



Birkerød den 6. marts 2023

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde d. 1. marts 2023

I bestyrelseslokalet på ejendomskontoret kl. 16:30

Organisationsbestyrelsen	Bjarke Christensen Henrik Balzer Petersen Curt Carlsen Ulla Hansen Sanne Asbøg Anne-Marie Hansen Torben Berg
Suppleant	Heidi Lutz
Ejendomskontoret	Peter Hansen
KAB	Sussi Cohn Lone Skriver
Afbud	

Dagsorden

Formalia

Pkt.

- 1. Valg af dirigent**
Henrik blev valgt.
- 2. Godkendelse af dagsordenen**
Der var sket en fejl og dagsordenen var tom og kunne ikke godkendes, men vi tager punkter som de kommer.
- 3. Valg af referent**
Sanne blev valgt.
- 4. Underskrivelse af referatet fra d. 1. februar**
Referaterne er godkendt via mail, hvorfor de kun mangler underskrift
Referatet fra 1. februar er endnu ikke underskrevet.

Sager til beslutning

- 5. Administrationselskabet**
Administrationsaftale, Allonge og IT-løsninger
Bilag 5.1, 5.2 og 5.3

Sussi og Lone gennemgik disse dokumenter. Sussi og Lone har den 29. november 2022 holdt møde med

Bjarke og Henrik, hvor de drøftede den nuværende administrationsaftale fra 2012. Der blev på mødet aftalt at der skulle udarbejdes en allonge til aftalen.

Sussi gennemgik oplæg til allonge, bilag 5.2.

Der er i allongen særligt præciseret, at det er organisationsbestyrelsen, som har arbejdsgiverrollen over for medarbejderne på ejendomskontoret.

APV

Lone oplyste, at KAB har ansat en ny konsulent, som snarest vil udarbejde en ny APV.

Trivselsmåling

Lone og Sussi bemærkede, at trivselsmålingen blev gennemført i 2022 og laves typisk hvert andet år. KAB står for denne, men at det i fremtiden tillige vil foregå i samarbejde med bestyrelsen. De bemærkede, at det ikke på nuværende tidspunkt afvises, at det evt. kan være forbundet med en ekstraordinære udgift i forbindelse med at tilpasse trivselsundersøgelsen – så den passer til forholdene i Eskemosepark, her må KAB vende tilbage inden dette igangsættes.

IT-løsning

Sussi oplyste, at Bjarke og Henrik tillige på mødet den 29. november 2022 havde tilkendegivet at Eskemosepark til enhver tid ønsker at blive involveret i ejendomskontorets IT-løsninger.

KAB har derfor udarbejdet et oplæg til beslutning omkring IT-løsninger via KAB, bilag 5.3.

Sussi gennemgik bilag 5.3., og bemærkede at Eskemosepark kan vælge mellem 2 forskellige IT-løsninger. Den løsning som Eskemosepark har i dag eller en mindre løsning, hvor Eskemosepark selv faciliterer alt hardware og ejendomskontoret alene har en web-løsning og en meget begrænset adgang til KAB, en løsning som vil forringe arbejdsvilkårene for medarbejderne på ejendomskontoret.

IT-løsningen som Eskemosepark har i dag koster 48.585 kr./årligt mens den lille løsning koster 17.747 kr./årligt.

Printerløsningen blev gennemgået, som betyder at bestyrelsen ikke længere kan printe på samme printer som medarbejderne på ejendomskontoret. Dette skyldes bl.a. at KAB har et omfattende sikkerhedssystem, hvilket igen betyder, at hvis bestyrelsen skal kunne anvende samme printer som medarbejderne, skal bestyrelsesmedlemmet som minimum skal have en KAB-mail. En KAB-mail koster 900 kr./årligt.

Bestyrelsen tilkendegav, at det ikke er løsning som de er tilfredse med.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at ville drøfte de fremlagte bilag på et særskilt møde og herefter vende tilbage til KAB.

6. Ejendomskontoret

Jesper har bestået sit "synskursus". Peter forventer at han og Jesper kan bruge samme iPad, når de laver flyttesyn.

Medarbejderne på ejendomskontoret er meget pressede, da de mangler en person. Jobcenteret har ingen kandidater til **en stilling** som sommerfugl. Man kan evt. søge i fagforeningen eller gennem KAB.

Beslutning: Der skal fastansættes en medarbejder og evt. en sommerfugl. Sussi laver (uden beregning) et oplæg til stillingsannoncen som bliver slået op i KAB-regi og på BL's hjemmeside.

Den manglende varme i afd. V er nu rykket til nr. 64 sttv og stmf.
Poul Sejr kommer et prisoverslag inden arbejdet påbegyndes.

Serviceaftale på ventilationsmotorer på lofterne. Vi har 26 anlæg, der årligt skal efterses og renses. Køtter Ventilation har givet et tilbud på 19.000,- om året for en serviceaftale.

