



Birkerød d. 5. maj 2017

## Referat

### Organisationsbestyrelsesmøde mandag d. 4. maj 2017 I mødelokalet på ejendomskontoret kl. 16:00

<b>Bestyrelsesmedlem</b>	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Curt Carlsen (næstformand)	CC
	Anette Fongemie (kasserer)	AF
	Erik Wilms (referent)	EW
	Lene S. Petersen	LSP
	Tine Jensen	TJ
	Anne-Marie Hansen	AMH
<b>Bestyrelsessuppleant</b>	Henning Flink Nielsen	HFN
<b>Ejendomskontoret</b>	Helle	
<b>Eksterne deltagere</b>	Farida (KAB)	FZ
	Pia Søndergaard fra Revisorfirma Albjerg	
<b>Afbud</b>	Christian og Rasmus (KAB)	

## Selskabet

- 1. Valg af dirigent**  
*Curt Carlsen*
- 2. Valg af referent**  
*Bjarke Christensen*
- 3. Godkendelse af dagsorden**  
*Godkendt*
- 4. Godkendelse af referater**  
4. april 2017  
*Godkendt*

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 25. november 2016 er fremsendt til Organisationsbestyrelsen, med anmodning om eventuelle kommentarer. Der er ikke i den mellemliggende periode fremkommet bemærkninger til referatet, hvorfor dette fremlægges til godkendelse, underskrift og indsættelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet, som efterfølgende underskrives af formanden.

*Godkendt*

- 5. Revisionsprotokol**

---

Selskabets revisionsprotokol fremlægges til organisationsbestyrelsens efterretning og



underskrift. En udskrift, **bilag 5**, af Albjerg statsautoriseret revisionspartnerselskabs indførelse i protokollen er forud for mødet tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer.

Bilag 5: Revisionsprotokol

*Der blev stillet spørgsmål til pkt. 4.4. angående beboerforeningens manglende rettigheder til vores bankkonto i Danske Bank. Pia lovede at se nærmere på, idet det er vores konto og ikke KAB's. Pia giver Farida nærmere besked når hun har undersøgt det. Farida tager efterfølgende kontakt til formanden.*

*Under 6.1 blev der bedt om, at der fremover ikke står et punkt der heder Møde- og selskabslokaler og Vaskeri idet vi ikke har noget sådant. Dette lovede Pia ville blive fjernet til næste gang.*

*Revisionsprotokollen blev herefter godkendt uden yderligere bemærkninger.*

## Sager til beslutning

### 6. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2016

Selskabets og afdelingernes reviderede driftsregnskab for tiden 1.1.2016 til 31.12.2016 samt status pr. sidstnævnte dato er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsen, og vedlagt som **bilag 6**. I lighed med tidligere er alle regnskaber opstillet således, at en sammenligning med det senest aflagte regnskab er mulig, og endvidere er det for resultatopgørelsen muligt at sammenligne med budgettallene for 2016 og 2017.

De enkelte regnskaber viser følgende:

#### **ESKEMOSEPARK**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2016 til 31.12.2016 balancerer med 4.939.856 kr. og slutter med et overskud på 235.299 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 30.623.701 kr. Dispositionsfonden udgør 9.381.128 kr. Den disponible likvide del udgør 2.888.704 kr., hvilket svarer til 10.222 kr. pr. lejemålsenhed.

#### **ESKEMOSEPARK I**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2016 til 31.12.2016 balancerer med 7.609.783 kr. og slutter med et overskud på 410.323 kr., der overføres til afvikling af egenfinansiering. Status balancerer med 41.493.641 kr.

#### **ESKEMOSEPARK II**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2016 til 31.12.2016 balancerer med 7.600.910 kr. og slutter med et overskud på 231.681 kr., der overføres til afvikling af egenfinansiering samt til konto for opsamlet resultat (407) og afvikles over 3 år første gang i 2018. Status balancerer med 37.304.120 kr.

#### **ESKEMOSEPARK III**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2016 til 31.12.2016 balancerer med 3.260.378 kr. og slutter med et overskud på 229.955 kr., der overføres til afvikling af egenfinansiering samt til konto for opsamlet resultat (407) og afvikles over 3 år første gang i 2018.



Status balancerer med 19.988.053 kr.

#### **ESKEMOSEPARK BØRNEINSTITUTION**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2016 til 31.12.2016 balancerer med 687.607 kr. og slutter med et overskud på 89.709 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2018.

Status balancerer med 4.898.095 kr.

#### **ESKEMOSEPARK V**

Driftsregnskabet for tiden 1.1.2016 til 31.12.2016 balancerer med 1.807.563 kr. og slutter med et overskud på 173.938 kr., der overføres til afvikling af egenfinansiering samt til konto for opsamlet resultat (407) og indtægtsføres over 3 år første gang i 2018.

Status balancerer med 19.330.685 kr.

Bilag 6: Årsregnskaber 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber for 2016.

