



Birkerød d. 11. marts 2021

Referat

Forretningsudvalgsmøde d. 4. marts 2021 Kl. 15:00 i mødelokalet på ejendomskontoret

Bestyrelsesmedlemmer	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Henrik Balzer Petersen (næstformand og dirigent)	HBP
	Curt Carlsen (referent)	CC
Ejendomskontoret	Helle Schliemann	HS
Eksterne deltagere	Lone Skriver KAB	LS
	Sussi Cohn KAB	SC

Afbud

Alle deltager via Microsoft Teams. Helle, Henrik, Curt og Bjarke sidder på ejendomskontoret, medens Lone og Sussi sider hjemme.

1. Valg af dirigent

Henrik Balzer blev valgt som referent.

2. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

3. Valg referent

Lone Skriver blev valgt som referent.

4. Godkendelse af referat

Referatet fra d. 4. februar, er godkendt via mail og efterfølgende underskrevet.

Referatet er godkendt og underskrevet.

5. Stævning af KAB (Eskemosepark)

Tidligere lejer har stævnet KAB ved retten i Lyngby. Første møde blev afholdt d. 22. februar.

Hvem i KAB har ansvar for, at organisationsbestyrelsen får rettidigt besked om sager der er indbragt for beboerklagenævnet og retten.

Sagen kører nu. Lone kontakter Jura for at få orienteringerne hurtigere ud til organisationsbestyrelsen i beboerklagenævnsager og retssager.

6. Ombygning af daginstitutionen

Den 1. marts 2021 blev der afholdt et ekstra møde om ombygningen af børneinstitutionen. Der bliver nu lavet nye beregninger, så boligerne bliver én sag og fælleshuset bliver en anden sag. Begge sager skal dog køre sideløbende og behandles samlet i kommunen, men finansieringen er forskellige.

Forretningsudvalget tog orienteringen til efterretning.

7. **Norfors**

På mødet d. 4. februar blev det oplyst, at Boligselskabernes Landsforening (BL) har været i dialog med fjernvarmeselskaberne. Denne dialog mandede ud i, at der ikke må ske forhøjelse af afregningen til aftagerne, med afsæt i den begrundelse de har brugt.

KAB har efterfølgende været i dialog med Norfors der oplyser, at de ikke mener det gælder for dem, hvorfor de fastholder stigningen.

Formanden har efterfølgende bedt KAB forfølge sagen via BL.

1. Skal vi sende den forhøjelse videre til beboerne hurtigst muligt?

Forretningsudvalget besluttede, at der skal ske en særskilt varsling, over det antal måneder som er muligt, også i forhold til varslingsfristerne m.v.

8. **Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026**

Boligministeriet (regeringen), KL og BL har indgået en aftale om en fornyelse af effektiviseringsaftalen gældende for 2021-2026. Det er en kollektiv aftale, hvor den almene sektor som helhed skal spare 1,8 mia. kr. på de afgrænsende driftsudgifter.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I 2016 blev der indgået en aftale om effektivisering af den almene boligsektor frem til 2020 på 1,5 mia. kr. på de såkaldte afgrænsende driftsudgifter. Den almene sektor er lykkedes med effektiviseringerne, regnskaberne for 2019 viser allerede effektiviseringer for 1,7 mia. kr.

Der er nu indgået en ny effektiviseringsaftale for perioden 2021-2026 på 1,8 mia. kr. Denne aftale indeholder:

- Merbesparelse i aftalen fra 2016-2020 godskrives de 1,8 mia. kr., der skal spares fra 2021-2026.
- Energibesparelser forventes at udgøre mindst 300 mio. kr. af de 1,8 mia. kr. pga. de mange energirenoveringer de kommende år.

KAB-fællesskabets andel af besparelserne udgør lidt under 10 %, dvs. omkring 175 mio. kr.

Forretningsudvalget tog orienteringen til efterretning.

9. **Anbefalinger Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift**

KAB arbejder indenfor den strategiske ramme "Lad det gro". Et af signaturprojekterne er Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift, der har fokus på at understøtte boligorganisationerne i arbejdet med at sikre en effektiv og bæredygtig drift af boligafdelingerne. Derfor har KAB formuleret en række anbefalinger til driftsarbejdet i afdelingerne.

