



Birkerød d. 10. marts 2025

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde d. 5. marts 2025 kl. 16:30

Organisationsbestyrelsen	Bjarke Christensen Sanne Asbøg Ulla Hansen Bjarne Magnusson Bernt Olofsson Carsten Wolff Hanne Blom
Ejendomskontoret	Peter Hansen
KAB	Hadi Rafi Mehdi
Afbud	

Dagsorden

Pkt.

1. Valg af dirigent

Bjarne blev valgt til dirigent

2. Godkendelse af dagsordenen

Dagsordenen blev godkendt

3. Valg af referent

Sanne blev valgt som referent

4. Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet d. 5. februar 2025

a. Er godkendt via mail og skal derfor kun underskrives.

Referat er godkendt og underskrevet

5. Administrationsselskabet

6. Ejendomskontoret

Oprydning i Cykelskure, opgange og de grønne områder

Ejendomskontoret ønsker at lave oprydning i Cykelskure, opgange og de grønne arealer i dagene mellem d. 6. og 8. maj

Det blev besluttet at der skal ryddes cykler 6. til 8. maj.

Ansættelse af "sommerfugl"

Ejendomskontoret ønsker at ansætte en "sommerfugl" i perioden 1. maj og til og med 30. august.

Organisationsbestyrelsen besluttede at vi gerne vil ansætte en sommerfugl.

Omfanget af skader på bygningerne i forbindelse med afbrænding af ulovligt fyrværkerrig nytårsaften

Til info. Angående skaderne fra nytårsaften. Der er ikke så meget at berette endnu.

Der er 13 lejemål med forskellige skader som følge af ulovligt fyrværkeri brændt af med midnatstid årsskiftet 24/25

Da skaderne er omfangsrige, og varierende har vi valgt at lade vores forsikringsselskab vælge reparatør til at udbedre skaderne.

Det er Hartvig gruppen i Gentofte.

Skaderne er besigtiget, og de indledende reparationer begynder 3/3 på 5 lejemål.

Altandørene er den bygningsdel der er mest ramt, med skader på ca. 9 af dem.

Peter orienterede om at skaderne er ved at blive repareret.

Forslag til belysning ved ladestandere over for Miljøgården

Der er et forslag til beslutning, en beboer ønsker der kommer noget lys op ved lade standerne på P-plads overfor materielgården.

Organisationsbestyrelsen besluttede at vi IKKE vil bekoste en lygtepæl lige nu. Det kan evt. komme på tale på et senere tidspunkt.

7. Organisationsbestyrelsen

Forretningsorden med habilitetserklæring.

På mødet d. 5. februar blev det aftalt at formanden i samarbejde med KAB, skulle se hvordan vi får integreret bl.a. en habilitetserklæring i vores interne papirer.

Det er blevet til at, habilitetserklæringen er blevet indskrevet som ny paragraf i organisationsbestyrelsens forretningsorden.

Den nye forretningsorden er vedtaget af organisationsbestyrelsen.

Velkomstmil fra KAB til nye organisationsbestyrelsesmedlemmer.

På mødet d. 5. februar blev det aftalt at formanden i samarbejde med KAB, skulle se hvordan vi får tilpasset den så den passer til Eskemosepark.

Den nye velkomstmil er godkendt af organisationsbestyrelsen. Når organisationsbestyrelsen får et nyt medlem, vil de automatisk få tilsendt en mail fra KAB.

Varmeregnskab 2024

Varmeregnskabet for 2024 er modtaget og det viser underskud i alle fire afdelinger.

Afdeling I: -56.626,70 kr.

Afdeling II: -49.407,63 kr.

Afdeling III: -29.489,65 kr.

Afdeling V: -7.653,19 kr.

Ca. 80% af beboerne skylder penge medes resten skal have penge tilbage.

Bjarke orienterede om at der er et forholdsvis stort underskud på varmeregnskabet.

