



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Birkerød d. 13. januar 2020

Referat Organisationsbestyrelsesmøde onsdag d. 8. januar 2020 i mødelokalet på ejendomskontoret kl. 16:30

Bestyrelsesmedlemmer	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Curt Carlsen (næstformand)	CC
	Tine Jensen (kasserer)	TJ
	Henning Flink Nielsen	HFN
	Anette Fongemie	AF
	Anne-Marie Hansen	AMH
	Henrik Baltzer Petersen (dirigent)	HBP
Bestyrelsessuppleanter	Claus Hansen	CH
	Ulla Hansen	UH
Ejendomskontoret	Peter Hansen	PH
Eksterne deltagere	Lone Skriver	LS
Afbud	Helle, Tine, Henrik og Sussi	

1. Valg af dirigent

Curt Carlsen blev valgt som dirigent.

2. Godkendelse af dagsordenen

Dagsorden blev godkendt.

3. Valg af referent

Lone Skriver blev valgt som referent.

4. Godkendelse af referat fra d. 2. december 2019

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

Referatet blev underskrevet.

5. El-ladestandere

Carpow deltager på mødet for at orientere om deres koncept og for at drøfte mulighederne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet og beslutter den videre proces.

De tre repræsentanter fra Carpow præsenterede projektet. Konceptet er udviklet og skal nu prøves af sammen med nogle boligorganisationer, der ønsker at opstille el-ladestandere.

Det er muligt at få ladestanderne i forskellige indfarvninger, så de passer til de krav, der er. Opstillingen er med i prisen for ladestanderne.

En ladestander i en garage er en meget dyr løsning, som organisationsbestyrelsen ikke kan anbefale, men det er en mulighed. Vores el-firma har efterfølgende oplyst, at så meget strøm bliver der ikke tilrådighed.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Ved opsætning af en ladestander er der to udtag pr. stk.

Der er ingen risiko for selskabet, da det er beboerne, der betaler elprisen.

Der skal være et årligt serviceeftersyn, som Carpow servicerer.

Så snart en ladestander er etableret, kommer placeringen automatisk ind i GPS-systemerne.

Beregninger viser, der kan være 10 biler om én ladestander.

Når boligorganisationen køber en ladestander, bliver Eskemosepark automatisk medlem af Carpow. Carpow er en medlemsforening, hvor et eventuelt overskud tilbagebetales til medlemmerne.

Organisationsbestyrelsen var meget positive overfor konceptet og besluttede, at det grønne udvalg arbejder videre med opsætning af el-ladestander og koordinerer dette i forhold til etablering af el.

6. Ombygning af daginstitutionen

Baggrund/tidligere behandlet

I forlængelse af kommunens opsigelse af lejemålet Nørrevang 45-47, der tidligere har fungeret som daginstitution, har Andelsboligforeningen Eskemosepark engageret KAB som byggeforretningsfører på sagen.

Sagens indhold er at omdanne den eksisterende børneinstitution til 11 ældrevenlige familieboliger samt et fælleslokale til brug for hele organisationen.

Sagsfremstilling

På nuværende tidspunkt er sagens indhold stadig ved at blive præciseret

Med hensyn til, hvorvidt den eksisterende institution skal bevares helt eller delvist.

I forlængelse af, at lokalplanen for området blev vedtaget, har KAB i samarbejde med en nedsat følgegruppe konkretiseret projektet.

Tilknyttet som bygherrerådgiver er Novaform Arkitekter, der har stor erfaring med Lignende projekter.

I september måned besluttede følgegruppen, at der i forhold til den kommende kommunale proces skal illustreres tre forskellige scenarier.

De tre scenarier vil kunne synliggøre omfanget af de økonomiske konsekvenser, Som kommunens aktuelle krav fordyrer projektet med.

Novaform har derfor udarbejdet tre forskellige scenarier, der prissætter projektet, hvis det skal realiseres på én af de tre følgende måder:

1. Alt nedrives, og der bygges nyt.

Rådgivers vurdering:

Erfaringspriser for nybyggeri, rækkehuse inkl. vej og anlæg er vurderet.

2. Bibeholder fundament/kælder/krybekælder samt tagkonstruktion.

Rådgivers vurdering:



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Der er større risiko for uforudsete udgifter, da vi arbejder med de eksisterende bygningsdele, herunder statik/understøttelse af tagkonstruktionen samt tilstand og genanvendelse af tagsten, herunder nedrivning og spild.

