



Birkerød d. 25. maj 2022

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 4. maj 2022 i den gamle daginstitution kl. 16:00

Organisationsbestyrelsen	Bjarke Christensen Henrik Balzer Petersen Curt Carlsen Ulla Hansen Claus Hansen Sanne Asbøg Anne-Marie Hansen
Suppleanter	Adelina Desteny Achen Torben Berg
Ejendomskontoret	Helle Schliemann
Administrationsselskabet	Lokal kundechef Sussi Cohn Vicedirektør Lone Skriver Kundeøkonom Aiste Geguzyte Økonomisk teamchef Solvej Strømsted Sekretær Sonja Bartels
Revisionsfirmaet Albjerg	Pia Søndergaard Dorthe Brandt
Afbud	Vicedirektør Lone Skriver

Dagsorden

Formalia

Pkt.

1. Valg af dirigent

Henrik Balzer Petersen blev valgt som dirigent.

2. Godkendelse af dagsordenen

Dagsordenen blev godkendt

3. Valg af referent

Lokal kundechef Sussi Cohn blev valgt som referent.

4. Underskrivelse af referatet fra d. 6. april 2022

Referatet er godkendt via mail d. 26. april 2022. Referatet blev godkendt og underskrevet.

Sager til beslutning

5. Administrationssselskabet

Godkendelse af regnskaber for 2021 samt revisionsprotokol

Bilag 5, 1. afdeling I

Bilag 5, 2. afdeling II

Bilag 5, 3. afdeling III

Bilag 5, 4. afdeling V

Bilag 5, 5. daginstitutionen

Bilag 5, 6. selskabet

Bilag 5, 7 revisionsprotokol

Økonomisk teamchef Solvej Strømsted fremlagde afdelingernes regnskaber.

48001 Eskemosepark I

Resultatopgørelsen balancerer med 7.940.398 kr. og slutter med et underskud på 324.874 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Årsagen til underskuddet er negativt afkast på Eskemoseparks fællesforvaltning. Samtidig har afdelingen overført lejeindtægter for pulterrum til Eskemosepark II og III for årene 2018 og 2021.

48002 Eskemosepark II

Resultatopgørelsen balancerer med 8.475.242 kr. og slutter med et underskud på 704.758 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Årsagen til underskuddet er en aftalt afskrivning på tagarbejdet på erhvervslejemålene. Dette modsvares af, at der ikke var budgettet med indeksregulering af erhvervsleje, og at afdelingen har modtaget lejeindtægt for pulterrum for årene 2018-2021.

Økonomisk teamchef Solvej Strømsted tilkendegav, at hun og lokal kundechef Sussi Cohn ville se ind i sagen omkring afskrivningen på tagarbejde.

48003 Eskemosepark III

Resultatopgørelsen balancerer med 3.437.830 kr. og slutter med et underskud på 69.784 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Årsagen til underskuddet er negativt afkast på Eskemoseparks fællesforvaltning. Dette opvejes delvist af lejeindtægter for pulterrum i perioden 2018 til 2021.

48006 Eskemosepark V

Resultatopgørelsen balancerer med 1.861.673 kr. og slutter med et underskud på 26.643 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Årsagen til underskuddet er negativt afkast på Eskemoseparks fællesforvaltning. Dette modregnes delvist af, at der blev opkrævet leje til forbedringsarbejdet udskiftning af vinduer, altan- og hoveddøre, og det var ikke indregnet i budgettet.

48004 Daginstitutionen

Resultatopgørelsen balancerer med 423.041 kr. og slutter med et underskud på 421.161kr.,

som overføres til opsamlet resultat.

Årsagen til underskuddet er primært, at afdelingen fortsat har udgifter og vil have dette frem til, at bygningen bliver nedrevet og oprettes som ny afdeling.

48000 Selskab

Resultatopgørelsen balancerer med 4.713.517 og slutter med et underskud på 174.396 kr., som overføres til opsamlet resultat. Årsagen til underskuddet er negativt afkast på Eskemoseparks fællesforvaltning.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne for afdelingerne og selskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne for afdelingerne og selskabet.

