



Birkerød d. 17. august 2025

Referat **Organisationsbestyrelsesmøde d. 13. august 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
Afbud

Dagsorden

Pkt.

1. Valg af dirigent

Ulla er valgt

2. Godkendelse af dagsordenen

Ok

3. Valg af referent

Sanne er valgt

4. Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet d. 18. juni 2025

1 Er godkendt via mail og skal derfor kun underskrives.

Referatet er underskrevet

5. Administrationselskabet

Ændring af budget 2026, hvis det viser sig at kontoen for løn er overskredet i forhold til budget 2025

Godkendelse af beboerbudget 2026

Der er desværre ikke afsat midler nok i budgettet til lønninger – derudover har vi, da der har været mere travlt end normalt, forlænget aftalen med vores sommerfugl en måned. Dette har betydet at vi må justere i budgettet, men ikke ønsker at der skal komme for store huslejestigninger.

Bestyrelsen besluttede at dække de manglende midler ved at halvdelen af stigningen skal komme fra henlæggelser og halvdelen skal komme fra huslejestigning – dette bevirker at huslejen stiger med yderligere omkring 0,50 %, i forholdet til det første budgetforslag som organisationsbestyrelsen fik fra KAB:

Borger beredskab

Beredskabsforbundet har sendt noget materiale til KAB, som Hadi har videresendt bestyrelsen.

Det blev besluttet at bestyrelsen tager det op igen på næste ordinære møde.

6. Ejendomskontoret

Brandlukninger

Brandlukninger i tagrum mod underside tag (10 stk).

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

Vi har tidligere på året talt om at der skal brandsikres i U-blokken. Der skal opføres 10 brandvægge under taget. Og sikring af kælderen i forhold til gas i alle opgange i afd. I, II og III. Det er endnu ikke et påbud, men vi ved at det med tiden skal sikres.

Prisen for de enkelte afdelinger er:

Afdeling I 257.767 Kr. Afdeling II 166.270 Kr. Afdeling III. 75.577 Kr.

Bestyrelsen vil på næste ordinære møde, beslutte om vi kan få lavet dette via "lån i egne midler".

7. Organisationsbestyrelsen

Møde om biodiversitet i de almene boliger

Der er kommet en invitation til beboerbestyrelser fra kommunen med et tilbud om at deltage i et "biodiversitetsdebat- og accelerationsmøde".

Ulla og Adelina har tilmeldt sig kurset.

Velkomst til nye beboere - "Det gode naboskab".

Hanne har et ønske om at vi er bedre til at byde nye beboere velkomne. Der er tidligere omdelt en skrivelse til nye beboere, men den er forældet og skal under alle omstændigheder opdateres.

Hanne har været på besøg i en anden boligforening, hvor de har stor succes med at være opsøgende på nye beboere.

Bestyrelsen diskuterede dette, men nåede ikke frem til en endelig beslutning om, hvordan og i hvilken form vi skal byde beboere velkomne fremover.

Hanne kommer med et oplæg til næste møde.

Gaskomfur

Nedenstående står i Tillæg B i råderettet.

Det er tilladt at ændre på gasinstallationer og eventuelt fjerne gasmåler, hvis der bliver opsat elkomfur i stedet for gaskomfur.

Dette arbejde skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

Andet

Hvis der bliver opsat elkomfur, **skal** gasmåleren afmonteres og afmeldes hos gasleverandøren.

Ovenstående tekst blev lavet inden vi blev klar over at der ikke er strøm nok i Eskemosepark til udskiftning af gaskomfurerne.

Teksten skal tilpasses så den svarer til virkeligheden.

Bjarke orienterede om at råderetten skal opdateres og at installationer og hårde hvidevarer ikke går ind over råderetten men installationsretten.

Dette skal gøres inden generalforsamlingen næste år.

KAB-konference 2025 – den 25.-26. oktober.

Der er kommet invitation til KAB-konferencen, som I år er et to-dagens arrangement. Hvem kan og vil gerne deltage?

Sanne og Bernt vil gerne med og bestyrelsen har bevilget dette.

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

Hækken er klippet og det er blevet virkelig flot. Dog mangler der at blive samlet op. Dette gøres med slagleklipperen så snart græsset er slået færdigt.

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

e. Affaldsudvalget

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

Alle fragmenter skal tilmeldes separat. Vores affald bliver nu kørt til Roskilde og indtil videre bliver der afhentet en gang om måneden.

f. Vedligeholdelse og langtidsplan

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

g. Cykelskure og opgange

Bjarke, Ulla Rasmusen (beboer)

*Desværre er der ingen beboere der har meldt sig til at kigge nærmere på en evt. udvidelse af de nuværende cykelskure – eller en anden løsning.
Beslutningen med at man gerne må stille klap- og barnevogne i cykelskurene forløber stort uden problemer – dog har der været et enkelt sted, hvor ejendomskontoret har været orienteret.*

Spørgsmål til!

