



Birkerød d. 21. december 2012

Referat

Bestyrelsesmøde onsdag d. 3. december 2012 på ejendomskontoret kl. 15:00.

Bestyrelsesmedlem	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Curt Carlsen (næstformand & sekretær)	CC
	Anette Fongemie (kasserer)	AF
	Michael Skotte	MK
	Gitte Vestergaard	GV
	Louise Koch	LK
	Carsten Wolff	CW
Bestyrelsessuppleant	Anette Schrader	AS
	Ove Rau	OR
Eksterne deltagere	Stig Christiansen	SC
Fra KAB	Bettina J. Darlslund, Thomas B. Lund, Anne-Lise Weile og Jan Spohr	

Afbud

1. **Valg af dirigent**
Bjarke Christensen
- 1b. **Godkendelse af dagsorden**
Godkendt
- 1c. **Valg af referent**
Jan Spohr
- 1 d. **Godkendelse af referat**

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 19. juli 2012 er fremsendt til organisationsbestyrelsen med anmodning om eventuelle kommentarer.

Der er ikke i den mellemliggende periode fremkommet bemærkninger til referatet, hvorfor dette fremlægges til godkendelse, underskrift og indsættelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet, som efterfølgende underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5, fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning

3. Ombygning af varmecentralen

I forbindelse med ombygningen af varmecentralen er der skabt mulighed for at etablere et beboerlokale samt et mødelokale til organisationsbestyrelsen i den gamle varmeværksbygning og oven på varmecentralen. Der er afsat midler i afdelingernes driftsbudgetter for 2013 til hel eller delvis dækning af udgifterne.

For at belyse projektet samt at udarbejde projekt til brug for tilbudsgivning anbefales det, at der bevilges 30.000 kr. til rådgiverydelser.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter, i hvilket omfang organisationsbestyrelsen ønsker at etablere beboer- og bestyrelseslokale i afdelingen, samt at der gives tilsagn til brug af 30.000 kr. til rådgiverydelser.

*Organisationsbestyrelsen fandt det væsentligt, at der blev etableret de nødvendige faciliteter til de ansatte på ejendomskontoret og besluttede, at der til brug herfor kan anvendes 30.000 kr. til et rådgiverprojekt for ombygning af varmecentralen. Projektet forventes også at omfatte mødelokale for organisationsbestyrelsen og **et beboerlokale**. Det med fed og understreget er ikke bestyrelsens forslag, men et forslag fra driftschef Thomas B. Lund*

4. Digitalisering af bestyrelsesarbejdet

På organisationsbestyrelsesmødet den 30. november 2011 besluttede organisationsbestyrelsen at udskyde beslutningen om at købe en tabletpakke indtil videre. Bestyrelsen ønskede dog at øge brugen af digital kommunikation med administrationen og besluttede i forlængelse heraf, at referater fra bestyrelsesmøder fremover fremsendes digitalt til organisationsbestyrelsens medlemmer.

I forlængelse af denne beslutning kunne det overvejes, om også dagsordener med bilag kan kommunikeres digitalt fra administrationen til organisationsbestyrelsen. Undtaget herfra vil dog nok være regnskaber og budgetter, der erfaringsmæssigt er meget store dokumenter.

Fordelene er fortsat en mere effektiv og hurtig kommunikation, besparelse af papir til gavn for miljøet og en nemmere adgang til at arkivere mødematerialet elektronisk.

Såfremt der måtte være interesse for denne yderligere digitalisering, skal der i givet fald tages stilling til, om materialet skal fremsendes til organisationsbestyrelsens postkasse bestyrelse@eskemosepark.dk eller til hvert enkelt bestyrelsesmedlem.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter muligheden for fremover også at kommunikere digitalt for så vidt angår dagsordener til bestyrelsesmøder inklusive bilag og træffer beslutning herom.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Organisationsbestyrelsen traf beslutning om, at materiale vedrørende organisationsbestyrelsesmøder fremover kan fremsendes digitalt til bestyrelsens postkasse. Organisationsbestyrelsen besluttede endvidere, at man på et kommende møde vil genoptage drøftelsen om eventuelt at overgå til at bruge I-pads i forbindelse med organisationsbestyrelsesarbejdet. Organisationsbestyrelsen anmodede derfor om at få tilsendt oversigt visende prisen herpå.

5. Ansøgning om ny låneoptagelse til bad og køkken

Bjarke J. Christensen fremlægger punktet på organisationsbestyrelsesmødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til Bjarke J. Christensens forslag.