*Regnskabet blev godt med bemærkning om de store overskud i alle afdelinger.*

*Årsagen er til dels, at vi har været gode til at spare, samt at lønomkostningerne på ejendomskontoret har været forholdsvis lave på grund af refusioner.*

### **7. Selskabets driftsbudget 2018**

Driftsbudgettet pr. 1.1.2018, **bilag 7**, balancerer med 4.308.000 kr. efter hensættelse til budget-reserve med 78.000 kr.

Bilag 7: Selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets driftsbudget pr. 1. januar 2018.

### **8. Generalforsamling 31. maj**

Der afholdes ordinær generalforsamling i Eskemosepark den 31. maj 2017.

Følgende skal gennemgås:

Forretningsorden

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg

Bjarke, Anette, Anne-Marie og Lene, samt bestyrelsessuppleant Henning

Alle på nær Lene er villig til genvalg

Indkaldelse omdelt d. 27. april

Bestyrelsens forslag til daginstitutionens fremtid

Bestyrelsens beretning er under udarbejdelse

Forslag til dirigent

Forslag til referent

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og koordinerer generalforsamlingen.

*Henning er villigt til at stille op til den ledige bestyrelses post.*

*Der blev stillet forslag om ekstern dirigent. Formanden under et par muligheder.*



*Christian eller Rasmus bedes tage referat.*

## **9. Opfugtet væg i nr. 25**

Se bilag notat Nv. 25

*Det blev besluttet, at Helle får sat arbejdet i gang hurtigst muligt, idet vi ikke kan blive ved med at tilbyde beboeren de dårlige forhold.*

*Muren skal delvis rives ned og genetableres med en helstens type. Derudover kan der komme noget arbejde ved gulvet som der pt. ikke er overblik over.*

## **Sager til orientering**

### **10. Orientering om driftssager**

*Beretning fra Ejendomskontoret om den daglige drift, dagrenovation, vedligeholdelse af grønne områder og beboeropgaver*

Der har været ?? indbrud. Det er heldigvis stoppet.

Udfordring angående fugtig væg i nr.25. st.th. Siden november 2016 er væggen mellem stue og værelse blevet mere tør, pludselig i uge 13 blev der målt fugt i væggen igen. Der er blevet lavet film af drænet langs bygningen, der viser en del lunger men det kan ikke garanteres at det er grunden. Stikkontakterne er blevet skilt ad, for kun at konstatere at der er tørt. Gulvet er skåret op, og der har været besøg i krybekælderen og konstatering af at væggen er fugtig helt ned til fundamentet. Der er bestilt VVS til at trykmåle radiatordelen.

Der har været 8 flyttelejligheder fra januar til maj 2017.

Lækagesporing i afdeling 2. Lækagen er fundet ud for nr. 20 er renoveret. Der er blevet udskiftet 2 riste på p-pladsen ved afdeling V. Taget på legehuset på havesiden 75-77 er blevet udskiftet. Vinduessagen afdeling V er under opstart. Udskiftning af 24 cykelstativer fra nr.29-75 er sat i gang. Projekt garageporte er i gang. Der er søgt hos kommunen angående aluminium eller træ. Det skal være i træ.

I maj bliver der etableret 22 belægninger under bord/bænke som beboerne selv har været med til at bestemme hvor de skal ligge.

I maj bliver containere til papir og flasker flyttet fra p-plads ved afdeling V til Nørrevang. Der etableres belægning under.

Der bliver lavet nye hegn omkring skraldespandene i afd. 1 og 2. Der er gennemført udkradsning af fuger på facader og altaner. Der er lavet service på ventilation. Der bliver lavet service på varmtvandsbeholdere i opgangene 28 stk. i maj. Udhænget på gavle nr. 60 og nr.66 bliver udskiftet. Skraldespandsudhæng i afdeling V bliver udskiftet. Peter Meyer fortsætter strømpeforing på 4. år. Udskiftning af blødgøringsanlæg på varmecentralen. Ejendomskontoret vil forsøge at nå at male værkstedet/garagen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Der skal fjernes nogle gamle jernstænker fra de gamle cykelstativer. Helle lover de bliver fjernet.*

### **11. Vinduesudskiftning**

På ekstraordinært afdelingsmøde 26. september 2016 blev vinduesudskiftning for





afdeling I, II, III og V nedstemt. Dog var der flertal for afdeling V i forhold til en vinduesudskiftning. Da hele projektet vedrørte alle afdelinger blev forslaget samlet set forkastet.

Efterfølgende har vinduesgruppen ønsket at fortsætte vinduesudskiftningen for afdeling V som et pilotprojekt.

Rådgiveren Novaform har været i gang med at lave registreringer og tilpasninger af projektet. Derudover er der foretaget overslag på energibesparelse for henholdsvis to og tre-lags glas. Der har desuden været afholdt to følgegruppemøder, for at forventningsafstemme og afgrænse omfanget af vinduesudskiftningen.

For nuværende drejer projektet sig om følgende:

Udskiftning af vinduer inkl. hvide lysninger, karmlister og hvidmalet vinduesplade.