Revisionsprotokol

Albjerg Revision v/Pia Søndergaard gennemgik revisionsprotokollen. Revisionen har godkendt regnskaberne uden bemærkninger, og dermed er der blank revisionspåtegning.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Forslag til selskabets budget for 2023

Lokal kundechef Sussi Cohn og økonomisk teamchef Solvej Strømsted oplyste, at selskabets budget endnu ikke er klar.

Selskabets budget for 2023 vil blive fremlagt på mødet den 18. maj 2022.

6. Ejendomskontoret

6.1. Ny varmeveksler i varmecentralen

Varmeveksleren i varmecentralen er desværre gået i stykker, hvorfor der skal købes og monteres en ny.

Driftsleder Helle Schliemann fremlagde forholdet i varmecentralen. Hun er i fuld gang med at indhente tilbud på en ny veksler. Hun oplyste endvidere, at driftslederassistent Peter Hansen er nødsaget til at være til stede på varmecentralen i weekenderne for at lukke vand af og forhindre, at hullet bliver større.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om indkøb og montering af ny varmeveksler til et beløb på indtil 200.000 kr.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at ejendomskontoret måtte foretage indkøb og montering af ny veksler til en maksimal udgift på 200.000 kr. Organisationsbestyrelsen ønskede at få fremlagt de to tilbud samt en indstilling fra ejendomskontoret om valget af køb på mail.

Det blev endvidere besluttet, at der skulle oprettes en 303-sag, hvor ejendomskontoret ville kunne foretage indkøb. Udgiften afholdes efterfølgende af afdelingernes henlæggelser.

Tilføjelse til referat

Ejendomskontoret ved driftsleder Helle Schliemann har ved mail af 6. maj 2022 oplyst organisationsbestyrelsen, at der netop er godkendt en pris på 87.500 kr. inkl. moms på indkøb af ny veksler.

Ejendomskontoret ved driftsleder Helle Schliemann vender tilbage med pris på montering.

6.2. Hulmursisolering i afdeling I

I henhold til anbefaling fra Niras skal der tilføjes granulat som supplement til papiruld, hvilket betyder et merbevillingsbehov på 70.000 kr. Dette er lagt i budget 2023, men der er ønske om udførelse i 2022.

Driftsleder Helle Schliemann fremlagde forholdet omkring merindkøb af granulat. Helle henviste til, at der som bekendt er udfordringer med, at betonen er opfugtet, men at hulmursisolering vil kunne gennemføres, såfremt der kommer et supplement til papiruld ved tilførelse af granulat.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen godkender en fremskyndelse på de 70.000 kr. fra 2023 til 2022, så arbejdet kan gennemføres i Afdeling I, ligesom det er blevet udført i de øvrige afdelinger.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at ejendomskontoret måtte foretage tilkøb af granulat på i alt 70.000 kr., så arbejdet kan gennemføres i Afdeling I i 2022.

7. Organisationsbestyrelsen

7.1. Ideer til nye borde-bænkesæt

Bestyrelsessuppleant Torben Berg fremlagde de tre forskellige forslag til borde-bænkesæt.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvilket borde-bænkesæt, der skal indkøbes til afdelingerne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede de fremlagte forslag og besluttede, at bestyrelsesmedlem Sanne Asbøg og bestyrelsessuppleant Torben Hansen skulle tage ud og se de enkelte sæt i en fysisk forretning og komme tilbage med en indstilling til organisationsbestyrelsen.

7.2. Valg til organisationsbestyrelsen på generalforsamlingen den 30. maj 2022

På baggrund af, at bestyrelsesmedlem Claus Hansen ikke har ønsket genvalg på den kommende generalforsamling den 30. maj 2022, forespurgte formand Bjarke Christensen om, hvorvidt bestyrelsessuppleanterne ønsker at stille op som bestyrelsesmedlemmer.

Adelina Desteny Achen og Torben Berg tilkendegav begge ønske om at stille op ved generalforsamlingen som bestyrelsesmedlemmer.

8. Udvalg

8.1. Fugtige gulve i afdeling I

Ifølge en rapport fra Ole Vinther Frederiksen fra Niras vil det være en god ide at bede beboerne støvsuge med en støvsuger med HEPA-filter.

Formand Bjarke Christensen og næstformand Henrik Balzer Petersen har i forbindelse med et møde med vicedirektør Lone Skriver og lokal kundechef Sussi Cohn aftalt, at der bliver indkaldt til møde for de berørte beboere den 17. maj kl. 18:30 i den gamle daginstitution. Her kommer Ole Vinther Frederiksen fra Niras og forklarer, hvad det kan have af betydning for beboerne.

