



Birkerød d. 14. december 2025

Referat **Organisationsbestyrelsesmøde den 4. december 2025 kl. 16:00**

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 Rafi Mehdi
Afbud	Carsten Wolff Sonja Frederiksen

Dagsorden

Pkt.

1. Valg af dirigent

Ulla 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. 5. november 2025,

Er godkendt via mail og skal derfor kun underskrives.

Referatet er underskrevet

5. Administrationselskabet

Kommunikation med Digital Post fra KAB til beboerne

KAB-Fællesskabet overgår til Digital Post

Digital Post er en løsning, som det offentlige længe har gjort brug af, og den almene sektor har nu også mulighed for at benytte dette. Som et led i KAB's digitale strategi ønsker vi at fremme digital kommunikation med beboerne. Dette vil både give bedre service for beboerne, øge sikkerheden og sikre effektive arbejdsgange i hele KAB-Fællesskabet. I praksis sker det ved at benytte Digital Post.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 5.1 og 5.2

Organisationsbestyrelsen har taget orienteringen til efterretning.

6. Ejendomskontoret

Brandsikringen blev startet op d. 18.11 i Afd. 1. De forventer at Afd. 1 tager ca. 8-9 uger.

Ad-hoc gruppen der arbejder med budget, indstiller at pengene tages fra af konto 116 i indeværende budgetår idet der er penge nok i alle afdelinger.

Vi forventer at afd. 1 er færdig inden jul. Bestyrelsen har godkendt at pengene tages fra konto 116.

Numre på husmure ud mod Nørrevang mellem nr. 4 og 18 (Sanne)

Numre på den lige side af Nørrevang.

Priser på numre og hvilke, samt tømrerens tilbuddet vedrørende montering af dem på husnumrene.

Det er ikke et problem at skaffe store tal, til montering på væg, det bliver nok sværest at ramme den rigtige størrelse, og farve, og skal det være metal eller plast?

De fås i størrelser der ligner noget vi kan bruge, til omkring 100-150 kl.- stk., og så skal de males, hvis de ikke bare kan være sorte?

Det bliver så i omegnen af 5.000 kr. for 37 tal, så kommer der materialer til montering.

Der sættes prøvetal op ved nr. 6 og nr. 8.

Manglende varme i 2 lejemål i afdeling V (Peter)

Nu er det blevet koldt og vi har stadigvæk udfordring med varmen i nr. 64 st. tv. og 64 st. mf.

Radiatorrørene er tilstoppet, så vi havde Søren Knudsen ude og kigge på det i 2023 hvor han kom med en løsning, det blev så besluttet at vi ville prøve at rense radiatorkredsen i de 2 lejemål, det gjorde vi i 2024, men uden den store effekt.

Da det er ene hastesag, har formanden aftalt med Peter at VVS-firma bliver tilkaldt hurtigst mulig og arbejdet sættes i gang.

Der kan pt ikke siges noget om, hvad det kommer til at koste.

Peter orienterede om at VVS'er har kigget på den manglende varme. Det er en 1-strengt system, der løber gennem flere lejligheder. Når man når til den sidste lejlighed, er der ikke mere varme på. Vi starter med at fjerne radiatoren i soveværelset i nr. 64 stmf, for at se om det løser problemet.

Den rigtige løsning vil være at skifte til 2-strengt system, men det er meget omkostningsfyldt.

Utæt rørkanal mellem Spar og Pizzeria (Peter)

Der er en utæthed på rørkanal mellem Spar og pizzeria, så når det regner kommer der vand ned Spars kælder.

Da det er ene hastesag, har formanden aftalt med Peter at muren går i gang med arbejdet hurtigst mulig.

Tilbud på arbejdet er indhentet se bilag.

Peter orienterede om at reparationen er ved at blive udført.

Peter orienterede desuden om, at vores rengøringsfirma har opsagt deres kontrakt. Vi skal hermed ud at finde et nyt rengøringsfirma. Bjarke har fået navnet på et firma, som vi vil forsøge at få kontakt med.

7. Organisationsbestyrelsen

Garage eftersyn (Bjarke)

Vi har på mødet i oktober besluttet at der skal laves et garageeftersyn.

Dette for at se om alle der har en garage, også har den efter de regler de har skrevet under på iht. lejekontrakten.

KAB har givet et tilbud på, hvad de kan være behjælpelige med.

Bestyrelsen besluttede at vi gerne vil have KAB til at sende et brev ud garagelejere. Så vi kan være sikre på at dem, der har garage i dag, både har en lovlig indregistreret bil og bor i Eskemosepark.

Forslag til tilføjelse i forretningsordenen for organisationsbestyrelsen (Bjarke)

Bjarke er kommet med et forslag til en tilføjelse til forretningsordenen i forhold til udvalg og dens medlemmer.

Bestyrelsen var ikke helt i Bjarkes forslag, og det blev aftalt at Hanne formulere et nyt og mere enkelt forslag.

