



Birkerød den 1. oktober 2025

Referat
Organisationsbestyrelsesmøde d. 1. oktober 2025 kl. 16:30

Organisationsbestyrelsen	Bjarke Christensen Sanne Asbøg Ulla Hansen Bjarne Magnusson Bernt Olofsson Carsten Wolff Hanne Blom
Suppleanter	Adelina Achen Sonja Frederiksen
Ejendomskontoret	Peter Hansen
KAB	Hadi
Afbud	

Dagsorden

Pkt.

- 1. Valg af dirigent**
Adelina er valgt til dirigent
- 2. Godkendelse af dagsordenen**
Dagsordenen er godkendt
- 3. Valg af referent**
Sanne er valgt til referent
- 4. Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet d. 4. september 2025, samt referatet fra afdelingsmøderne d. 17. september.**
 - 1 Er godkendt via mail og skal derfor kun underskrives.**

Bilag 4.1 og 4.2

Referater er underskrevet

5. Administrationselskabet
Hermed indstilling vedr. Børneinstitutionen

Vedr. afdeling 48004- Børneinstitutionen på Nørrevang 45-47.
Børneinstitutionen har stået ledig uden en lejeindtægt siden 2018.

Dette har medført, at afdelingen har et opsamlet underskud. Administrationen anbefaler derfor, at I som selskab dækker det opsamlede underskud igennem jer dispositionsfond, da det

opsamlede underskud, stiger for hvert år afdelingen står uden end lejeindtægt.

Det opsamlede underskud var pr. 31.12.2024 i alt på 2.210.665,03 kr.

Det opsamlede underskud fremgår på afdelings resultatkonto 407, på side 8 i regnskabet for 2024, som er vedlagt som bilag.

I har som selskab en disponibel del i jeres dispositionsfond på 4.788.634 kr. pr. 31.12.2024. I har samtidig en disponibel del i jeres arbejdskapital 2.615.171 kr.

Der indstilles til, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at det opsamlede underskud fra afdeling 48004 dækkes af selskabets dispositionsfond.

Bilag 5. 1

Der var diskussion rundt om bordet om vi skal dække underskuddet via dispositionsfonden eller om vi skal informere beboerne først.

Beslutningen udskydes til vi har et projekt og vi besluttede at være mere åbne omkring økonomien vedr. daginstitutionen.

Orientering:

Eskemosepark organisationsbestyrelse godkendte den 25-9-2024, at tilbyde 5 pladser årligt til sommerophold.

Der var i 2025 2 beboere i alt fra Eskemosepark, som deltog i Senior opholdet.

Bestyrelsen besluttede, at når invitationen kommer fra KAB skal den husstandsomdeles.

6. Ejendomskontoret

Brand lukninger

Brand lukninger i tag rum mod underside tag (10 stk.)

Brand lukning af huller i etagedæk mod kælder i opgange (54 stk. opgange med 2 stk. åbninger)

På mødet d. 4. september blev det besluttet at sætte arbejdet i gang hurtigst muligt.

Efterfølgende har ejendomskontoret sat arbejdet i gang og det forventes at det starter op i november.

Bestyrelsen besluttede at udsætte finansieringen af brandslukningerne til næste møde.

Ejendomskontoret har nogle sager til orientering på bestyrelsesmødet den 1. oktober.

Bjarke, Jesper og Peter har haft møde med en mulig ny leverandør.

Årsagen til at der kigges efter et nyt firma er, at det firma vi har brugt indtil nu har fusioneret med et svensk firma og priserne er efterfølgende steget ret meget.

Opdatering på den gamle daginstitution:

Der blev om aftenen den 21. september blevet smadret 22 vinduer. Der er sat plader på, glasskår er fjernet, og vi har fået tilbud fra glarmester på ca. 45.000 kr. Der er oprettet en forsikringssag.

Peter fra ejendomskontoret orienterede om at hærværket er meldt til politiet, men at sagen er henlagt.

Vi har haft vores gartner ude og beskærer nogle træer, blandt andet over garagetaget overfor nr. 55 – 57, han bemærkede at birketræet ved den store parkeringsplads har fået svamp og er ved at gå ud, så det skal fældes.

Det blev besluttet at gartneren skal kigge på æbletræerne, som skal beskæres. Han skal komme med en anbefaling og en pris.

Der er et lejemål i U-blokken hvor vi har haft Ole fra Niras ude og tage målinger af stuegulv. Vi har måtte skære gulvet op og tage målinger. Luftfugtigheden, fugtigheden i gulvet og betondæk er meget høj og der er synlig skimmel på bagsiden af gulvbrædderne.

Ole fra Niras har også taget nogle prøver, der skal dyrkes før vi kan få svar (der kan gå et par uger). Han vil sende en rapport til os sidst i denne uge eller først i næste uge, da han mener det er kritisk og der skal gøres noget.

Det blev besluttet at Hadi og Peter har fået bemyndigelse til at få flyttet beboerne til en genhusningsbolig, så snart der bliver en ledig – helst i U-blokken.

