



Birkerød d. 6. september 2018

## Referat

### Organisationsbestyrelsesmøde torsdag d. 6. september 2018 i mødelokalet på ejendomskontoret kl. 16:00

<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>	Finn Larsen	FL
	Lone Skriver	LS
	Sussi Cohn	SC
	Mick Holm Kristensen fra KAB	MHK
<b>Afbud</b>	Henning Flink Nielsen	

#### 1. Valg af dirigent

*Henrik Baltzer Petersen blev valgt som dirigent.*

#### 2. Godkendelse af dagsordenen

*Dagsorden blev godkendt.*

#### 3. Valg af referent

Punkt 1 – 10 er skrevet af Lone Skriver og resten af Curt

*Lone Skriver blev valgt som referent til første del, og Curt Carlsen blev valgt som referent til anden del.*

#### 4. Godkendelse af referater

Referatet fra mødet den 4. juli 2018 indstilles til godkendelse. Der er ikke modtaget bemærkninger til referatet.

Der er modtaget følgende bemærkninger til referatet fra mødet den 17. maj 2018:

*Det blev besluttet, at oversigten over garager skal videreudvikles, således at ydelser på låneudgifter og udgifter til vedligeholdelse/udskiftning af porte bliver medtaget. Udgifter og indtægter skal opgøres i en selvstændig ekstern note. Det samme gælder for depotrum. KAB udarbejder udkast, som drøftes med formandskabet. Derudover blev der spurgt til udgifterne til målerpasning. KAB vender tilbage med redegørelse for, hvad udgifterne specifikt dækker over. Endelig blev det besluttet, at årsberetningen udarbejdes tidligere, så den kan komme med i regnskabsaflægningen på organisationsbestyrelsesmødet i overensstemmelse med revisionens ønsker.*

---

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet fra mødet den 17. maj 2018



med ovenstående bemærkninger.

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet fra mødet den 17. maj 2018 og fra mødet den 4. juli 2018.*

## **5. Udlejningsregler i Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark**

Vedlagt som bilag er et notat, der gennemgår, hvordan udlejning af boligorganisationens boliger foregår, hvor boligorganisationen har beslutningskompetence enten alene, eller sammen med Rudersdal Kommune.

Bilaget er en opdateret udgave af det bilag, organisationsbestyrelsen behandlede på mødet den 7. april 2016.

Det er organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for, at udlejningsreglerne overholdes. Udlejning af almene boliger er et særdeles lovreguleret område. Reglerne følger af lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger samt udlejningsbekendtgørelsen.

Udgangspunktet for notatet er ovenstående regler samt tidligere truffne beslutninger. Notatet bliver gennemgået på mødet.

### ***Spørgsmål fra Bjarke:***

*Når man ønsker, at blive skrevet op til en lejlighed i Eskemosepark, skal man betale et indmeldelsesgebyr, idet man skal være medlem af Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark for at få tildelt en lejlighed. I den forbindelse får man tildelt et medlemsnummer.*

*Dette medlemsnummer beholder man også efter fraflytning, hvis man på et senere tidspunkt ønsker en lejlighed mod, at man betaler et årligt gebyr for at stå på ventelisten. Man får dog ikke tilbud om en lejlighed før man bliver aktivt søgende.*

*Gælder medlemsnummeret, man har haft i mange år, ikke som anciennitet set i forhold til andre nyere medlemmer som er aktivt søgende?*

*Eks:*

*En aktiv boligsøgende har medlemsnummer XXX og været medlem fra 1985. Denne bliver f.eks. så aktiv boligsøgende igen i 2015.*

*En aktiv boligsøgende har medlemsnummer XXXX og været medlem fra 2010. Denne bliver f.eks. så aktiv boligsøgende i 2011.*

*Går den aktivt boligsøgende med medlemsnummer XXXX forud for den aktivt søgende med medlemsnummer XXX, fordi den søgende har stået på aktiv listen fra 2011.*

*Hvis det skal forstås på den måde kan medlemsnumrene ikke bruges til noget.*

**Bilag:** Udlejningsregler i Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til det vedlagte notat om udlejningsregler for Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark.