Netop en effektiv og samtidig bæredygtig drift er med den nye effektiviseringsaftale 2021-2026, som er indgået mellem Boligministeriet, KL og BL, et vigtigt fokus i KAB-fællesskabet.

Indstilling

KAB indstiller, at boligorganisationen diskuterer anbefalingerne og beslutter, om de vil tilslutte sig alle eller enkelte af anbefalingerne.

Sagsfremstilling

100 % giftfri drift

I forhold til bæredygtighed, særligt biodiversitet, er det en stor signalværdi at kommunikere, at i KAB-fællesskabet driftes der uden brug af gift. Indtrykket er, at langt hovedparten af afdelingerne i KAB-fællesskabet allerede har giftfri drift. Nogle har dog fortsat en ikke giftfri drift eller har gift stående fra tidligere, der bør fjernes på forsvarlig vis. Giftfri drift er både godt for miljøet og for medarbejdernes arbejdsmiljø. Ukrudt er et vilkår i driften af grønne arealer, men det er muligt at planlægge sig ud af meget, fx ved at plante bunddække, benytte flis og generelt tænke driften af de grønne områder smart og effektivt.

CTS-hosting

CTS er central styring af varmecentraler. CTS er en del af stor pakke fra 2021. CTS overvåger varmecentralen digitalt. Det er vigtigt i forhold til at sikre en lav tilbageløbstemperatur og den rette temperatur og gennemstrømning, så Legionella undgås, og den optimale brug af varmecentralen sikres set i forhold til varmestyring, afkøling og temperatur. Det er et nyttigt værktøj for driftspersonalet til at sikre beboernes sundhed samt drifts- og energioptimering.

Værktøj og køretøjer med batteri

AKKU-værktøjer og køretøjer (batteridrevne) er både godt for miljø og driftspersonale. Miljømæssigt skal du ikke bruge diesel, benzin og olie. AKKU-maskinerne kræver mindre vedligeholdelse og har længere holdbarhed. For driftspersonalets arbejdsmiljø har AKKU-maskinerne den fordel, at de er støjsvage, der er færre trin for at gøre dem klar til brug og der skal ikke måles olie og benzin for at blande brændstof.

Bæredygtigt indkøb

At købe ind bæredygtigt er godt for både miljø og arbejdsmiljø. Bæredygtigt indkøb indregner forholdene fra produktion til anskaffelse og bortskaffelse. Generelt bliver der kigget på mindre CO₂ udledning, lavere vandforbrug og mindre brug af kemikalier. Derudover har produkter ofte en længere holdbarhed, og der er tænkt i, at de kan genanvendes, vedligeholdes og repareres. Den nye indkøbsportal kommer til at understøtte bæredygtigt indkøb.

Økonomiske konsekvenser

Giftfri drift kan kræve ekstra udgifter i omlægningsfasen, men når driften er omlagt, er det ikke forventet, at det vil være dyrere end drift med brug af gift.

CTS -hosting kan bidrage med store besparelser i form af en optimalt fungerende varmecentral og lav tilbageløbstemperatur. Der vil være en ekstraudgift i afdelinger med lille pakke. Her skal det vurderes, om det kan betale sig i forhold til antallet af lejemål. For afdelinger med stor pakke er det en del af administrationshonoraret.

Forretningsudvalget drøftede emnet. Eskemosepark er giftfri, og er meget opmærksomme på dette.

CTS Hosting er blevet gratis i KAB fra den 1. januar 2021, hvorfor Helle og Sussi arbejder på et oplæg og ser på priserne i forhold til den løsning som findes i dag.

Der købes bæredygtigt ind, hvor det giver mening. Eskemosepark kommer først til at bruge KAB's indkøbsportal når der er åben for bestyrelsesmedlemmer.

10. Lade standere til El-biler

Udvalget er i dialog med DET, som er vores faste el samarbejdspartner.

Curt orienterede om, at der mangler strøm til opsætning af ladestandere. I afdelingen I kommer der mere strøm ind, da arbejder her går i gang den 26. april 2021. Herefter skulle det være muligt at etablere ladestandere.