Peter fortalte at det bl.a. skyldes at det vand vi returnerer til Norfors har en for høj temperatur og det straffes med et gebyr, som i år er 3 gange større en tidligere år. I 2025 kan dette gebyr løbe op i over 400.000 kr.

For at nedbringe strafgebyret, kan ejendomskontoret skrue ned for temperaturen til varmen, men det er svært da det samtidig kræver at beboerne skal skrue op for varmen på deres radiator.

For at det skal lykkes, er det vigtigt at alle beboere følger ejendomskontorets anbefalinger.

Dele Elcykler

Formanden og ejendomskontoret har holdt møde med kommunen for at se om der er 1 til 3 i området hvor de kan stå.

De vil gerne have 1 – 2 steder i forbindelse med vores cykelstativer. Dette er ejendomskontoret ikke interesseret i, idet det vil besværliggøre deres arbejde i forbindelse med græsklipningen.

I området nede ved SPAR er det ikke muligt idet de vil være i vejen for udskiftning af deres banner.

Birkerød Lægeklinik har sagt nej tak.

Bjarke orienterede om at han har været rundt med Peter og Jesper for at se om de kunne finde et egnet sted, hvor der kan stå el-dele-cykler. De fandt ikke umiddelbart nogle velegnede steder og da det er kun en prøve ordning som udløber til juni, gør vi ikke mere ud af det.

Der er aftalt møde med AB Storevang, tidligere Otium, mandag d, 3. marts kl. 13.

På dette møde deltager Bodil Møllerup som er formand, og Bjarke, Peter og Jesper fra Eskemosepark.

Bjarke orienterede om at mødet forløb godt. Bjarke har indskærpet over for AB Storevang at P-pladsen tilhører afd. V og ikke må benyttes af AB Storevangs beboere.

Derudover diskuterede de indkørslen til P-pladsen, som er meget skadet. AB Storevang vil gerne være medunderskriver på vores skrivelse til kommunen.

Ejendomskontoret vil indhente et tilbud på afstribning af P-pladsen i afd. V.

Ansøgning fra Sanne om bestyrelsesuddannelse i KAB

Sannes ansøgning er godkendt. Hadi sørger for at den sendes til KAB.

8. Udvalg og følgegrupper

Mig og min nabo

Ulla søger på vegne af "mig og min nabo" 2.500 kr. som tilskud til påskefrokost.

Bestyrelsen har bevilget beløbet.

Udvalget for nye vinduer i afdeling I, II og III

Der er endnu ikke komme repræsentanter fra afdeling II. Men vi skal i gang med de 5 beboer repræsenterer der er nu.

Kan du eller en anden stille sig til rådighed omkring historik? Og hvem kan vi trække på i KAB?

Tænker at møderne i udvalget skal være med relevante fagpersoner fra KAB.

Nedenstående er tilmeldt:

Michael Randløv nr. 25

Maj Britt Wadum, nr. 19

Henrik Scherg nr. 17

Charlotte Schmidt, nr. 65

Hanne Blom, nr. 65 (tovholder og medlem af bestyrelsen)

På det møde skal udvalget høres om hvad de mener og har af ønsker.

Når det er afklaret, skal en eller flere relevante personer fra KAB og vores rådgiver med.

Hanne orienterede om at det første møde er 13/3-2025. Her deltager formanden for at bidrage med historik og Carsten med erfaring fra vinduesudskiftningen i afd. V.

Tilmeldte til hjertestarter kursus.

Der er pt. 14 tilmeldt.

Hanne orienterede om at hjerteredderkurset der blev afholdt den 4/3-2025, var rigtig godt. Vi afholder gerne et kursus mere, hvis der er stemning for det.

Ombygning af daginstitutionen

På sidste møde blev der bedt om en nærmere redegørelse for hvad de 100.000 kr. skal bruges til.