Indstilling

Udvalget beder derfor om en bevillig til at købe ca. 10 af disse typer støvsugere til en max. pris af 1.500 kr. stk. Disse skal kunne lånes ud til de berørte beboere på skift efter anmodning fra de berørte beboere.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønskede at afvente indkøbet af støvsugerne, indtil informationsmødet var afholdt den 17. maj 2022.

På baggrund af dialog med de berørte lejere på mødet skulle udvalget foretage indkøb på baggrund af tilkendegivelserne på mødet.

Der var ikke yderligere bemærkninger til selve indkaldelsen, dog blev det aftalt, at beboerne på 1. sal hurtigst muligt også skulle informeres om sagen.

Det blev derfor tillige aftalt, at formand Bjarke Christensen og lokal kundechef Sussi Cohn udarbejdede et informationsbrev til beboerne på 1. sal.

Sager til orientering

9. Administrationselskabet

9.1. Beboerklager - statistik

Lokal kundechef Sussi Cohn oplyste, at Beboerklagenævnet havde behandlet i alt syv sager.

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager beboerklagenævnets statistik til orientering.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog statistikken til orientering.

9.2. & 9.3. Investeringsstatus Eskemosepark og KAB-fællesskabets afkast i 2022 og indvirkning af Ruslands invasion af Ukraine

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager status på investerede midler og afkast i 2022 til orientering.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog de to orienteringspunkter til orientering.

10. Ejendomskontoret

Ingen sager til orientering.

11. Organisationsbestyrelsen

11.1 Orientering fra møde i styregruppen angående boligaftalen i Rudersdal Kommune den 2. maj 2022

Formand Bjarke Christensen og lokal kundechef Sussi Cohn orienterede kort fra mødet i Rudersdal Kommune om boligaftalen. De kunne oplyse, at det var et godt møde, og at styregruppen blev enige om, at boligorganisationerne skulle udarbejde et udkast til en samarbejdsaftale.

Til dette arbejde blev der nedsat et udvalg bestående af formand Bjarke Christensen fra Eskemosepark, Bent Nielsen fra Birkebo, Lisbet Riis fra Søllerød almene Boligselskab og Claus Hjorting fra Gl. Holte Boligselskab.

11.2. Temadag for organisationsbestyrelsen den 1. juni 2022 kl. 16.30 – 21.00

Formand Bjarke Christensen præsenterede dagsorden til bestyrelsens temadag, som efter ønske var blevet flyttet fra den 2. juni 2022 til 1. juni 2022.

11.3. Rudersdal Kommune, Fritløbsområde for hunde. DAGSORDEN DEN 4. MAJ 2022 KL. 13.00 Klima- og Miljøudvalget - Kulturcenter Mariehøj - Lokale Richard Mortensen pkt. 16

Formand Bjarke Christensen orienterede om, at udvalget nu indstiller til, at forsøgsordningen bliver gjort permanent.

Formand Bjarke Christensen har derfor den 29. april 2022 skrevet til formanden for udvalget og bedt om en forklaring på, hvorfor Eskemosepark og andre parter ikke er blevet inddraget som lovet via mail den 16. januar 2022.

11.4. På sidste møde under pkt. 6, 2 behandlede vi en ansøgning om læhegn

Formand Bjarke Christensen orienterede om, at han havde kontaktet beboeren, som ønskede at opsætte læhegn ved sin stuebolig. Efter drøftelse med pågældende har beboeren trukket sin ansøgning tilbage.

I forbindelse med konstitueringen af bestyrelsen den 9. juni 2022 skal vi have nedsat et udvalg, der skal komme med forslag til organisationsbestyrelsen om regler for læhegn m.v.

Indkaldelse KAB-repræsentantskabsmøde 31. maj 2022

Formand Bjarke Christensen orienterede om, at formandskabet havde modtaget indkaldelse til KAB-repræsentantskabsmøde den 31. maj 2022

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager orienteringspunkterne til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringspunkterne til efterretning.