7. Organisationsbestyrelsen

Opfyldning på afdelingsmøderne d. 17. september

1. I forbindelse med Mikael Randløvs forslag om ændring af noget af P området i U-blokken blev det besluttet at ejendomskontoret i første omgang fjerner mærkningen på stenene.
2. Der blev et forslag om at sætte husnumre på blokkene i de lige numre, så man kan se det fra Nørrevang. Der var en, der ikke synes at det var en god idé, men flere synes at det er en meget god idé.

Det blev besluttet at organisationsbestyrelsen arbejder videre med, hvordan vi kan skilte så det er synligt fra Nørrevang. Det gælder samtlige lige numre.

Det blev besluttet at ejendomskontoret og Sanne kommer med et oplæg.

3. Der er kommet et forslag om at lave foranstaltninger mod cykelkørsel på stien, det er dog mest stien ved de lige numre der er udfordret. Forslaget er fremlagt for at sikre de gående beboere. Problemet er at det er både skoleelever og beboere der cykler på stien.

Det blev besluttet at organisationsbestyrelsen arbejder videre med en skrivelse til beboerne, hvor der gøres opmærksom på, at det ikke er tilladt at cykle på vores stier.

Derudover fortalte formanden at man var i dialog med Sjælsøskolen og lokalbetjenten, så vi kan få sat en stopper for elevernes hensynsløse kørsel, hovedsagelig på stien mellem nr. 2 og 18.

Sanne kommer et oplæg til, hvordan en skrivelse til beboerne kan se ud.

På organisationsbestyrelsesmødet d. 4. september foreslog Hanne vi skulle se på mulighederne for brug af garager som depotrum for f.eks. barvogne og klapvogne.

Efterfølgende har Hanne bedt om reglerne for leje af garagerne samt hvor mange der står på venteliste.

Ventelisten for garagerne

- For afdeling 1: Her er der 17 der står skrevet op på ventelisten.
- For afdeling 2: Her er der 26 der står skrevet op på ventelisten.
- For afdeling 3: Her er der 13 der står skrevet op på ventelisten.

Dvs. der i alt 56 opskrivninger. Nogle af beboerne kan dog have skrevet sig op til ventelisterne i en eller flere af afdelingerne.

Ventelisterne administreres af KAB. Når man ansøger får man tildelt et nummer. Når der bliver en garage ledig, bliver den med det laveste nummer tildelt garagen.

Bilag 7. 1 Ansøgningsskema

Bilag 7. 2. Lejekontrakt

Bestyrelsen beder KAB om at udfærdige en skrivelse til garagelejere for at huske folk på, at der i garagen skal være plads til deres bil, og at den ikke må blive brugt til andet formål samt tjekke at lejeren rent faktisk er bosiddende i Eskemosepark.

Vi vil ikke anmode om at man genregistrerer sin nummerplade hos KAB, hvis man får ny bil.

Forslag fra Bjarne

På baggrund af situationen med ekstra ansat og overskridelse af budget for løn, vil jeg stille forslag om gennemgang af budgetkontrol, minimum 2 gange om året.

Bjarne foreslår at der er budgetopfølgning i maj og oktober. Bestyrelsen besluttede at det var en god idé. Det lægges i udvalget "Vedligeholdelse og langtidsplan".

Kommende nyhedsmail

Til næste mail bør referatet fra sidste organisationsbestyrelsesmøde og afdelingsmøderne med.

Det blev besluttet at referent fremover sender referatet ud til bestyrelsen og at svarfristen er 7 dage. Derefter kan der sendes en nyhedsmail ud sammen med referatet.

Efterlysning af beboere til udvalget for cykelskurenes fremtidige brug, samt hjælp til som administrator af vores Facebook side.

Bjarke laver et opslag på Facebook og hjælp til styring af vores side.

Bjarke vil lave et opslag på Facebook, som koordineres med nyhedsmailen.

Hanne laver et møde med beredskabsforbundet d. 27. november i Galleriet i Mantzius.

Sanne reklamerer for dette møde i nyhedsmailen.

Mail fra Henriette Bærentsen fra kommunen.

Rudersdal kommune har modtaget nedenstående mail fra en beboer på Nørrevang 69 mailet direkte til borgmesteren.

Har du mulighed for at komme med nærmere oplysninger om den sag?
For det er ikke noget jeg lige umiddelbart kender noget til.

Kære Annsofie

Jeg skriver til dig da jeg ikke kan komme igennem til nogen med min forsørgelse, som er som følger:

Hvad skal vi / jeg, gøre da man i tidernes morgen var så tåbelig at konvertere vores beskyttelsesrum til opbevaringsrum for nogle enkelte borgere. De almenyttige lejlighederne i Nørrevang er som at bo i et glashus, så hvor kan vi så søge tilflugt i en evt. krisesituation???