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

*Udlejning af boligerne er organisationsbestyrelsens ansvar, og derfor er det vigtigt, at organisationsbestyrelsen har fokus på dette. Finn Larsen gennemgik udlejningsreglerne og svarede på spørgsmål.*

*Det er altid ancienniteten på ventelisten, der er gældende.*

*Boligerne udlejes først til boligsøgende på venteliste i egen afdeling, så i selskabet, herefter i KAB-fællesskabet og til sidst på den eksterne venteliste.*

*Organisationsbestyrelsen undrer sig over, at man som boligsøgende kan have forskellige numre til en bolig fra gang til gang. Hvis der er en konkret sag, som bestyrelsen gerne vil have belyst, kan oplysningerne sendes til kundechefen, som vil koordinere et svar til bestyrelsen.*

*Som bilag til referatet sendes de opdaterede udlejningsregler for Andelsboligforeningen Eskemosepark.*

### **6. Aftale om anvisning og fleksibel udlejning mellem Rudersdal Kommune og Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark**

Vedlagt som bilag er udkast til aftale om anvisning og fleksibel udlejning mellem Rudersdal Kommune og Den Almene Andelsboligforening Eskemosepark.

Bestyrelsen besluttede på mødet den 7. april 2016, at den ønskede at indgå en aftale om fleksibel udlejning.

Rudersdal Kommune afviste efterfølgende at indgå en aftale om fleksibel udlejning.

Vedhæftede udkast er en opdateret udgave, som bliver gennemgået på mødet.

Hvis bestyrelsen fortsat ønsker at indgå en aftale med Rudersdal Kommune om fleksibel udlejning, kan det kobles sammen med kommunens ønske om at indgå en boligaftale, hvori der er forhøjet kommunal anvisning.

Kommunen har i referat fra mødet i marts 2017 meddelt, at de ikke vil godkende fleksibel udlejning i Eskemosepark, da de ikke mener, beboersammensætningen berettiger til det.

#### **Bilag:** Udkast til ansøgning

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter udkastet og træffer beslutning om, hvorvidt de ønsker en aftale om anvisning og fleksibel udlejning med Rudersdal Kommune.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ikke skal sendes en ansøgning om fleksibel udlejning til kommunen før den nye Boligaftale er godkendt. Herefter drøfter formandsskabet med KAB – i januar/februar 2019 - om der skal sendes en ny ansøgning om de eventuelle rammer.*

*Kommunen er blevet bedt om svar på den ansøgning, der allerede er sendt for ca. 1½ år siden.*

### **7. Budget 2019 og langtidsbudget**

Budgetterne for 2019 er nu tilrettet, og langtidsplanerne er ajourført i forhold til de på



mødet den 4. juli 2019 besluttede forhold.

**Vedlagt dagsorden:**

4 stk. Budgetter for 2019

4. stk. Komprimerede budgetter

*Budgetmaterialet blev drøftet, og der var et spørgsmål til indtægter fra vaskerier. KAB undersøger dette og tilretter evt. i de komprimerede budgetter.*

*Organisationsbestyrelsen synes, det var et godt og overskueligt budgetmateriale, der er udarbejdet.*

**8. Planlægning af afdelingsmøderne den 20. september 2018**

Indkaldelserne er udleveret af ejendomskontoret, og budgetmaterialet kan udsendes snarest efter organisationsbestyrelsens møde den 6. september 2018.

John Olsen, formand for KAB's bestyrelse, har meddelt, at han meget gerne vil være dirigent.

Fra KAB deltager: kundekonsulent Sussi Cohn, økonomisk teamchef Mick Holm Kristensen og kundechef Lone Skriver.

**Gennemgang af indkomne forslag:**

Forslag fra Kirsten Aamand

Forslag fra Erik Gissel Jensen

Forslag fra Ole Melson

Gennemgang af den nye måde, at fremlægge langtidsbudgeter på.