12. Udvalg

12.1. Grønt Miljøudvalg, Affaldshåndtering

Lokal kundechef Sussi Cohn oplyste, at det grønne udvalg nu havde modtaget svar fra Rudersdal Kommune. Kommunen har i store træk henvist til kommunens tidligere notat fra 2020. Det grønne udvalg skal nu arbejde videre med sagen, herunder bl.a. et ønske om at komme i dialog med kommunen. Mødet med kommunen skal gerne munde ud i, at den løsning, som skal etableres, dels sikrer, at beboerne i Eskemosepark kan sortere affald tæt på deres bolig, dels er billigere for Eskemosepark at håndtere og ikke mindst forbedrer arbejdsmiljøet for medarbejderne på ejendomskontoret.

12.2. Orientering fra mødet med ECDRIVE (ladestanderne til elbiler)

Curt Carlsen orienterede fra mødet med ECDRIVE, som blev afholdt den 2. maj 2022. På mødet deltog han selv, driftsleder Helle Schliemann, driftslederassistent Peter Hansen og lokal kundechef Sussi Cohn.

Curt oplyste, at mødet var meget positivt, at ECDRIVE ville etablere ladestanderne gratis og uden omkostninger for Eskemosepark, de ville stå for den fulde etablering og fremtidige serviceomkostninger. De ville opstille seks ladestationer.

Curt oplyste, at planen nu var at indhente oplysninger/tilbud om, hvilke andre muligheder, der er for at etablere ladestanderne i Eskemosepark.

12.3. Følgegruppen for ombygning af daginstitutionen

Nedenstående er den 29. april 2022 modtaget fra Stig (Novaform)

"Vi håber på en politisk behandling på Arkitektur- og Byplanudvalgets møde den 15. juni 2022.

Lone Wille Jørgensen (Rudersdal Kommune)"

Formanden Bjarke Christensen tilføjede, at følgegruppen håbede på, at kommunen endelig ville få behandlet punktet den 15. juni 2022, og tilføjede, at følgegruppen holder møde den 12. maj 2022

Indstilling

At organisationsbestyrelsen tager orienteringspunkterne til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringspunkterne til efterretning.

13. Eventuelt

Ejendomskontoret lukket – den 27. maj 2022

Driftsleder Helle Schliemann oplyste, at ejendomskontoret holder lukket den 27. maj 2022, dagen efter Kr. himmelfartsdag.

Fordelingsnøglen på lønudgifter 114

Lokal kundechef Sussi Cohn nævnte, at hun og økonomisk teamchef Solvej Strømsted ville

komme med et oplæg til drøftelse på bestyrelsesmødet den 18. maj 2022 på ny fordeling af lønudgifter, da disse i dag fordeles på alle afdelinger, også den gamle daginstitution. Den nye fordeling af udgifterne på 114 ville i udgangspunkt følge den fordelingsnøgle, som allerede eksisterer på fx fællesarealerne.

Kommende møder og aktiviteter:

- 2. maj kl. 15:00 – 16:30 Møde i styregruppen angående boligaftalen
- 4. maj kl. 16:00 Organisationsbestyrelsesmøde, med efterfølgende spising på Gastro 27 kl. 18:30.
- 12. maj kl. 15:00 Følgegruppemøde 03 om daginstitutionen
- 17. maj kl. 18:30 Underetagebeboerne i afdeling I indkaldes til møde omkring opfugtede gulve. Møde afholdes i den gamle daginstitution
- 18. maj kl. 16:30 Organisationsbestyrelsesmøde. Indkomne forslag til generalforsamlingen
- 30. maj kl. 18:30 Generalforsamling i Store Sal i administrationscentret
- 31. maj kl. 17:00 Repræsentantskabsmøde i KAB-Huset
- 2. juni kl. 16:30 Den nye organisationsbestyrelse mødes for at blive orienteret om, hvad organisationsbestyrelsen og udvalg/følgegrupper arbejder med.
- 9. juni kl. 16:30 Organisationsbestyrelsesmøde. Konstituering
- 22. juni kl. 16:30 Organisationsbestyrelsesmøde. Budget 2023
- 29. august kl. 16:30 Organisationsbestyrelsesmøde. Indkomne forslag til afdelingsmøderne
- 8. september Afdelings-budgetmøder
- 17. september kl. 9 - 17 BL Konference i 2. kreds, på Scandic Copenhagen.