Håber du kan hjælpe mig

Venligst Dorthe Mule

Formanden har svaret nedenstående:

Vi har flere gange svaret følgende:

"Efter den kolde krig, det vil sige i begyndelsen af halvfemserne, besluttede myndighederne at alle de beskyttelsesrum der blev lavet efter anden verdenskrig, ville være så utidssvarende at de ikke mere skulle stå på listen over beskyttelsesrum.

Inden vi byggede de gamle beskyttelsesrum om til pulterrum, spurgte vi myndigheder om lov til det.

Her var svaret at vi kunne bruge dem til hvad vi ville idet de ikke længere var registret som beskyttelsesrum.

I dag går hele Danmark rundt og venter på hvad den ansvarlige minister kommer med at vejledninger og påbud om hvad man skal gøre. Indtil da må vi alle væbne os med tålmodighed."

Bestyrelsen er orienteret om denne korrespondance.

8. Udvalg og følgegrupper

a. De grønne områder

Ulla, Adelina, Inger Olofsson og Jesper v. T. og Peter (ejendomskontoret) **Jesper er tovholder**
gronne@eskemosepark.dk

b. IT og Info- Udvalget og nyheds mail

Bjarke, Sanne og Jesper v.T. **Sanne er tovholder på nyheder, og Bjarke på It-info**
itinfo@eskemosepark.dk - nyheder@eskemosepark.dk

c. "Mig og min nabo"

Ulla og Bente. **Ulla er tovholder**
cafe@eskemosepark.dk

d. Nye vinduer afdeling I, II og III.

Hanne Blom, Mai-Brit Vadum, Mikael Randløv, Charlotte Schmidt og Henrik Scherg. **Hanne er tovholder**
vinduer@eskemosepark.dk

Hanne anmoder om et beløb for at få rådgiver til at lave et forprojekt. Hanne taler rådgiveren om at få en mere detaljeret køreplan og en pris på en sådan, som kan fremlægges bestyrelsen på næste møde.

e. Affaldsudvalget

Bjarne, Sanne og Bernt. Jesper v. T og Hadi fra KAB. **Jesper er tovholder**
affald@eskemosepark.dk

Hadi har d. 15. september sendt nedenstående.

”Der er positivt nyt om sagen.

Kommunens ledelse har afholdt et møde, hvor der var enighed i at se på en løsning, hvor de grønne arealer kan anvendes til opstilling af affaldscontainer.

Myndighedsgruppen hos kommunen vil se på sagen og vurdere hvilke betingelser, vilkår mv. der skal til før de kan give tilladelse.

De håber på, at de har fundet en løsning, som bliver sendt til os omkring den sidste halvdel af oktober.

Jeg ser deres svar som meget positivt, da kommunen i mange år har afvist dette forslag.”

Hadi orienterede om kommunens tilbagemelding. Kommunen har lovet at komme med en tilbagemelding senere på måneden.

f. Vedligeholdelse og langtidsplan

Bjarne, Carsten, Hanne, Bernt, Peter og Hadi.
planer@eskemosepark.dk

Der afholdes et møde sidst i oktober.

g. Cykelskure og opgange

Bjarke, Ulla Rasmusen (beboer)

Der er stadigvæk ikke flere der har meldt sig.
Hvad gør vi?

Torben nr. 27 vil gerne melde sig cykelskursudvalget. Han skal skrive til formanden.

Følgegrupper

h. Følgegruppen for ombygning af Daginstitutionen

Bjarke, beboerne Henrik B. Petersen, Mikael Randløv og Hanne Blom. Fra KAB kundechef Hadi Rafi Mehdi, fra rådgiver Stig Ørum og fra ejendomskontoret Peter. **Henrik er tovholder**
institution@eskemosepark.dk

Stig og Anne, Novaform var positive over kommunens tilbagemelding.

i. Fugtige gulve afdeling I

Carsten, Peter, Heidi og Hanne E. Rasmussen. (beboer) Ole (Niras)
Fra KAB Projektleder Rachid Ahmad Rachid kundechef Hadi Rafi Mehdi. **Carsten er tovholder**
gulve@eskemosepark.dk

9. Eventuelt

Hanne opfordrer til at bestyrelsen beslutter sig for at lave en mere nutidig hjemmeside.

En beboer har opfordret til at grillene bliver stående ude i vintermånederne. Det blev vedtaget at de bliver stående hele året.

Kommende møder og aktiviteter 2025, for organisationsbestyrelsen og dens udvalg:

1. oktober	Organisationsbestyrelsesmøde, med KAB	Kl. 16:30
25./26. oktober	KAB-konference	
5. november	Organisationsbestyrelsesmøde, med KAB	Kl. 16:30
20. november	KAB-repræsentantskabsmøde	Kl. 17:00
28. november	Samarbejdsaftalen med kommunen. Hadi og Bjarke	Kl. 10:00
4. december	Organisationsbestyrelsesmøde, med efterfølgende julefrokost, med KAB	Kl. 16:00