



Birkerød d. 1. november 2018

Dagsorden

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 25. oktober 2018 **i mødelokalet på ejendomskontoret kl. 16:30**

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

1. Valg af dirigent

Henrik Baltzer Petersen blev valg som dirigent.

2. Godkendelse af dagsordenen

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen.

3. Valg af referent

Første del, hvor KAB er til stede; Lone. Resten tager Curt sig af.

Lone Skriver blev valgt som referent for første del, og Curt Carlsen blev valgt som referent for anden del.

4. Godkendelse af referater

Referaterne fra 6. og 20. september er godkendt via mail, hvorfor de blot skal skrives under. Referatet fra d. 26. september skal endeligt godkendes.

Referaterne blev godkendt.

5. Styringsdialogmøde

Rudersdal Kommune har indkaldt til styringsdialogmøde den 1. november 2018.

Styringsdialogmateriale skal ajourføres. Der skal udarbejdes oplysningsskema for de fire afdelinger og selve styringsrapporten for Eskemosepark. På mødet vil der blive en gennemgang af materialet.

Dagsorden til styringsdialogmødet i 2017 var følgende:

Dagsorden:

- Årsregnskaber – nøgletal: Leje pr. m² og henlæggelser



- Vedligeholdelse
- Aktuelle projekter
- Styringsrapporterne – afdelingsbestyrelserne
- Forsinkelsen af lokalplanen
- Eventuelt

Bilag:

Oplysningsskema for afdeling I

Oplysningsskema for afdeling II

Oplysningsskema for afdeling III

Oplysningsskema for afdeling V

Styringsrapport for Andelsboligforeningen Eskemosepark

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter punktet og beslutter punkter til dagsorden og input til styringsdialogmaterialet.

Organisationsbestyrelsen gennemgik materialet. Organisationsbestyrelsen kom med input til styringsrapporten og kom med ændringsforslag til oplysningsskemaerne for de fire afdelinger.

Dagsorden til styringsdialogmødet blev som anført, dog med tilføjelse af oplysninger i SAVE for labyrinthækken.

Lone Skriver sender input til dagsorden til kommunen.

6. Status vedrørende vinduesudskiftningen i afdeling V

Sagsfremstilling

Renoveringen er nu halvvejs, og etape I (Nørrevang 60-62) er stort set færdig. Der bliver lavet gennemgang for fejl og mangler tirsdag den 16. oktober 2018.

Der er dog et hængeparti, som er udskiftning af hoveddøre. Dørene er produceret i forkerte mål, så de er sendt tilbage til fabrikken for at blive lavet om. Vi afventer en tidsplan for, hvornår dørene kan leveres og opsættes. Beboerne bliver varslet igen for udskiftning af dørene.

Vi forventer, at tidsplanen holder trods forhindringerne med hoveddørene, hvilket betyder, at der vil blive afholdt aflevering i uge 49.

I processen har man valgt at lave nogle tilvalg til byggesagen. De bløde fuger i facaderne bliver udskiftet, og betonskader med synlig armering på betonoverliggerne bliver repareret. Baggrunden for beslutningen er, at fuger og betonoverliggerne trænger til udskiftning/reparation, at stilladset stod i forvejen foran facaden og økonomien kan bære det. Følgegruppen er orienteret herom.

Beboerne har været meget eksemplariske siden projektets start, og der har kun været meget få henvendelser. Håndværkerne er rigtig gode til selv at lave aftaler med beboerne, så det hele kan fungere bedst muligt.

Alt i alt går projektet fremad i henhold til tidsplanen.

Økonomiske konsekvenser



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Der er lavet en budgetopfølgning på projektet, som fremlægges for følgegruppen på kommende følgegruppemøde den 24. oktober 2018.

Budgetopfølgningen viser, at økonomien på sagen, trods tilvalg, er meget fornuftig.

Det videre forløb

Der er opstart af etape II (Nørrevang 64-66) i uge 41, og vi forventer aflevering i uge 49. Efterfølgende vil der være udbedring af fejl og mangler, men indtil videre har antal af fejl og mangler været få, så vi forventer, at projektet er helt afsluttet inden jul.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen udtrykte stor ros til håndværkerne. Der har dog været lidt udfordringer med varslingerne. Claus Hansen oplyste, at dørene bliver lavet om, og da det nye bygningsreglement skal overholdes, betyder det, at der kommer en forhøjning med døren. Denne løsning er ikke handicapeget. Curt kontakter projektlederen om dette.

Med ovenstående bemærkninger tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

7. Ombygning af børneinstitutionen

Rudersdal Kommune skriver følgende:

"Vi har modtaget et udkast til lokalplanforslag fra vores konsulent på sagen og er ved at gøre det klar til rundsending til relevante forvaltninger i kommunen.

Hvis vi vurderer, at der, inden forelæggelse for vores politiske fagudvalg og kommunalbestyrelsen, er brug for yderligere oplysninger fra jer vedrørende ombygningen af den tidligere institutionsbygning på Nørrevang 45 - 47, hører I fra os.