Bjarke J. Christensen anbefalede, at der udarbejdes beslutningsforslag om udvidet låneramme til individuel modernisering af bad og køkken i Eskemosepark, som kan forelægges på afdelingsmøderne i september 2013. Organisationsbestyrelsen var enig heri.

6. Anmode kommunen om at gå ind i sammenlægning af afdelingerne

Bjarke Christensen fremlægger punktet på organisationsbestyrelsesmødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til Bjarke J. Christensens forslag.

Organisationsbestyrelsen bakkede op om forslag fra Bjarke J. Christensen om at undersøge, hvorvidt der fra Rudersdal Kommune er interesse for, at gå ind i sagen om sammenlægning af afdelingerne i Eskemosepark. Sagen vil blive taget op med kommunen på det kommende møde om Almen Styringsdialog.

7. KAB's beboerferier 2013

De afholdte beboerferier i sommeren 2012 fik en meget stor tilslutning. Det er derfor et enigt beboerhøjskoleudvalg, der har besluttet, at beboerferierne skal tilbydes igen i 2013. 176 beboere ønskede i 2012 at deltage på årets beboerferier. Heraf deltog 36 voksne og 40 børn via Arbejdsmarkedets Feriefond.

En beskrivelse af KAB's beboerferier og ophold i 2012 findes i vedlagte **bilag 3: KAB's beboerferier**.

I 2013 har vi udvidet kapaciteten, så i alt 225 kan deltage i beboerferier: Senior-/familieferierne. KAB forventer igen, at vi kan tilbyde en række personer gratis ophold via Arbejdsmarkedets Feriefond(AFF).

Det er lykkedes at fastholde prisniveauet for 2012 for senior-/familieferierne i 2013. Opholdsprisen i 2013 er for voksne 3.300 kr. og for børn 1.500 kr.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Priserne dækker en uges ophold på dobbeltværelser med bad og toilet samt alt betalt fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2013 igen indgået en fast aftale for familieferien, der som tidligere vil blive afholdt på Ryslinge Højskole på Fyn. Seniorferien skifter opholdssted til Syd fyn, nemlig Gl. Avernæs, som er tilgængeligt for mennesker med handicap.

Tilskud fra boligorganisationen

Beboerhøjskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse i beboerferierne 2013 enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond om at yde et tilskud til deres gennemførelse.

Den enkelte boligorganisation skal i lighed med tidligere gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, "købe" det antal pladser den vil råde over på de i alt 2 beboerferier. Boligorganisationens "bidrag/tilskud" er med til at finansiere: Bustransport til og fra højskolerne, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagerens egenbetaling for højskoleopholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere af beboerhøjskolerne m.v.

Boligorganisationens pris for en plads vil fortsat være 1.000 kr. pr. plads i 2013.

I 2012 deltog 1 beboer fra Andelsboligforeningen Eskemosepark med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Tilbuddet udsendes fra medio februar 2013. Derfor bedes organisationsbestyrelsen om at behandle og afgive svar på denne manchet senest ved udgangen af 2012. Herefter udsender KAB tilbud om deltagelse til samtlige af de tilmeldte boligorganisationers beboere.

Bilag3: KAB's beboerferier

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Andelsboligforeningen Eskemosepark skal have Beboerhøjskolerne tilbudt til en pris af 1.000 kr. pr. plads. Ved tilslutning beslutter organisationsbestyrelsen, hvor mange familiepladser og hvor mange seniorpladser boligorganisationen ønsker at råde over.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at man ønsker at råde over 5 pladser. Der blev ikke taget stilling til fordelingen af disse pladser.

Sager til orientering

8. Børneinstitutionen

Efter gensidigt ønske herom afholdtes møde med Rudersdal Kommune om børneinstitutionen den 15. august 2012. På mødet oplyste kommunen, at man ønskede at anvende institutionen frem til 1. januar 2014, men at man derefter var interesseret i, om der var muligheder for at komme ud af lejekontrakten, der løber frem til 2018.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Der drøftedes bl.a. om kommunen var interesseret i delvis anvendelse af institutionen og også muligheden for, at kommunen køber institutionen blev nævnt.

Uden yderligere drøftelse med Boligselskabet meddeltes det imidlertid ved mail af 3. september.2012, at kommunen ikke var interesseret i at indgå i yderligere overvejelser vedrørende børneinstitutionen, men at man i sagens natur anerkender lejekontrakten og lejemålets uopsigelighed frem til 2018.

Bilag8: Referat fra Rudersdal Kommune af møde afholdt den 15. august 2012.