3. Bibeholder fundament/kælder/krybekælder - nyt tag/konstruktion.

Rådgivers vurdering:

Der ikke skal nedtages og genanvendes eksisterende tagsten, men lægges nye op. Den eksisterende konstruktion skal ikke understøttes og oprettes, men der leveres/opsættes ny tagkonstruktion. Her spares på nedrivningsprocessen samt den konstruktive understøttelse/opretning af det eksisterende tag/konstruktion.

Økonomiske konsekvenser

På nuværende tidspunkt er der brugt 58.000 kr. i sagen på bygherrerådgivning til forundersøgelser. Dette er godkendt på tidligere organisationsbestyrelsesmøder.

De tre scenarier viser et generelt billede af, at det uden økonomiske tillæg i form af egen trækningsret, dispositionsfondsmidler og henlæggelser vil blive svært at realisere projektet.

Derfor indstilles det hermed til organisationsbestyrelsen, at følgende midler vil blive tildelt til sagen:

Fra egen trækningsret = 6.300.000 kr.

Fra dispositionsfonden = 800.000 kr.

Fra henlæggelser = 1.000.000 kr.

I alt 8.100.000 kr.

Vedlagt er et overblik over den økonomiske situation ved en nybyggerifinansiering. Novaform kommer med reviderede beregninger, der skal vise, hvor meget udgifterne til håndværkerudgifter er i de tre scenarier.

Det videre forløb

Den 11. november 2019 blev der afholdt det sidste følgegruppemøde.

På mødet blev de tre scenarier gennemgået, økonomien blev drøftet og den videre proces blev planlagt.

Det er planlagt, at KAB's projektleder færdigbehandler projektets økonomi.

Derefter er der planlagt et bygherremøde i KAB med deltagelse af Lone Skriver og Bygherrerådgiver samt projektlederen. Til bygherremødet vil den kommende proces med Rudersdal Kommune blive planlagt.

Det forventes, at det kommende møde med Rudersdal Kommune vil kunne afholdes i januar eller februar måned 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Yderligere indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender tildeling af midler til projektet samt giver tilladelse til, at midlerne vil blive benyttet som projekteringskredit i



Andelsboligforeningen Eskemosepark

det omfang, de er til rådighed.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at boligorganisationens midler anvendes i byggesagen. Dog skal midlerne først og fremmest anvendes til fælleshuset, så udgiften bliver så lav som mulig.

Yderligere besluttede organisationsbestyrelsen, at de likvide midler kan anvendes som projekteringskredit.

7. Vild Med Vilje

KAB har indgået partnerskab med Vild Med Vilje, og alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet tilbydes nu at blive medlemmer af foreningen Vild Med Vilje, hvis ambition er at gøre en konkret og lokal forskel for en vild, rig og mangfoldig natur i Danmark.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og tager beslutning om, hvorvidt de ønsker, at selskabet bliver medlem af foreningen Vild Med Vilje, samt at arbejde videre henimod etablering af Vild Med Vilje-arealer i organisationens afdelinger.

Årligt medlemskab	1.500 kr.
Opstartsgebyr	9.950 kr. ekskl. moms, svarende til 12.437,50 kr. inkl. moms

KAB tilbyder herefter boligafdelingerne i KAB-fællesskabet en identifikation og analyse af afdelingens unikke potentialer og på baggrund heraf konkrete forslag til driftstiltag, der kan bidrage til at øge biodiversiteten. Hertil tilbydes undervisning/workshops til driften.

Analyse og anbefalinger til omlægning af arealer til Vild Med Vilje vil koste 13.312,50 kr. inkl. moms pr. afdeling ved op til 100 tilmeldte afdelinger i KAB-fællesskabet. Hvis der kommer flere interesserede afdelinger, vil prisen kunne reduceres. I vedlagte bilag er projektet nærmere beskrevet, og der er eksempler på forandringer af områder, der medfører forvandlinger til grønne områder med stor biodiversitet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet og tager beslutninger om, hvad Eskemosepark ønsker.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at de på nuværende tidspunkt ikke ønsker at gøre brug af tilbuddene. Driften arbejder selv med forskellige tiltag.

8. Sammenlægning af afdelingerne

Udvalgets ideer til folder.

På mødet blev det besluttet, at Bjarke tilretter materialet med de bemærkninger, der kom på mødet, og sender det i høring i organisationsbestyrelsen. KAB sætter de økonomiske konsekvenser ind i materialet.

