettes efter ovenstående

Afdeling III – Budgettet viser en huslejenedsættelse på 1,7 %, det blev besluttet at hæve henlæggelserne med 50.000 kr. der svarer til 1,7 % så budgettet udviser en nulløsning. Langtidsbudgettet tilrettes efter ovenstående



Afdeling V – budgettet viser en stigning på 2,22 % som blev godkendt og langtidsbudgettet tilrettes efter ovenstående.

Daginstitutionen: Budgettet for børneinstitutionen skal afspejle udgifterne der er ved at have byggeriet stående tomt. Udgifterne dækkes i første omgang af afdelingens indestående.

Plan for udarbejdelse af langtidsbudget inden bestyrelsesmødet d. 6. september  
*Langtidsplanerne tilrettes med de på mødet aftale forhold jf. ovenstående, og nye budgetter for 2019 fremsendes til bestyrelsen.*

*Materialet til beboerne skal forklare hvad der sættes i gang af arbejder, og forklare hvorfor der er brug for alle pengene på henlæggelserne. KAB ser på dette.*

## 5. Orientering om nybyggeri

Den 2. juli mødtes KAB, teamchef i Center for Byggeri og kundechef Christian Fries, med formandskabet for fastlæggelsen af rammerne for skema A-ansøgningen til kommunen. Herunder en foreløbig vurdering af projektøkonomi og en indhentning af en stillingtagen fra Rudersdal Kommune vedrørende levering af grundkapital til finansiering af projektet.

På selve mødet orienterer formandskabet om udbyttet af mødet.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Bjarke orienterede om det afholdte møde, og orienterede om, at beboerhuset flyttes til den anden ende, så der skabes plads til 11 P-pladser og der etableres én adgangsvej. Vandkunsten bliver på projektet, men der skal nye medarbejdere tilknyttet.*

*Kommunen er meget velvillig og det forventes at lokalplanen godkendes i august 2018, og herefter skal den i høring.*

*Med ovenstående bemærkninger tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.*

## 6. Forsikringsstatistik fra Willis 2014-2017

Forsikringsager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader. Statistikken var vedlagt dagsorden som bilag.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 7. Byggepartnerskab – en ny udbuds- og samarbejdsform

KAB arbejder hele tiden på, at forbedre kvaliteten i byggeriet og samtidig sikre, at boligorganisationen oplever bygherrerollen positivt. KAB har derfor igangsat en ny udbuds- og samarbejdsform, der er målrettet større renoveringsopgaver og nybyggeri. Samarbejdsformen har fået navnet "Byggepartnerskabet".

Hvad er Byggepartnerskabet?

På vegne af de KAB-administrerede boligorganisationer udbyder KAB en rammekontrakt på et Byggepartnerskab. Rammekontrakten er en 4-årig aftale med mulighed for forlængelse i yderligere 2 år.

Udbudspligten for projekter der gennemføres i regi af Byggepartnerskabet vil herefter være afløftet.

Byggepartnerskabet er baseret på, at entreprenør, rådgiver og bygherre danner et fælles projektteam. Projektteamet vil være gennemgående fra sag til sag i aftaleperioden, og dermed kan processer i renoveringsopgaver og nybyggeri løbende optimeres.

Deltagelse og betaling

KAB opfordrer alle boligorganisationer til at blive en del af Byggepartnerskabet. Ved at tilslutte sig Byggepartnerskabet, har man som boligorganisation mulighed for, men ikke pligt til, at gøre brug af den nye samarbejdsform på kommende projekter.

Byggepartnerskabet bliver finansieret gennem et projekthonorar på 100.000 kr. pr. projekt. Dette honorar erstatter de nuværende omkostninger ved et EU-udbud, der erfaringsmæssigt beløber sig til ca. 200.000 kr. pr. projekt.

KAB forventer at kunne starte de første projekter i Byggepartnerskabet i 2. kvartal 2019.

Bilag Byggepartnerskab – en ny udbuds- og samarbejdsforum

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at boligorganisationen tilslutter sig KAB's Byggepartnerskab for en 4-årig periode, med mulighed for forlængelse i 2 år.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at tilslutte sig KAB's Byggepartnerskab, og synes det er et godt initiativ KAB har taget.*

### 8. Udlejningstal 2017

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Eskemosepark, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

### Udlejninger 2017 for Eskemosepark

Tabellen viser hvor mange udlejninger, boligorganisationen har haft i 2017 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der har i 2017 i alt været 5.220 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Eskemosepark har der i 2017 været 20 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
7,3	8,9	0	15,5	0	38,2	0	10,5	5	9,8
								1	1

### Anvisninger 2015-2017

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2015-2017 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste - almindelig (%)		Venteliste - oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2015	14	385	7	20,4	1	29,2	0	18,1	0	7,3	0	4,1	6	21
2016	16	319	5	11,9	8	35,6	0	17,9	0	6	0	4,8	3	23,7
2017	18	350	5	9,3	5	34,3	0	11,9	2	16,9	1	6,1	5	21,6

\*(Andet + byfornyelse + særboliger + kombineret)

### Udsættelser 2014-2017

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser, der har været i [indsæt boligorganisationen] og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2014	24	43.9	0	252	0	45
	8	41				
2015	24	44.2	0	166	0	32
	8	05				
2016	24	44.2	0	126	0	34
	8	88				
2017	24	44.5	1	153	0	34
	8	70				

\*(familie, ældre og ungdom)



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*I 2017 var der 18 genudlejninger i Eskemosepark. 5 boliger er udlejet via ventelisten, 5 via oprykningsventelisten, 1 bytte, 5 via kommunen og 2 til andet (kommunens 100 % boliger).*

*Fraflytningsprocenten i KAB Fælleskabet var i 2017 8,7 % og i Eskemosepark var den 7,3 %, hvilket er en lav fraflytningsprocent.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### **9. Underskrivelse af databehandler aftale**

Databehandleraftalen blev godkendt og underskrives nu af formandsskabet.