Bilag8.1: Mail af 3. september.2012 fra Rudersdal Kommune om børneinstitutionen

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter orienteringen og tager den efterfølgende til efterretning.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tage spørgsmålet om børneinstitutionens fremtid op med kommunen på det aftalte Almen Styringsdialogmøde.

9. Dagrofa

I forlængelse af at indehaverne af Super Best har ønsket at afstå erhvervslejemålet pr. 1. september 2012, er der mellem organisationsbestyrelse og administration opnået enighed om et udkast til lejekontrakt med den nye lejer Dagrofa vedlagt som **bilag 9**.

Lejekontrakten er i hovedtræk lig den tidligere lejekontrakt og indebærer således et krav til lejer om at gennemføre et projekt med en tilbygning.

Udkastet til lejekontrakt ligger p.t. til godkendelse hos lejer. Det er i øvrigt aftalt, at lejer betaler leje i overensstemmelse med den nye kontrakt i perioden frem til, der foreligger en underskrevet lejekontrakt.

Bilag9: Udkast til erhvervslejekontrakt

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Bjarke J. Christensen vil rykke for Dagrofes eventuelle kommentarer til det fremsendte lejekontraktudkast.

10. Kortlægning af forurenede jord

Region Hovedstaden har ved brev af 10. september 2012 til Eskemosepark, **bilag 10**, meddelt, at selv om der kan være efterladt en mindre forurening i jorden ved Nørrevang 20, så er det Region Hovedstadens vurdering, at der ikke er grundlag for at kortlægge grunden som forurenede.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Baggrunden for regionens brev er, at der i den ene af 2 prøver fra den jord, der blev kørt væk efter etablering af genbrugsgården, blev konstateret et indhold af oliestoffer, der overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier.

Bilag10: Brev af 10. september 2012 fra Region Hovedstaden
Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Trivselspolitik for ansatte i boligorganisationerne og i KAB

En ny personalepolitik, trivselspolitik for ansatte i KAB-administrerede boligorganisationer og i KAB er godkendt den 19. juni 2012 i KAB's fælles samarbejdsorgan Det fælles Virksomhedsnævn (VN-F). Politikken er forinden behandlet og godkendt af både det decentrale virksomhedsnævn (VN-D) og det centrale virksomhedsnævn (VN-C).

Andelsboligforeningen Eskemosepark godkendte den 5. januar 2009, at KAB bemyndiges til at forhandle fælles personalepolitikker på boligorganisationens vegne. Den nye politik trådte i kraft med virkning fra godkendelsesdatoen.

Trivselspolitikken

En af KAB's værdier er ansvarlighed. Ved at højne bevidstheden om trivsel, viser KAB sin ansvarlighed overfor medarbejderne. "Vi vil skabe rammerne for et godt liv" er KAB's mission, og den vil vi gerne koble til det at arbejde og være medarbejder i KAB-fællesskabet. Det er KAB's klare overbevisning, at når medarbejderne har det godt fysisk og psykisk, er de også mere velfungerende og produktive. Gode arbejdsvilkår er forskellige fra person til person, men ét overordnet minimumskrav bør være opfyldt: Integration af arbejdsmiljø og sundhedsfremmende tiltag i det daglige arbejde.

Politikken har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for boligorganisationen.

Politikken er vedlagt som **bilag 11**.

Bilag11: Trivselspolitik for KAB-fællesskabet

Indstilling: organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Mødedatoer 2013

Organisationsbestyrelsesmøder: 14. maj 2013, kl. 15 (efterfølgende spising)

20. juni 2013, kl. 15 (budget 2014)

3. december 2013, kl. 15 (efterfølgende spising)



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Generalforsamling: 29. maj 2013, kl. 19

Afdelingsmøder: 9. september 2013

Organisationsbestyrelsen tog mødedatoerne til efterretning.

13. Eventuelt

- ❖ *Der blev orienteret om, at Bettina J. Darlslund afløser Thomas B. Lund som driftschef for Eskemosepark. Endvidere at Susanne Sandgreen afløser Anne-Lise Weile som sekretær. Formanden takkede for godt samarbejde med såvel Thomas som Anne-Lise, og så frem til samarbejdet med deres afløser.*
- ❖ *Curt Carlsen spurgte til reglerne for hhv. fremleje og Boliggarantibevis og fik forklaret disse.*
- ❖ *Organisationsbestyrelsen oplyste, at man ønskede at anskaffe "Håndbog om Almene Boliger" og "Håndbog om almene boligselskabers regnskaber".*

Formand
Bjarke Christensen

Sekretær
Curt Carlsen