9. Brug af fællesstemmer og god selskabsledelse



KAB's repræsentantskab vedtog den 26. juni 2019 "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet." Af disse retningslinjer fremgår det bl.a. at:

"KAB's repræsentantskab opfordrer alle boligorganisationer til at behandle spørgsmålet om brug af fællesstemmer og træffe beslutning om rammerne for god selskabsledelse i deres organisation".

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvorvidt man i fremtiden vil benytte fællesstemmer, herunder om det skal besluttes fra sag til sag eller lægges ud til afdelingerne.

Det indstilles desuden, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om rammer og tidsplan for vedtagelse af en politik for god selskabsledelse.

KAB's repræsentantskab har besluttet at give Forvaltningsudvalget ansvaret for implementeringen af retningslinjerne, og udvalget vil hermed opfordre til, at alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet tager stilling til følgende:

Ønsker boligorganisationen at benytte sig af muligheden for at benytte fællesstemmer, der er opnået i forbindelse med afdelingernes eller boligorganisationens kundeforhold i f.eks. forsyningselskaber, realkreditforeninger og banker?

Er det i givet fald en beslutning, organisationsbestyrelsen træffer, eller lægges den ud til afdelingerne?

Træffes der en generel beslutning om brug eller ikke brug af stemmer, eller skal det vurderes fra sag til sag?

Desuden opfordres boligorganisationerne til at sætte egne principper for god selskabsledelse til debat og beslutning. Det kan f.eks. være på et seminar, en arbejdsdag, eller på et organisationsbestyrelsesmøde. Vigtigst er det, at der fastlægges en politik, der er ejerskab til og enighed om, og som kan være med til at sikre åbenhed og transparens om beslutninger i organisationen.

Organisationsbestyrelsen drøftede brugen af fællesstemmer. De er positive overfor anvendelsen og besluttede, at organisationsbestyrelsen beslutter brug af stemmer fra sag til sag. I hastesager kan der ske en mailhøring.

10. Ny affaldsordning

Kommunen har sendt brev omkring deres beslutning. Udvalget vurderer nu, hvordan det skal ske.

Næste møde er d. 9. januar kl. 08. 00 på ejendomskontoret.

Bjarke orienterede om udviklingen i sagen, og derfor afventer Eskemosepark en



Andelsboligforeningen Eskemosepark

tilbage melding fra formanden fra Miljø og teknik.

11. Nyt fra ejendomskontoret

1. Murstensvæg ind til materialegården trækker vand ind. I stedet for at udskifte zinkplade til 8000 kr. lægges der tegl på væggen (dem har vi på lager).
Fin løsning.
2. Vand i fællesvaskeriet. Vandet løber langs med væggen fra toppen af døren og ind i hjørnet. Der graves op og lægges en membran langs med garagen. Der mangler ca. to meter fra dengang, det blev etableret for år tilbage, så regnvandet løber langs med bygningen, finder en revne og løber ind. Der er bagfald på afløbet, så der står altid vand. Dette skal rettes op.
Godkendt.
3. EK ønsker, at bestyrelsen tager stilling til, om mellemdørene i lejlighederne i afd. V må males i anden farve af beboerne uden reetablering ved fraflytning. Mellemdørene er beklædt med brun finer.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at det ikke skal være muligt, men der er mulighed for at stille et forslag til generalforsamlingen, da det kræver en ændring i husorden.

År 2020, som ikke er medtaget i budget

1. Der mangler at blive udskiftet fem lamper i afd. V, tre på p-pladsen/stien og to på stien foran blokkene. Vil bestyrelsen have disse udskiftet?

Indstilling: Hvis der er penge til det i budget 2020, laves det i år, ellers afsættes penge til det i budget 2021. Ejendomskontoret indhenter tilbud, så der kan træffes endelig beslutning i februar/marts.

Godkendt.

2. Mangler at udskifte tre lamper på p-pladsen mellem nr. 34 og ejerforeningen. Vil bestyrelsen have disse udskiftet?

Indstilling: Da der er penge til det i budget 2020, ønskes de udskiftet i år.

Godkendt.

3. 50 sandfangsbrønde er defekte. Der er bedt om pris på af få dem udskiftet. Det vil koste 95.615,36 inkl. moms. To **skal** skiftes nu, resten kan godt vente til 2021.

