



Birkerød d. 30. oktober 2019

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag d. 24. oktober 2019 i mødelokalet på ejendomskontoret kl. 16:30

Bestyrelsesmedlemmer	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Curt Carlsen (næstformand)	CC
	Tine Jensen (kasserer)	TJ
	Henning Flink Nielsen	HFN
	Anette Fongemie	AF
	Anne-Marie Hansen	AMH
	Henrik Baltzer Petersen (dirigent)	HBP
Bestyrelsessuppleanter	Claus Hansen	CH
	Ulla Hansen	UH
Ejendomskontoret	Helle	HS
Eksterne deltagere	Lone Skriver	LS
	Sussi Cohn	SC
Afbud	Anette	

1. Valg af dirigent

Tine Jensen blev valgt som dirigent.

2. Godkendelse af dagsordenen

Dagsorden blev godkendt.

3. Valg af referent

Lone Skriver blev valgt som referent.

4. Godkendelse af referat fra d. 5. september 2019

Referatet er godkendt via mail hvorfor det kun skal skrives under.

Referatet blev underskrevet.

5. Nyt fra ejendomskontoret

Bilag til Elbiler

Ejendomskontoret har modtaget tilbud på etablering af lade standere til el-biler. Herudover betales der en kostpris for et minimum forbrug. Anvendes dette forbrug ikke, er det afdelinger der kommer til at betale differencen.

Lone orienterede om, at Carpow har rettet kontakt til KAB, og der vil blive afholdt et møde med firmaet. Der kan være en mulighed for at forhandle en bedre pris hvis der er flere selskaber med. Punktet drøftes på et efterfølgende møde.

Postkasser i afdeling IV

Der er smalle postkasser der er opsat inde i opgaven. Postkasserne skal skiftes. Der er ikke plads til store postkasser inde i opgangen, så hvis man ønsker store postkasser kan de placeres ude. De store postkasser vil koste 17.725 for 6 stk. postkasser, og de smalle vil koste ca. 34.000 kr. for alle.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Organisationsbestyrelsen drøftede en fremtidig løsning, og besluttede at undersøge om der fortsat kan gives dispensation ved indvendig placering af postkasser. Punktet tages op på december mødet.

Postboks-kasser i Eskemosepark?

Organisationsbestyrelsen synes det er en god ide, at der etableres en postboks-kasse, men det vil være optimalt, hvis det er Spar der står for dette. Bjarke kontakter Spar, Henrik for at undersøge denne mulighed.

El-armaturer i kælderen i af deling V, og i garagen til traktor.

Organisationsbestyrelsen besluttede at el-armaturerne skal udskiftes, men synes den oplyse pris er høj. Henning sender priser på et andet produkt til Helle. Sagen vil derfor blive behandlet igen.

Tilbud på dørspioner

Der har været forsøg på tricktyveri i Eskemosepark, hvorfor det vil skabe tryghed at der kan etableres dørspioner. Beboere der ønsker en dørspion skal selv betale for den. Der kan være særlige hensyn til der skal overholdes fordi der skal etableres dørspion i brandøre. Helle under dette inden beboerne spørges om de har interesse i etablering af dørspion.

6. Ny affaldsordning

Se bilag til miljøudvalget

Der er etableres nyt skab til Miljøfarligt affald, og skab til maling, og det er kommunen der afhenter farligt affald 2 gange om året. Informationsfolderen tilrettes og sendes til beboerne for orientering.

Organisationsbestyrelsen efterlyste det materiale som Per Engelbrechtsen har sendt til kommunen den 7. oktober 2019. Sussi er i kontakt med Per, og rykker for dette, og sørger for, at miljøudvalget modtager materialet.

Miljøudvalget afholder møde den 31. oktober 2019 kl. 8.00.

7. Nyt fra administrationen

5 års eftersyn vedrørende tag og tekniske anlæg i afdeling II, erhverv

Ved en fejl er denne sag blevet indberettet til byggeskadefonden, da sagen ikke er omfattet af byggeskadefondens 5-års eftersyn.

Sagen er dog omfattet af de almindelige juridiske regler vedrørende 1-års og 5-års gennemgang (AB92/ ABR89) og sagens rådgiver har gennemført 1-års gennemgang på sagen.

Anderledes er det med 5-års gennemgangen, den skal bygherren / afdelingen selv holde øje med, gennemføre og indkalde til rettidigt møde efter gældende juridiske tidsfrister.