Beslutning: Bestyrelsen stemmer ja til sådan en aftale. Betales af alle afd. via fordelingsnøgle.

Skimmelsvamp i en bolig. En beboer har oplevet at der var skimmelsvamp i sit køkken. Det blev konstateret af Ole fra Niras. Når det regnede, lå der meget vand op ad bygningen og inden for i opgangen. Der er lavet et dræn der leder vandet bort fra bygningen og beboerens køkken har været pillet ned og der er rensset for skimmelsvamp.

Nu viser det sig, at der er samme problem ved nr. 31 og nr. 39.

Beslutning: Der skal laves dræn ved de to opgange og det koster ca. 10.000,- pr. opgang, som betales af afdelingen.

7. Organisationsbestyrelsen

Ny mødedato om kompetenceudvikling (flyttesyn, varmeanlæg mm) for de ansatte Bjarke og Henrik skulle have haft et møde med de ansatte og Sussi, men er blevet forhindret.

Bestyrelsen og Sussi skal holde møde om hvilke kompetencer vi ønsker, skal være repræsenteret på ejendomskontoret.

*Med hensyn til at to af de ansatte sidder i **konstituerede stillinger** og der endnu ikke er taget en beslutning om de får lov at beholde deres nye stillinger, har bestyrelsen bedt om at kunne udsætte beslutningen i max. to måneder. Dette blev besluttet.*

8. Udvalg og følgegrupper

Grønt-miljø: El-ladestandere

El-ladestanderne opsættes kun i afd. II og der skal indkaldes til et afdelingsmøde senest den 8. marts 2023.

Lone Skriver hjælper med at udarbejde en invitation til beboerne, så vi er sikre på at få alle detaljer med og holder os inden for de gældende regler.

Beslutning: Mødet forventes afholdt den 22. marts 2023 med deltagelse af Jens Dahl fra EC Drive.

Sager til orientering

9. Administrationssselskabet

Se punkt 5.

10. Ejendomskontoret

Se punkt 6.

11. Organisationsbestyrelsen

Se punkt 7.

12. Udvalg og følgegrupper

Ombygning af daginstitutionen

Orientering: Der er intet nyt til dette punkt.

Status på igangværende sager

13. Administrationselskabet

Affaldshåndtering

1/2-2023: Orientering: Der er sendt brev til Kommunen om Eskemosepark evt. kan købe området, "den grønne stribe" langs Nørrevang på ulige siden, såfremt det er muligt for os at sætte affaldsbeholdere der.

1/3-2023: Vi har endnu ikke hørt fra kommunen.

14. Ejendomskontoret

Refleksøm

4/1-2023: Prøvning af refleksøm på p-pladser langs Nørrevang (som blev sat op mellem pizzeriaet og nr. 4)

1/3-2023: Refleksømmene er svære at se og opdelingen af p-pladser fungerer ikke optimalt. Ejendomskontoret prøver at opdele p-pladserne anderledes.

Måling af el-forbrug

4/1-2023: Måling af el-forbruget på ventilationsmotorer i afd. I, II og III

1/3-2023: Der er målt i nr. 20-22 og i nr. 69-71 og vi afventer resultatet.

Udskiftning af kælderør

4/1-2023: Udskiftning af kælderør ind til pulterrum i afd. V

1/3-2023: Ny kælderør kommer i uge 10, hvor også mureren vil være der.

Tilbud på udskiftning af brandventilation i afdeling V.

1/2-2023: Beslutning: Der er modtaget to tilbud og bestyrelsen har valgt at gå med det første bud fra Dansk Brandteknik (hvis tidligere fremsendte tilbud fra 7/11 2022 stadig gælder).

1/3-2023: Vi har fået svar fra Dansk Brandteknik, som begynder arbejdet i starten af april.

Punktet lukkes.

Tilbud på ekstra lampe ved trappe/rampe til parkeringspladsen ved afdeling V

1/2-2023: Der skal laves en ny 230 V forbindelsen til skabet for Bolignet Aarhus, før den ekstra lysmast kan opsættes. Kristian fra vores el-firma DET er gået i gang med at undersøge det nærmere.

1/3-2023: Kristian har kigget på det og siger at det er en dårlig idé, da der skal opsættes en bi-måler. Måske der kan findes en anden midlertidig løsning – en lampe på batteri eller solceller?

Status på varmen i opgang nr. 60

1/2-2023: Når arbejdet er færdigt, skal den fremsendte regning granskes nøje og godkendes af organisationsbestyrelsen.

1/3-2023: Vi har endnu ikke modtaget en regning.

Skrivelse til beboer om refusion af manglende varme

1/2-2023: Vi må selv udfærdige et brev, som sammen med den aftalte refusion skal godkendes af JUR-KAB inden det sendes ud.