Udskiftning af indgangsdøre til lejligheder. Nyt låsesystem. Udskiftning af lette facadepartier til vedligeholdelsesfrit materiale som fibercement.

Projektets økonomi og tidsplan er under udarbejdelse og der vil efterfølgende blive udarbejdet byggeforretningsfører aftale samt rådgiveraftale alt efter hvilken aftaleform følgegruppen

beslutter. Der er tale om enten et fast tilbud eller medgået tid. Dette besluttes på næste følgegruppemøde den 22. maj 2017.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager projektet til efterretning.

*Det blev taget til efterretning.*

## **12. Status på sag om børneinstitution**

Formand og næstformand for Eskemosepark og KAB v/Christian Fries har mødtes med Direktør Henning Bach Christensen og børnechef Dorte Bloch for at drøfte fremtiden for børneinstitutionen. Mødet ledte frem til, at Eskemosepark fik en formel opsigelse af lejemålet, da det i en periode har været kommunens hensigt at opsiige aftalen. Dertil blev afholdelse af udgifter til eventuel nedrivning drøftet, hvortil der stadig er en vis uenighed.

Før mødet med direktøren og børnechef har der været et møde mellem byplanafdelingen og formanden for Eskemosepark og KAB v/Christian Fries, hvor det blev aftalt, at Eskemosepark fremsender hørings svar til lokalplansbehandling, hvori det fremgår, at

Eskemosepark ønsker mulighed for at kunne iværksætte et nybyggeri af almene boliger i 2 etager, og således anmodes om en lempelse af begrænsningerne fra bevaringsværdigheden. Der er endnu ikke kommet svar fra denne høringsproces.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Det blev taget til efterretning.*

## **14. Vores bankkonto i Danske Bank**

Vi opdagede lige inden påske at vores kort var blevet lukket.

Da vi begyndte at grave i det, viste det sig, at kontoen stadigvæk ejes af KAB og ikke beboerforeningen, til trods for KAB for over et år siden lovede at det ville blive lavet om. Formanden bad kassereren spørge i Danske Bank hvad vi skulle hvad der skulle til for vi



kunne blive en selvstændig foreningskunde hos dem igen.

Der blev efterfølgende sendt et link til os om hvad vi skulle gøre.

Formanden fjernede derfor omgående i CVR og VIRK registret, alle oplysninger om KAB og rettede det til Eskemosepark, Eskemosegårds Allé 2, 3460 Birkerød.

Alle oplysninger er efterfølgende sendt til Dansk Bank.

*Anette fortalte at der i løbet af dagen var kommet nye oplysninger fra Danske Bank om, at der var tilknyttet flere personer til CVR nummeret. Der må der ikke være.*

*Formanden og kassereren ser nærmere på det, og sørger for det bliver rettet.*

## 15. KIWI og lejemålets fremtid

Vi fra fået en officiel skrivelse fra Dagrofa om KIWI's lukning. *Se bilag KIWI til SPAR*

Formanden har efterfølgende været i dialog med Lars Winther fra Dagrofa. På opfordring fra Lars Winther kontaktede formanden Nils Bonde fra Dagrofa ejendomme, for vi hurtigst muligt kan komme i gang med en dialog omkring lejemålet.

Det aftaltes at der hurtigst mulig bliver aftalt en dato for møde.

Formanden, Helle (ejendomskontoret) og Christian (KAB) havde d. 10. april et møde med Michael F. Hansen fra KIWI. På dette møde blev der aftalt en del forskellige ting til forbedring af området i og omkring KIWI.

Den aftale er desværre ikke det papir vær den er skrevet på grund af den nye situation.

Det blev derfor aftalt med Nils Bonde, at vi i forbindelse med møde der skal holdes ser på disse aftaler. Nils vil forsøge at få referatet fra Michael fra mødet. Formanden sender Nils hans version af mødereferatet til ham.

Det eneste som ser ud til at være helt sikkert er, at Dagrofa, som har lejekontrakten, har et ønske om at lave den om til en Spar købmand. Umiddelbart ser det ud til de vil ud af lejekontrakten og overdrage den til en kommende købmand i stedet for.

Dette er noget vi skal have drøftet i bestyrelsen om vi vil gå med til.

*Orienteringen taget til efterretning.*

## 16. Mødedatoer

Mandag d. 22. maj kl. 16:30. Med vægt på generalforsamling og eventuelt indkomne forslag

Onsdag d. 31. maj kl. 19:00 generalforsamling

Mandag d. 6. juni konstituerende bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen.

Torsdag d. 22. juni kl. 15:30 med KAB, budget 2018

Mandag d. 18. september kl. 19, afdelingsmøder

*Alle datoer ok.*

## 17. Eventuelt

*Vaskemaskine og tørretumbler under garagen.*

*Nortec har besluttet, at lade dem stå så længe de har en serviceaftale på de andre maskiner.*

*Herefter blev der takket for god ro og orden.*