Stig fra Novaform har svaret nedenstående

Tak for igangsættelsen af projektet herunder punkter som skulle definere hvad pengene "går" til ift. bevarelse af bygningen og dermed transformere børnehaven til boliger / fælleshus
Vi vil rigtig gerne udfører et godt projekt til jer, selvfølgelig fordi det er til jer og også fordi det er meget spændende at transformere eksisterende bygning til boliger / fælleshus

Stig har ikke prissat underrådgiver såsom ingeniør ift. statik, brandrådgiver m.m. idet han håber at de andre rådgivere kan informere ham gratis. Hvis ikke det er tilfældet så skal vi nok udfører opgaven som aftalt til 100.000 kr. + moms.

- Tegninger udføres som overordnede skitser
- Plantegning ift hvordan 11 boliger og et fælleshus kan tilpasses eksisterende forhold, 1 stk.

- Facade og Snit ift ovenstående, 1 stk.
- Illustration af facaden, 1 stk.
- Statisk vurdering af eksisterende hus, herunder hvordan vi ombygger
- Brand vurdering
- Miljø vurdering, hvad skal væk og hvad kan blive
- Ressourcevurdering (kortlægning) af materialer / konstruktioner
- Budget
- Møde med kommunen herunder gennemgang af lokalplan.
- Udarbejdelse af forundersøgelsen.
- Møde med Eskemoseparks bestyrelsen ift. fremlæggelse af forundersøgelsen.

Bjarke orienterede om at ovenstående er svar fra Stig fra Novaform.

De grønne områder

Intet nyt

IT og info-udvalget samt nyhedsmail

Intet nyt

Affaldsudvalget

Affaldsudvalget har holdt møde d.d. Hadi orienterede om at de har været ude og måle op og viste et oplæg, som vi vil sende til kommunen, for at få gang i dialogen.

Vedligeholdelse og langtidspan

Hadi fremlagde et eksempel på en langtidspan som man kan arbejde videre med i udvalget. Det blev besluttet at første møde afholdes en tirsdag den 25/3 kl. 15-17.

9. Status på igangværende sager

9. 1. Forslag til allonge og IT-løsninger til Administrationsaftale

Da vi skal have lavet en ny aftale med KAB på ovenstående, skal vi have nedsat et ad-hoc udvalg på 2 – 3 personer der kan komme med forslag til en ny aftale.

I stedet for et udvalg blev det besluttet d. 7. februar 2023, at Bjarke kommer med forslag til eventuelle rettelser.

Intet nyt

10. Eventuelt

Carsten spurgte ind til om vi ikke kan fjerne opslagene fra opgangsdørene og i stedet bruge den opslagstavle, der er opsat i alle opgange til samme formål.

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

5. marts	Organisationsbestyrelsesmøde – med KAB	Kl. 16:30
8. marts	BL Kredskonference	Kl. 09:00
10. marts	Sanne og Bjarke mødes med Maiken, som er vores sekretær i KAB	Kl. 16:15
10. marts	Formandsmøde i KAB. Sanne og Bjarke er inviteret	Kl. 17:00
2. april	Organisationsbestyrelsesmøde – Med KAB	Kl. 16:30
30. april	Organisationsbestyrelsesmøde. Regnskab 2023, og med efterfølgende spisning på Gastro 27 kl. 18:30 – Med KAB	Kl. 16:00
15. maj	Organisationsbestyrelsesmøde. Med vægt på indkomne forslag til	Kl. 16:30

	generalforsamlingen	
21. maj	Møde i styregruppen for de almene boligselskaber	Kl.9:00
21. maj	KAB-repræsentantskabsmøde	Kl. 17:00
28. maj	Generalforsamling – Med KAB	Kl. 18:45
4. juni	Organisationsbestyrelsesmøde. Med vægt på konstituering	Kl. 16:30
18. juni	Organisationsbestyrelsesmøde. Budget 2026	Kl. 16:30
20. november	KAB-repræsentantskabsmøde	Kl. 17:00