På generalforsamlingen blev det besluttet at der frem til næste ordinære generalforsamling, godt på stå barnevogne i de cykelskure hvor der er plads.

Peter svarede at der havde været nogle få problemer.

Frem til generalforsamlingen skal ejendomskontoret registrere eventuelle problemer.

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

Novaform ved Anne Prehn forventer at møder med kommunen og dispensationsansøgninger samt rev. præsentationsmateriale, vil løbe op i ca. 20-25 timer á 1.062,50 kr.

Bestyrelsen besluttede at bevilge 25.000 kr. til det videre arbejde. Bevillingen lægges på byggesagen.

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

Hadi har modtaget nedenstående d. 13. august fra NIRAS

Det er endelig lykkedes at få et konkret svar fra kommunen.

Som jeg læser nedenstående mail, kan der være en udfordring i, at de skriver, at den tidligere aftale/deklaration omkring brug af kommunens areal og udledning til sø skal revurderes.

Det vil sige, at kommunen lægger op til, at der skal udarbejdes en ny ansøgning om både nedsivning og udledning til søen.

Selv om regnvandet tidligere blev udledt til faskiner, kan vi ikke være sikre på, at der gives tilladelse til dette igen.

Min anbefaling er, at Niras udfærdiger disse ansøgninger, hvorefter vi kan evaluere, hvad der skal ske.

Grundet kommunens krav om en helt ny ansøgning, er vi desværre nok nødt til at hæve loftet for forbrug af timer.

Niras estimerer, at der skal bruges mellem 15-20 timer ekstra ud over de tidligere aftalte forbrug.

Ansøgningerne igangsættes, så snart I har godkendt det estimerede timeforbrug.

Bestyrelsen besluttede at bevilge de ca. 30.000 kr. som lægges under byggesagen.

9. Eventuelt

Der er problemer med at unge elever fra Sjælsøskolen kører på el-cykler på vores gangstier. De kører meget stærkt og er til fare for beboerne. Nogle af eleverne bor i vores område.

Vi fik rensset tagrender for 4 år siden. Peter orienterede om at han har bestilt en serviceeftersyn af tagrender.

Der skal udføres tv-inspektion af faldstammer i afd. V, da de ikke er synlige, som i de andre afdelinger.

Formanden har modtaget flere mails fra en beboer:

"Jeg skriver til jer, da jeg i sin tid for mange år siden da I nedlagde vores beskyttelsesrum, da undrede jeg mig over beslutningen, men nu er det blevet højaktuelt :at vores mulighed for beskyttelse reetableret. Jeg vil derfor bede om at I finder ud af at reetablere beskyttelsesrummet til det oprindelige formål."

Formanden har svaret:

"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."

OBS - Man kan læse mere om beskyttelsesrum på Kommunens hjemmeside.

Vedr. Opsætning af generede og ikke ens lys ved indgangspartierne.

Der blev henstillet til, at der ikke opsættes lys/lamper, der giver generende og voldsomt lys i lejlighederne.

Facebook administrator.

Bjarke er i dag administrator på vores Facebook side. Det blev aftalt, at bestyrelsen på næste møde vælger ny/nye administratorer til siden.

Under pkt. 8

Flere i bestyrelsen gav udtryk for at klip af hækkene er fint udført, men efterfølgende brug af slagleklipper ikke er en pæn løsning.

Hanne oplyser at vi afholder endnu et hjerteredderkursus – det kommer til at foregå:

Mandag den 20.10 kl. 18-19 på

Kulturcenter Mantzius, Galleriet, Johan Mantziusvej 7, Birkerød.

Her får du en unik mulighed for at lære, hvordan du kan redde liv i en nødsituation!

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

13. august	Organisationsbestyrelsesmøde	Kl. 16:30
27. august	Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde	Kl. 16:30
4. september	Organisationsbestyrelsesmøde, med vægt på afdelingsmøderne	Kl. 16:30
17. september	Afdeling-budgetmøder	Kl. 18:30

25. september	Møde med formandskaberne i KAB. Formand og næstformand.	Kl. 17:00
1. oktober	Organisationsbestyrelsesmøde	Kl. 16:30
25./26. oktober	KAB-konference	
5. november	Organisationsbestyrelsesmøde, hvor KAB også deltager.	Kl. 16:30
20. november	KAB-repræsentantskabsmøde	Kl. 17:00
4. december	Organisationsbestyrelsesmøde, med efterfølgende julefrokost. Her deltager KAB også	Kl. 16:30