Forslag til mødedatoer 1. halvår 2026

7. januar

4. februar: Hadi deltager sammen med KAB's byggechef

4. marts

8. april: Hadi Deltager

5. maj regnskab 2025: Hadi Deltager

21. KAB-repræsentantskabsmøde

27. maj Generalforsamling: Hadi deltager

10. juni Budget 2027: Hadi deltager

Datoerne er godkendt

Hanne vil gerne have følgende på dagsordenen

- **Sikringsrum**

Hanne ønsker, at bestyrelsen får mulighed for at besigtige de sikringsrum vi har i Eskemosepark. Hanne sørger for, at der tages initiativ til at udarbejde et skriv til beboerne om sikringsrummene og adgangsforholdene.

Bjarke forklarede at de gamle sikringsrum (beskyttelsesrum) er blevet frigivet til brug til hvad boligforeningen havde lyst til. De gamle sikringsrum, kan i dag ikke bruges som sikringsrum, da de ikke lever til nutidens krav. Kommunen har besluttet ikke at bruge ressourcer på sikringsrum, før der kommer en lodret ordrer fra regeringen.

- **Varme i vaskerum**

Med spærring på 2 på radiatorerne er der stort set ingen varme i vaskerummene. Når vi beder beboerne om at skrue op for varmen i lejlighederne, bør der også mulighed at gøre det samme i vaskerummene til f.eks. 3.

Der sættes et opslag i vaskerummet om vinduerne skal lukkes i den periode, hvor der er varme på.

Bestyrelsen besluttede at vi fjerner spærringen fra radiatorerne i vaskerummene i det nye år, men som en prøve i 1 år. Spærringen blev i sin tid sat på, da vi oplevede at flere beboere skruede helt op for varmen mens de havde vinduerne åbne. Peter fortalte at efter spærringen blev sat på, faldt varmeudgiften i vaskerummene med 50%.

Orientering fra div. møder uden for huset

- KAB's repræsentantskabsmøde 20. november, ved Bernt og Bjarke
- Styringsdialogmødet med Rudersdal kommune 26. november, ved Sanne, Bjarke, Peter og Hadi
- Samarbejdsaftalen mellem de almene boligselskaber i Rudersdal kommune og kommunen 28. november ved Bjarke

Bjarke orienterede fra repræsentantskabsmødet i KAB. Både Bernt og Bjarke fortalte at det var et godt møde.

Hadi orienterede om at vi på styringsdialogmødet fik vi stor ros af Henriette Bærtelsen.

Bjarke orienterede om at man på mødet i kommunen bl.a. talte om beskyttelsesrum. Boligaftalen blev justeret en smule og gælder til udgangen af 2027.

Sanne, Bernt og Bjarke tager ind til KAB den 9. december for at høre nærmere om digitaliserings-arbejdet i KAB og KAB-Fællesskabet.

8. Udvalg og følgegrupper

8. 1 De grønne områder

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

a. 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

Facebook administrator

Sammen med julehilsen til beboerne søger vi efter nye administratorer.

Hanne fra bestyrelsen har meldt sig og stiller sig fortsat til rådighed, hvis der ikke er andre beboere, der kan påtage sig opgaven.

b. "Mig og min nabo"

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

c. Nye vinduer afdeling I, II og III

Hanne Blom, Torben Basse, Mikael Randløv, Charlotte Schmidt og Henrik Scherg. **Hanne er tovholder**
vinduer@eskemosepark.dk

d. Affaldsudvalget

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

Orientering fra mødet med kommunen d. 25. november 2025 kl. 10.

Hadi orienterede om kommunen har været på besigtigelse i Eskemosepark. Vi er desværre ikke nået særlig meget videre, men der arbejdes videre i udvalget på at finde en løsning.

e. Vedligeholdelse og langtidspan

Bjarne, Carsten, Hanne, Bernt, Peter og Hadi.

planer@eskemosepark.dk

Bjarne orienterede fra udvalgmødet d. 17. november 2025. Udvalget foreslår at bestyrelsen bliver orienteret, hvis der ændres i langtidspanen. Udvalget holder markvandring og bestyrelsen er inviteret til at gå med. Det blev samtidig foreslået at beboerne kan komme med input.

Udvalget har også talt om flyttelejligheder, fx om hvornår et køkken skal udskiftes. Det er tidligere blevet besluttet at køkkener, der fungerer ikke skal udskiftes – dette selvom køkkenet i nogle tilfælde er op til 60 gammelt. Dette punkt tages op på et senere møde.

f. Cykelskure og opgange

Bjarke, Ulla Rasmusen, Torben Basse og Mikael Randløv.

Bjarke orienterede om at udvalget har 1. møde d. 27. november. Mikael og Torben havde lavet et oplæg til hvordan man kan udvide dem, så der er mere plads. Når udvalget har udarbejdet et oplæg, skal det godkendes af OB. Når oplægget er godkendt, sender OB det til kommunen.

Følgegrupper

g. 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

h. 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

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

4. december	Organisationsbestyrelsesmøde, med efterfølgende julefrokost. Her deltager KAB også	Kl. 16:00
9. december	Temamøde i KAB vedr. digitalisering	Kl. 17:00
9. nov. 2026	Møde med KAB's formandskab	Kl. 16:30