Derfor

anbefales det, at sagens afleveringsdatoer på Tag er den 12.08.2016 og teknisk anlæg den 21.11.2017 og disse indskrives i KAB's overvågningsliste, således at de juridiske tidsfrister for gennemførelse og indkaldelse af 5-års gennemgangen overholdes.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Der skal dog afsættes midler til gennemførelse til uvildig 5-års eftersyn rapport af ekstern rådgiver, da det er sidste gang at afdelingen kan gøre krav gældende overfor sagens parter

Vedrørende evt. opståede svigt og skader. Hvis den administrative gennemførelse af eftersynet skal varetages af KAB's center for Byggeri skal der også afsættes midler til denne del. Erfaringsbeløb på dette arbejde ligger normalt på ca. 30.000 kr. til ekstern eftersynsrapport og ca. 37.000 kr. til den administrative behandling.
(Arbejdet udføres efter medgået tid og efter gældende prisblad).

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet og beslutter, om KAB's center for Byggeri skal afholde 5-års eftersynet, hvem den eksterne rådgiver skal være, og hvordan udgiften skal finansieres.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at KAB's center for Byggeri står for 5-års eftersynet og udgiften dækkes af afdelingen.

8. Ombygning af daginstitutionen

Navaform har indkaldt til møde d. 11. november kl. 13.

Der er pt. ikke nyt i sagen.

9. Nyt fra formanden

Indbydelse til møde i BL 9. januar 2020

Indbydelse til repræsentantskabsmøde i KAB 14. november kl. 17:00

Skal vi opgradere vores Dropbox det koster 900 kr. om året. Vi har brugt ca. 90 % af den gratis plads vi har

Organisationsbestyrelsen godkendte en opgradering af Dropbox til en årlig udgift på 900 kr.

Hvad stiller vi op med kommunen, når de ikke indsætter beboere i de lejligheder de har fået tildelt, før længe efter de har fået dem?

På mødet blev det besluttet at Lone tager emnet dette med til mødet i den administrative styregruppe i Kommunen.

Afspadsring af overarbejdstimer

Ejendomskontoret har af den tidligere driftsleder fået besked om, at det er forbudt at afspadsere. Dette er ikke tilfældet mere, organisationsbestyrelsen synes det er helt i orden, at man kan afspadsere blot dette sker så det ikke påvirker arbejdet og det planlægges.

Ansøgning fra beboer om opsætning af terrassevarmer og varmepumpe Se bilag

Ansøgningen blev drøftet på mødet, og organisationsbestyrelsen er enige om, at opsætning af varmepumpe er under den udvendige råderet, og derfor skal der fremsættes et forslag til generalforsamlingen omkring dette.

Det samme gælder opsætning af terrassevarmer. Organisationsbestyrelsen er dog bekymrede for, om der er strøm nok til en terrassevarmer.

Herudover kan der være problemer i forhold til brandkrav. Sussi undersøger dette i Jura.

Bjarke svarer beboeren.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

10. Nyt fra udvalgene

- a. Aktivitetsudvalget
Der afholdes ingen julearrangementer, da det har vist sig at have meget ringe interesse.
- b. Cykelskure
Der afholdes møde snarest.
- c. Ombygning af daginstitutionen
Se pkt. 8
- d. De grønne områder
Orientering efter markvandringen.
Se derudover de 2 bilag til det grønne udvalg
Anne-Marie orienterede om, at udvalget har droppet plastjuletræet. Udvalget anbefaler at der plantes Tuja som juletræ, og cypres og buskbom i en gruppe. Organisationsbestyrelsen tog dette til efterretning.
- e. It- infoudvalget
Se div. bilag vedrørende kontrakt mellem Bolignet Aarhus og Eskemosepark.
- f. Kommunen (styringsdialog)
Intet nyt i forhold til mødedato.
- g. Legepladser
Se bilag til udvalget
Legepladsudvalget fremlagde projektforslaget der koster 325.000 kr. Organisationsbestyrelsen godkendte projektet og udgiften, dog skal det undersøges om der kan etableres en lige stolpe ved basket-nettet.
- h. Mig og min nabo
Der arrangeret julefrokost.
- i. Miljøudvalget
Se pkt. 6
- j. Projekt RUM'lighed. Se bilag
Rudersdal Kommune har meddelt, at de er interesseret i at gå 100 % ind i projektet, hvilket er meget positivt.