Indstilling: Bestyrelsen bevilger penge til de to, der skal skiftes i år, samt afsætter penge til de resterende 48 i budget 2021. Pris for de to er ca. 5-6. 000 kr.

Godkendt.

12. Nyt fra formanden

Manglende udbetaling af bestyrelses honorar til 30. november. Er modtaget 23. december.
KAB strammer op på dette.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Møde i BL d. 9. januar kl. 17.00

Bjarke deltager.

Møde med kommunen d. 10. kl. 10 angående tomme lejligheder.

Mødet bliver holdt i vores bestyrelseslokale. BC, CC, LS og PH deltager fra vores side.

Kommunen har aflyst mødet, hvorfor der skal findes et nyt tidspunkt.

Henrik er blevet optaget på kurset "Den gode bestyrelse". Første gang er den 24. januar.

Hjertestarterkursus

Bedre skiltning i vaskeriet i kælderen overfor nr. 20. Beboerne har desværre svært ved at forstå, at filtret i tørretumbleren skal renses efter brug.

BC og ejendomskontoret sørger for dette.

Bjarke og Peter laver skilte og gerne med piktogrammer.

Referat af styringsdialogmødet er lagt på hjemmesiden.

Boligstøtte og boligsikring

Er lagt på hjemmesiden.

Orientering kommer på hjemmesiden.

Husordensproblem

Beboer har givet nogle klager over støj m.v. Forslag til brev til beboeren blev godkendt.

Henning foreslog, at der skal strammes op i forhold til de tidspunkter, hvorpå man må bruge støjende maskiner. Dette kræver et forslag til generalforsamlingen.

13. Nyt fra udvalgene

a. Aktivitetsudvalget

Planlægning af fastelavn den 23. februar

Bjarke orienterede om, at der laves en aftale med Spar om fordelagtige priser.

Denne aftale skal gælde fort alt indkøb der foretages til Eskemosepark.

b. Ombygning af daginstitutionen

c. De grønne områder

De nye planter er plantet, og det ser godt ud.

d. It-infoudvalget

Oplukning af vores anlæg for f.eks. Fastspeed.

Dette kan godt lade sig gøre, men den rabataftale, vi i dag har med YouSee

bortfalder. Det anbefales derfor, at vi afventer og ser, hvad BoligNet Aarhus kan tilbyde. Se bilag 13. d.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at Bjarke sørger for information på

hjemmesiden om, at der ikke laves andre aftaler lige nu, da BoligNet Aarhus leverer fra den 1. maj 2020.

e. Legepladser

f. Mig og min nabo

Er i gang igen efter juleferien.

g. Miljøudvalget

Næste møde er den 9. januar kl. 08.00.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Mødet er aflyst.

- h. Projekt RUM'lighed.
*Samarbejdsaftalen er skrevet under.
Positivt, at kommunen har skrevet under uden forbehold.*
- i. Etårs gennemgang i afdeling V
*Der har været etårgennemgang, hvor entreprenører ikke kom. Det er frustrerende, da der er mangler, der skal udbedres, og særligt er der en udfordring med låsene.
På mødet blev det besluttet, at Lone kontakter projektlederen for at få en status.*

Efterfølgende kan det oplyses, at der er aftalt nyt møde med entreprenøren den 28. januar 2020 kl. 14.00.

14. Eventuelt

Anette spurgte, om der kan sættes refleks op på stolperne ved indkørslen til nr. 27. Dette er ikke muligt, da der ingen stolper er.

Ros til den ny belysning i kælderen i afdeling V.

På mødet blev der spurgt om der er afsat penge til maling af facaden ved værkstedet. Dette undersøger Sussi og vender tilbage.

Kommende møder og aktiviteter:

6. februar: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30

23. februar: Fastelavn kl. 10:00

5. marts: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30

Herunder bestyrelsens beretning for 2020/21. Skal være færdig senest d. 31. marts.

2. april: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30

6. maj: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:00 med efterfølgende spisning kl. 18:30

Herunder godkendelse af regnskab 2019. Forberedelse af generalforsamling.

12. maj: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30. Indkomne forslag til generalforsamlingen.

25. maj: Generalforsamling kl. 19:00

XX. juni: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30

Herunder konstituering af bestyrelse og udvalg efter generalforsamlingen.

25. juni: Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:00 Budget 2021

Afdelingsmøder 14., 15., 16. eller 17. september.