1/3-2023: Et brev er udfærdiget og ligger nu hos JUR i KAB, som ikke er sikre på at det er rigtigt at kompensere beboerne for den manglende varme. Til gengæld er det muligt at Poul Sejr vil give en kompensation. Vi vil gerne have en skriftlig accept fra Poul Sejer samt høre om beløbets størrelse.

5 års eftersyn på vinduessagen i afdeling V

1/2-2023: Der var kommet én tilbagemelding og der blev sendt en reminder ud til beboerne.

1/3-2023: Efter reminderen kom der endnu 11 tilbagemelding. Gennemgangen er foretaget og der var ingen alvorlige fejl eller mangler.

Punktet lukkes.

15. Organisationsbestyrelsen

Intet af bemærke.

16. Udvalg og følgegrupper

IT-infoudvalg:

Beboerinddragelse

12/10-2022: Det blev besluttet at IT-infoudvalget skal lave en skrivelse til beboerne om, hvad udvalgene arbejder med og hvorfor.

Dette til inspiration, så mange beboer vil melde sig til at deltage i arbejdet.

23/12-2022: Oprettelse af nyhedsmail

Aftalt: Bjarke, Henrik og Heidi mødes snarest.

1/3-2023: Heidi, Henrik og Bjarke skal finde en dato, hvor de kan mødes og komme videre med at udarbejde en skrivelse/folder til beboerne.

Oprettelse af nyhedsmail til beboerne

1/3-2023: Heidi, Henrik og Bjarke skal finde en dato, hvor de kan mødes og komme videre med at udarbejde en skrivelse/folder til beboerne.

Spareråd til beboerne

2022: Heidi udsender KABs oplæg til bestyrelsen. Indkomne kommentar tilføjes/rettes, hvor efter sendes ud til beboerne.

1/3-2023: Logoet skal udskifte på sparerådene og de sendes ud snarest.

Ny printer/kopimaskine

1/2-2023: Ny printer/kopimaskine leveret og opsat d. 11. januar, men man kan ikke printe fra bestyrelsens PC (kun fra PC'er der indgår i KAB netværk).

1/3-2023: Det er endnu ikke løst – se punkt 5.

De grønne områder:

7/12-2022: Beplantningsplan?

Aftalt: Kontakt Auderød Planteskole om de kan komme med input.

1/3-2023: Peter kontakter planteskolen og Lone Skriver har en landskabsarkitekt ansat, som hun vil sætte i forbindelse med os, så vi evt. kan få udarbejdet en ny beplantningsplan.

Ombygning af daginstitutionen:

7/12-2022: Står stille pga. høje byggepriser. Skal projektet skrotes eller tages op? Pengene er ved at være brugt. I hvilken afdeling skal den ligge?

1/3-2023: Intet nyt.

Sammenlægning af afdelingerne:

7/12-2022: Skal startes op efter nytår.

1/3-2023: Udvalget bestående af Torben og Bjarke skal udarbejde en behovsanalyse for at komme videre med projektet.

Fugtige gulve, afd. I:

1/3-2023: Vi afventer svar fra kommunen om vi må aflede regnvand til den lille sø på marken.

Aktivitetsudvalg:

1/2-2023: Fastelavn - Den blev aflyst, hvordan får vi aktiveret vores beboere?

1/3-2023: Fastelavn lå i år på den sidste dag i vinterferien og måske er det derfor, at der ikke var mange tilmeldte (kun 14 børn).

Punktet lukkes.

Nye borde/bænke:

Sanne og Torben kigger på nye sæt til erstatning af de gamle og mørnede. I første omgang 2 sæt som en prøve.

17. Eventuelt

Forslag: Kan der laves et "genbrugshjørne" under halvtaget i Miljøgården? Mindre affald og mere genbrug. – Heidi

Peter og Heidi kigger på om der kan laves en lille plads til genbrug i miljøgården. Dette må ikke blive til en ekstra byrde for de ansatte.

Demenskoordinator

Den 8. februar holdt demenskoordinator Inge Sørensen foredrag i bestyrelseslokalet.

1/3-2023: Ulla finder en dato for 2. del.

Kommende møder og aktiviteter 2023

Møder:

Onsdag d. 29. marts	Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30
Onsdag d. 3. maj	Møde med kommunen om boligaftalen kl. 8:00
Onsdag d. 3. maj	Organisationsbestyrelsesmøde med KAB kl. 16:00 . og efterfølgende spisning kl. 18:30 på Gastro27
Onsdag d. 10. maj	Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30. Indkomne forslag til generalforsamlingen
Onsdag d. 24. maj	Generalforsamling 18:30
Onsdag d. 31. maj	Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30. Konstituering
Onsdag d. 14. juni	Organisationsbestyrelsesmøde med KAB . Budget 2024 kl. 16:30
Onsdag d. 1. november	Møde med kommunen om boligaftalen

Aktiviteter:

23. juni kl. 18:00 Sankt Hans