11. Datoer for møder frem til generalforsamlingen

Husk derfor kalender

3., 4., 5., eller 6. februar – mødet bliver den 6. februar 2020

2., 3., 4. eller 5. marts – mødet bliver den 5. marts 2020

1. eller 2. april - mødet bliver den 2. april 2020

Generalforsamling: 25., 26., 27. eller 28. maj – generalforsamling bliver den 25. maj 2020.
12., 13. eller 14. maj. Bestyrelsesmøde. Herunder indkomne forslag til generalforsamlingen.

Endelig beslutning skal træffes senest på mødet d. 21. november

12. Eventuelt

Ulla spurgte ind til hækhøjden, og mente ikke det var behandlet på generalforsamlingen. Det bliver undersøgt dette i referaterne.

Svar:

Højden på hækkene i Eskemosepark



I referatet fra d. 15. september 2016, pkt. 4 Afd. V pkt. b, står der.
Ikke vedtaget. 2 for og 4 imod.

En beboer havde indsendt et forslag om, at hækken ud mod Nørrevang skulle klippes ned. Der blev på mødet stillet et ændringsforslag der gik ud på, at hækken skulle være mellem 160 – 180 cm.

Det er forslaget om, at klippe hækken ned der blev nedstemt, hvorefter ændringsforslaget blev vedtaget.

Det vil sige afdeling V besluttede, at hækken fremover skal holdes i en højde på 160 – 180 cm.

Det fremgår desværre ikke tydeligt af referatet, hvilket er yderst beklageligt.

På generalforsamlingen d. 28. maj 2019 blev højden på hækkene ud mod "Engen" det vil sige Labyrinthhækken debatteret.

Denne hæk har været genstand for meget debat i de sidste par år.

På afdelingsmøderne d. 20. september 2018 var der indsendt forslag om, at denne hæk skulle klippes ned.

Efter en del debat blev det besluttet, at udskyde en afstemning indtil vi nøjagtig ved hvad der kommer til, at stå i Lokalplanen.

I det Lokalplan forslag som kommunalbestyrelsen vedtog i februar, fremgår det ikke klart og tydeligt hvad højden på hækken skal være. Derfor rettede vi efterfølgende henvendelse til forvaltningen for at få det klarlagt.

I svaret for forvaltningen skriver de, at de ikke har noget imod, at den bliver klippet ned til min. 150 cm.

Derfor blev der skrevet ind i bestyrelsens årsberetning, at vi vil undersøge det nærmere og hvad det koster. Der vil derfor i budget 2020 blive afsat penge til det.

I referatet fra generalforsamlingen står der følgende:

Det grønne udvalg:

Bestyrelsen har besluttet, at der skal afsættes penge til klipning af hække i budgettet for 2020, så hækkene kan klippes ned til max. 150 cm.

I forbindelse med høringsvar til Lokalplansforslaget har kommunen anført følgende:

Bøgehækkene ud mod Eskemosekilen udpeges i lokalplanen som en af tre karaktergivende beplantningstyper, da de har stor betydning for hvordan mødet mellem det åbne landskab og bebyggelsen opleves.

I lokalplanens § 9.7 fastlægges det blandt andet, at de mæanderformede bøgehække mod vest mod Eskekilen skal bevares. Der er ikke fastsat en maks. højde på hækkene.

Kommunen har ingen bemærkninger til, at bøgehækken beskæres til 1,5 meter. Det væsentligste er, at bøgehækken fortsat fremstår mæanderformet.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Konklusionen på alt dette er, at hækkene ud mod engen må klippes ned til minimum 150 cm.

Hækkene alle andre steder i bebyggelsen er ikke omfattet af dette.

Det betyder, at hvis hækken ud mod Nørrevang i afdeling V, skal klippes ned til 150 cm. skal der til afdelingsmødet i september bliver fremsættes forslag herom fra en beboer i afdeling V, idet der på afdelingsmødet d.15. september 2016, blev besluttet, at den skal være mellem 160 og 180 cm.

Kommende møder og aktiviteter:

- 21. november. Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:00, med efterfølgende spisning på Tante Maren kl. 18:30**
- 2. december. Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30**

2020

- 8. januar. Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30**
- 9. januar. BL kl. 17:00 – 19:30**
- 6. februar. Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30**
- 5. marts. Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30**
- 2. april. Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30**
- 6. maj. Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:00, med efterfølgende spisning kl. 18:30**
Herunder godkendelse af regnskab 2019. Forberedelse af generalforsamling.
- 12. eller 13. maj. Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30.**
Herunder bl.a. indkomne forslag til generalforsamlingen.
- 25. maj. Generalforsamling kl. 19:00**

Budget: 25. juni

Afdelingsmøder 14., 15., 16. eller 17. september