Af forskellige årsager er sagen forsinket hos os. Det beklager vi selvfølgelig. Vi håber at kunne forelægge et udkast til lokalplanforslag for vores Byplanudvalg og kommunalbestyrelse i november/december."

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Nyt fra ejendomskontoret

Nye lamper på p-området ved afdeling III

Helle viste eksempler på nye lamper. Det er vigtigt, at der ikke er lysgener inde i boligerne. Organisationsbestyrelsen besluttede, at Helle indhenter pris på den lampe, som kommunen bruger, og punktet tages op på næste møde.

Fældning af platantræet

Træet er fældet, og der resterer alene rodfræsning. Da træet er fredet, skal der plantes et nyt træ.

Der er usikkerhed om, hvorvidt træet står på Eskemoseparks matrikel eller ej. Det er dog kostbart at få foretaget en opmåling, hvorfor organisationsbestyrelsen besluttede, at Eskemosepark dækker omkostningerne. Når de samlede udgifter kendes, laves en indstilling til organisationsbestyrelsen om at dække udgifterne.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Tilbud på renovering/fornyelse af faldstammer

Helle orienterede om stadie og mulig løsning. Der arbejdes videre med dette. I forbindelse med undersøgelserne er det konstateret, at brøndene er slidte og skal laves inden faldstammeprojektet. Det vil koste 260.000 kr. for alle afdelinger. Dette arbejde sættes i gang først.

Jens og Jesper har været på kursus

Jens og Jesper syntes, at kurset i beskæring var godt.

Vandskade i to lejligheder med genhusning til følge

De to vandskader er under gulvet i de lejligheder, der blev renoveret. Derfor skal der nu åbnes op for at undersøge, om skaden kan ske i flere lejligheder. Helle orienterede om udfordringerne omkring genhusning, som dog ser ud til at lykkes nu.

Opgørelse på maling og renovering af vinduer

I afdeling I og II er der penge tilbage, men i afdeling III er alle pengene brugt. Der er også afsat penge i 2019-budgettet. Arbejdet er udført meget flot.

Tilbud på rottespærrer

Der er modtaget tilbud på 83.000 kr. i alt. Organisationsbestyrelsen besluttede, at arbejdet skal igangsættes straks.

Nyt om ulovligt elskab ved U-blokken

Radius flytter skabet gratis til enden af gavlen ved nr. 27.

9. Nyt fra formanden

Indkaldelse til repræsentantskabsmøde i KAB d. 15. november kl. 17.

BC og HBP deltager

App til ejendomskontoret. Læs mere her. <https://www.kab-bolig.dk/app>

Tages op på næste møde

Airbnb: KAB har på vegne af alle boligselskaber sagt ja til, at man godt må leje ud via Airbnb.

Eskemosepark skal fjernes fra listen over mulige Airbnb-udlejninger, samt andre lignende.

Forslag fra Dorthe Mule.

BC sender mail til D M, om at kontakte naboer for en løsning.

10. Nyt fra udvalgene

- Aktivitetsudvalget

Intet nyt

- Ombygning af daginstitutionen

Det har pt. ikke været muligt at finde en dato for arbejdsdag (se også pkt. 7).

Punktet tages op på første møde efter nytår

- De grønne områder

a) Mange buske er blevet trimmet.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

- b) Bøgehækken med på Styringsdialogmødet*
- c) Der lægges løgplanter ved Nv 79 ind mod engen*

- It- info
Nye pc'er til medarbejderne. Alt udstyr er indkøbt. BC er ved at installere systemerne. Der køres test den næste måned.
- Mig og min nabo
a) Julearrangement - laves her i huset (mødelokalet)
b) Mig og min nabo fortsætter i 2019 som 2018
- Nye vinduer i afdeling V
Se pkt. 6. Husorden skal tilrettes afd. 5s nye farver.
- Vedtægtsudvalget
Status. Afholdt 3 møder. Torben udtrådt af gruppen (arbejdspres)
- Miljøudvalget

11. Forslag til mødedatoer

Februar: 4., 5., 6. eller 7.

Marts: 4., 5., 6. eller 7.

April: 1., 2., 3., 4., 8. eller 9.

Maj: 15. eller 16. (indkomne forslag til generalforsamlingen)

12. Eventuelt

Kommende møder og aktiviteter

29. november: Bestyrelsesmøde med KAB kl. 16:00 med efterfølgende spisning på Tante Maren i Farum kl. 18:30

5. december: Bestyrelsesmøde kl. 16:30

2019

10. januar: Bestyrelsesmøde kl. 16:30

3. marts: Fastelavn kl. 10

9. maj: Bestyrelsesmøde med KAB kl. 16:00 med efterfølgende spisning på Jægerhytten

28. maj: Generalforsamling kl. 19:00

27. juni: Bestyrelsesmøde med KAB kl. 16:00. Budgetlægning for 2020

17. september: Afdelingsmøder/budget 2020 kl. 19:00

Dirigent
Henrik Baltzer Petersen

Referenter
Lone Skriver og Curt Carlsen