**Opgavefordeling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter planlægningen og tager beslutning om forløbet.

*Organisationsbestyrelsen drøftede planlægningen af afdelingsmøderne, og Bjarke bad om oplysninger over varmekonsumet.*

*På mødet blev det besluttet, at KAB sørger for at have PowerPoint-materiale med, også over aktiviteterne fra langtidsplanerne.*

*Der er indkommet flere forslag, som der skal svares på. Bjarke koordinerer dette.*

*Med ovenstående bemærkninger besluttede organisationsbestyrelsen, at planlægningen er på plads.*

**9. Rammeaftaler for teknisk rådgivning**

De sidste 12 år har KAB stillet såkaldte rammeaftaler for teknisk rådgivning til rådighed



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

for de boligorganisationer, som ønsker at være med i ordningen. Aftalerne kan benyttes i alle renoverings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på 4 år, og de nuværende aftaler udløber med udgangen af 2018.

Efter den gældende lovgivning skal langt de fleste rådgiveropgaver i udbud efter udbudsloven og de særlige almene bestemmelser. Denne udbudsforpligtelse løses nemmest, hurtigst og billigst ved at benytte en rammeaftale, som beskrevet i bilaget.

Der gennemføres et rammeudbud i efteråret 2018, hvor der udvælges 5-6 rådgivere inden for hver af de beskrevne fem kategorier af rådgivningsopgaver (se bilag). Som en ny kategori er tilføjet "Byggeledelse, sikkerhedskoordinering og arbejdsmiljøledelse". Udbuddet gennemføres én gang og dækker over den næste 4-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2018-priser i prisblad). Et traditionelt gennemført udbud af teknisk rådgivning koster 75-150.000 kr. og vil normalt tage 5-6 måneder.

Det vil typisk være boligorganisationen, der afholder engangsudgiften til rammeudbuddet, og den enkelte byggesag, der afholder udgiften til miniudbuddet.

### **Forholdet til andre aftaler**

Som det er bestyrelsen bekendt, kører der også et udbud af det såkaldte byggepartnerskab. Der vil være en række sager, som vil blive løst inden for dette partnerskab, men der vil samtidig være en række andre sager, som ikke egner sig til dette. Og disse sager skal stadigvæk have valgt rådgivere i udbud, hvorfor byggepartnerskabet og rammeaftalerne for teknisk rådgivning supplerer hinanden.

KAB anbefaler derfor, at boligorganisationen tilslutter sig ordningen, som herefter kan benyttes af alle afdelinger i boligorganisationen ved renoveringssager og af boligorganisationen ved nybyggeri.

Rammeaftalerne vil kunne træde i kraft primo 2019.

### **Bilag: Rammeaftaler for teknisk rådgivning**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2019-2022
- at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne
- Beløbet tages af selskabets arbejdskapital

*Organisationsbestyrelsen besluttede sig for at tilmelde sig rammeaftaleordningen for en 4 årig periode og besluttede derudover at bevilge 25.000 kr. af selskabets arbejdskapital til dækning af udgiften.*



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i 2018 havde i alt 170 deltagere. Heraf deltog 123 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. KAB's

familieophold i Pindstrup Centeret (mellem Randers og Århus) fik en flot evaluering af deltagerne. Senioropholdet fik ligeledes en tilfredsstillende evaluering.

Også i 2019 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Familieopholdet vil som i 2018 gennemføres i Pindstrup Centeret. Der er større søgning på deltagelse i familieopholdet, end der er pladser. Derfor forsøger KAB at arrangere to ophold i 2019. En forudsætning for at kunne gennemføre dette er dog, at KAB får tilstrækkelig med midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Senioropholdet afholdes i 2019 i september på seniorhøjskolen Rude Strand i Østjylland, og der forventes 50-60 deltagere.

### Økonomi seniorophold:

Pris i alt	5.150 kr.
Tilskud fra organisationen	1.050 kr.
Maksimalt	
Egenbetaling	4.100 kr.

### Økonomi familieophold:

	Voksne	Børn
Pris i alt *	4.350 kr.	2.550 kr.
Tilskud fra organisation maksimalt	1.050 kr.	1.050 kr.

\* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, får tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Prisen for senioropholdet dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider mv. Eneværelse kan tilkøbes.

Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

### Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris er maksimalt 1.050 kr. pr. plads i 2019, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Fordeling af pladser sikrer, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

For familieopholdets vedkommende er Arbejdsmarkedets Feriefonds kriterier for udbetaling af tilskud grundlaget for fordeling. For senioropholdet vil det være først-til-mølle-princippet, der gælder i tilfælde af overtegning.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.



I 2018 deltog 1 beboer fra Eskemosepark med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Andelsboligforeningen Eskemosepark skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at kunne tilbyde.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at reservere 3 pladser i alt.*

## **11. Nyt fra ejendomskontoret**

Filme faldstammer:

*Afventer rapport. Indtil videre kun et brud, som bliver udbedret.*

Belægning ved Spar færdig:

*Fint arbejde. Evt. aftale med Danaflex omk. betaling af noget af udgiften. BC tager kontakt.*

Transientbeskyttere for varmeanlæg:

*Beskytterne måske forkert monteret. Uvildigt firma ser på montagen.*

Bom ved Gourmet ønskes vendt:

*Michael Randløv ønsker bom fastgjort ved muren.*

Rottespærre ved vore kloakker:

*2 tilbud på opsætning af rottefangere. Nogle der holder dem ude og nogle der slår dem ihjel.*

Køkkenfirma ønsker, at omdele materiale:

*Reklamer skal påsættes navn og adresse på modtager.*

Oprydning i opgange og cykelskure:

*Forventes udført i oktober/november*

Reetablering af skråning og hæk ved daginstitution på kommunens regning:

*HS kontakter kommunen omkring skråninger ved institutionen. Der er en del hængepartier til kommunen*

*Ext.: Manglende arbejde med græsslåning har frigivet arbejdskraft til en bl.a. malerarbejde af borde/bænke, garager mv.*

## **12. Nyt fra formanden**

KAB's fortolkning af vore regler om nyt badeværelse:

*KAB fortolker reglerne forkert - dette er nu rettet.*

Klage over beboer:

*Hvis kommunen ikke skrider ind **SKAL** KAB fremsende første opsigelsesvarsel*

Klage over Helle:

*Klagerens sprog er helt utilstedeligt. Bestyrelsen bakker medarbejderen op. Der er intet at komme efter.*



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

*Formanden sender klageren et svar.*

Forslag fra Else Marie:

*Nyt skilt opsættes ved indgangen til Folden. Samtidig kontakter BC Sjælsø Skolen omkring elevernes adfærd på Eskemoseparks områder*

Forslag fra Dorthe Mule:

*Der bliver ikke lukket for varmen om sommeren. Således at hvis temperaturen kommer under 18 gr er der varme på.*

Forslag fra Mikael Randløv:

*HS har snakket med MR om oprydning i omtalte område.*

### 13. Nyt fra udvalgene

a. Aktivitetsudvalget:

*Ingen aktiviteter*

b. Ombygning af daginstitutionen:

*Afventer kommunens aktion*

c. De grønne områder:

*Rundtur til efteråret*

d. It- info:

*Nye PC'er til medarbejderne. BC og TJ ser på muligheder på PC'ere til personalet*

e. Mig og min nabo:

*AH planlægger middag i bestyrelseslokalet*

f. Nye vinduer afdeling V:

*Status er at, sagen kører på skinner, med mindre korrektioner*

### 14. Eventuelt

Arbejdsdag i daginstitutionen:

*Datomulighed: 6. okt. eller 13. okt.*

---

### Kommende møder og aktiviteter

**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**

*Afbud: CH*

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

**29. november bestyrelsesmøde med KAB kl. 16:00. Med efterfølgende spisning på Tante Maren i Farum**

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

### 2019

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

**3. marts fastelavn kl. 10**

**9. maj bestyrelsesmøde med KAB kl. 16:00. Med efterfølgende spisning på Jægerhytten**

**28. maj Generalforsamling kl. 19:00**

**27. juni bestyrelsesmøde med KAB kl. 16:00. Budgetlægning for 2020**

**17. september kl. 19:00. Afdelingsmøder/budget 2020**