### **10. Hvilke udvalg skal Lone og Sussi sidde i**

Både Sussi og Lone tilknyttes daginstitutionsudvalget

Lone tilknyttes styringsdialog

Sussi tilknyttes vinduessagen i afdeling V

Hvis vedtægtsudvalget kræver koordinering med en jurist i KAB kontaktes Lone

### **11. Fastsættelse af møde datoer med KAB til september 2019**

Alle mødedatoer blev fastsat og fremgår af nedenstående liste.

Der afholdes formandsmøde den 10. september 2018 kl. 9.00.

### **12. Godkendelse af referat fra**

2., 17., 30. maj og 6. juni 2018

Referaterne fra den 2. og 30. maj og den 6. juni blev godkendt. Referatet fra den 17. juni afventer input omkring regnskaberne fra Christian Fries.

### **13. Nyt fra ejendomskontoret**

Altandørene i de etværelses lejligheder i afdeling I og II

Helle orienterede om projektet, og oplyste at altandørene i de små lejligheder i gavlene er meget dårlige og bør udskiftes. Der drejer sig om 7 vinduespartier der koster 18.400 kr. pr. stk. Der er penge til dette i 2018, hvorfor bestyrelsen besluttede at igangsætte arbejdet.

Opfølgning på maling af vinduer m.v.

Helle orienterede om, at arbejdet forløber planmæssigt.

Pris på udtynding af passagerne i hækkene

Helle har fået et tilbud på 29.250 kr. for udtynding af hække. Bestyrelsen besluttede, at arbejdet igangsættes i 2019, og der fremover afsættes 30.000 kr. i budgetter for afdeling I, II og III fordelt efter lejemålsnumre.

Helle bekræftede, at der kommer numre op igen.

Belæggningerne ved Spar lægges om nu, og trappen til Spar renoveres.





## Andelsboligforeningen Eskemosepark

Christian er startet som sommerferie vikar i 2½ måned.

Heller orienterede om, at der er et godt arbejdsmiljø på ejendomskontoret, og de når meget. Bestyrelsen værdsætter arbejdet og synes der er et godt team, og gode håndværkere tilknyttet.

### 14. Nyt fra formanden

Herunder orientering fra mødet 20. juni

*Bjarke orienterede om mødet med KAB og den kritik der er rejst, og synes mødet med Kundedirektør Sanne Kjær forløb godt, og afventer nu svar på den skrivelse der er sendt. Bestyrelsen ønsker at ser fremad nu, og Bjarke synes møderne med KAB har været positive.*

Bevilling af penge til opstart af ombygning af daginstitutionen

Projektleder Charlotte Jacobsen Szøts foreslår vi bevilger 200.000 kr.

*Bestyrelsen bevilgede 200.000 kr. fra dispositionsfonden som udlæg til byggesagen, så der kan igangsættes undersøgelser.*

Varmeregnskab 2017

*Christian Fries har oplyst, at der er mere end 15 beboerklagenævnsager omkring varmeregnskaberne. Klagerne skyldes at der er stigninger i varmeudgifterne på 26 %, selv om beboerne har haft det samme forbrug.*

*Nordfors har opsat føler ved varmecentralen. Helle skal være opmærksom på dette, og evt. vurdere om der kan sættes en bimåler op som kontrolmåler.*

Der er afbrændingsforbud og der må heller ikke grilles i områderne i Eskemosepark. På mødet blev det besluttet, at udlevere et opslag om dette til alle beboere i Eskemosepark.

### 15. Nyt fra udvalgene

Evaluering af Sommerfesten Sankt Hans aften.

*Sommerfesten forløb rigtig fint, og det var godt med 2 telte.*

### 16. Eventuelt

---

#### Kommende møder og aktiviteter

**5. juli kl. 10:00. Møde med bl.a. udlejning chefen i KAB**

**6. september bestyrelsesmøde kl. 16:00. Planlægning af afdelingsmøder og behandling af indkomne forslag**

**10. september kl. 9:00. Kvartalsmøde med Lone, Sussi, Helle, Curt og Bjarke**

**20. september kl. 19:00 afdelingsmøder**

**26. september bestyrelsesmøde kl. 16:30**

**25. oktober bestyrelsesmøde kl. 16:30**

**29. november bestyrelsesmøde kl. 15:30. Med efterfølgende spisning**

**5. december bestyrelsesmøde kl. 16:30**



**2019**

**10. januar bestyrelsesmøde kl. 16:30**

**3. marts fastelavn kl. 10**

**9. maj bestyrelsesmøde kl. 16.30**

**28. maj generalforsamling kl. 15.30 med efterfølgende spisning**

**27. juni bestyrelsesmøde kl. 16.30**

**17. september bestyrelsesmøde kl. 16.30**

Dirigent

Henrik Baltzer Petersen

Referent

Lone Skriver