Udvalget skal komme med forslag til placering af ladestandere. Etablering af ladestandere i de tre andre afdelinger kommer til at ske efterhånden som der installeres mere strøm.

Curt indkalder udvalget til møde omkring placering af ladestandere i afdeling I.

11. Nyt fra ejendomskontoret

1. Status på tilbud fra Bolignet Aarhus vedrørende separat strømforsyning til vores Fibernet.
Helle rykker for tilbud, og manglende installationstest rapport.
2. Status på montering af nye varmemålere.
Brunata har ikke fastsat dato for de sidste 5.
Ejendomskontoret afventer fortsat besked fra Brunata.
3. Hulmursisolering til efteråret.
Afdeling II og III laves til efteråret. Leverandøren har aldrig hørt om udfordringer med frostskafer. Der anbefales papiruld og dette fastholdes.

Afdeling I afventer gennemgang af gulvene inder der foretages en hulmursisolering.
4. Labyrinthækken
Arbejdet blev genoptaget d. 2. marts.
Arbejdet er afsluttet i løbet af få dage.
5. Rengøringen i opgangene
Forretningsudvalget drøftede den nuværende rengøringsløsning, da der har været en del sygdom hos medarbejderen og det betyder der ikke bliver gjort rent.
Forretningsudvalget besluttede at fastholde den nuværende ordning.
6. Etablering af mere strøm i afdeling I. Der er opstart d. 26. april i nr. 1 – 7.
7. Fugtundersøgelsen i afdeling I starter op d. 12. april
Beboerne er varslet og der sendes 14 dages varsel senere.
8. Hvor skal vi placere det insekthotel vi får her i marts/april?
Det grønne udvalg ser på placeringen sammen med Helle.

12. Nyt fra formanden

1. Formanden har svaret Grundejerforeningen Eskemosegaard, at vi ikke vil medvirke til en ansøgning til Rudersdal kommune, på det af dem foreslåede grundlag.
Bjarke orienterede om at grundejerforeningen nu sender en ansøgning til kommunen.
2. Henrik (Spar) har fortalt formanden, at han i løbet af foråret/forsommeren vil foretage en større ombygning indvendig.
Spar sender tegningerne til Bjarke så bestyrelsen bliver orienteret om ombygningen.

13. Nyt fra udvalgene

Herunder offentliggørelse af indstillinger fra udvalgene, som organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om.

a. Aktivitetsudvalget

b. Ombygning af daginstitutionen

Se pkt. 6

c. De grønne områder

d. It-infoudvalget

Sussi undersøger forholdet i KAB, og hvad de betyder for Eskemoseparks hjemmeside.

e. Mig og min nabo

f. Miljøudvalget

Se pkt. 10

Sussi rykker kommunen for svar i forhold til håndtering af affaldsløsninger.

g. Projekt RUM'lighed

Medlemmer af projektet er med på markvandring, og der er bestil flyers og plakater til at hænge op.

h. Fugtige gulve (afd. I)

Afventer Corona situationen.

14. Eventuelt

Input til årsberetningen (1. oktober 2020 – 31. marts 2021), skal være formanden i hænde senest d. 31. marts.

Lone oplyste at de økonomiske nøgletal der indgår i årsberetningen, vil være for 1 år.

Helle orienterede om, at terrazzogulvene i vaskerierne slibes ned i øjeblikket og det bliver rigtig pænt.

Helle orienterede om, at der er bestil udskiftning af 27 stk. CTS i opgangene. Der er reelt 38 stk. så der mangler økonomi for ca. 80.000 kr. Sussi ser på, om der er plads i budgettet.

Kommende møder og aktiviteter:

Datoer for organisationsbestyrelsesmøder/forretningsudvalgsmøder første halvår 2021

7. april kl. 15.00

9. april kl. 8:00. Styregruppemøde i den boligpolitiske *Bjarke kan formentlig ikke deltage*

4. maj. Regnskaber 2020, og efterfølgende middag. Kl. 16:00

3. juni. Konstituering af organisationsbestyrelsen og udvalg. Kl. 16:30

17. juni (budget 2021) Kl. 16:00

Generalforsamling

31. maj kl. 18:45

Formand
Bjarke Christensen

Referent
Lone Skriver