



Birkerød d. 13. november 2025

Referat **Organisationsbestyrelsesmøde d. 5. november 2025 kl. 16:30**

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, Nanna Rommel og Anette Hestlund
Afbud	Bernt og Sonja

Dagsorden

Pkt.

1. Valg af dirigent

Bjarne er valgt til dirigent

2. Godkendelse af dagsordenen

Dagsordenen er godkendt, men med indsigelser. Der blev stemt om punkt 5 skulle forblive på dagsordenen. Hanne, Bjarne og Carsten stemte at punkt skulle udsættes, Ulla, Sanne og Bjarke stemte for at punktet forbliver på dagsordenen. Da Bjarkes tæller to stemmer forblev punktet på dagsordenen.

3. Valg af referent

Sanne er valgt til referent.

4. Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet d. 1. oktober 2025,

Er godkendt via mail og skal derfor kun underskrives.

Referatet er underskrevet.

5. Administrationselskabet

1. Udlejningsregler

Udlejning af almene boliger er underlagt en omfattende lovgivning, herunder lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger samt udlejningsbekendtgørelsen.

Langt de fleste af reglerne er ufravigelige, men der er områder, hvor organisationsbestyrelsen har beslutningskompetence i samråd med KAB og i nogle tilfælde sammen med kommunalbestyrelsen. Hvis ikke andet er beskrevet i loven, skal

reglerne følges.

I det medsendte notat, som kaldes udlejningsreglerne, er samlet de beslutninger, som organisationsbestyrelsen igennem tiden har truffet på de områder, hvor organisationsbestyrelsen har beslutningskompetence. Udlejningsreglerne er senest den 6. september 2018 blevet behandlet af organisationsbestyrelsen.

Indstilling og bilag vedr. punktet udlejningsregler til organisationsbestyrelsen i Eskemosepark den 5. november, hvor Nanna Rommel og Anette Hestlund fra KAB's udlejningsafdeling deltager.

Nanna gennemgik udlejningsreglerne. Bl.a. er der nu mulighed for at beholde sit medlemsnummer, hvis man får sin bolig gennem ventelisten, men ikke gennem Bolignøglen. Udlejningen undersøger om der er specielle regler i Rudersdal Kommune, som en del af Boligaftalen.

I forbindelse med fraflytning kan man udstede et boliggarantibevis, som garanterer at man kan flytte tilbage til boligafdelingen inden for 3 år. Det handler om 1.-kommende ledige bolig i den afdeling man er flyttet fra. Bestyrelsen ønsker at det skal gælde hele Eskemosepark og ikke kun én afdeling. Man skal selv efterspørge et boliggarantibevis.

Man skal bo i sin bolig i mindst 2 år før, at man kan flytte internt eller bytte lejlighed.

Når man får en bolig og flytter internt, slettes ens nr. og man skal skrive sig op på ny.

Man kan ikke få anvist en bolig, hvis man har gæld i selskabet.

§28, 29 og 30 i udlejningsbekendtgørelsen vedtages.

Hustandsfællesskab: For at en efterladt kan forblive i boligen, skal man have haft folkeregisteradresse der i mindst 2 år.

Bestyrelsen har besluttet at godkende de nye udlejningsregler.

2. Mobilmast

TN-Network som lejer antennepladsen har sendt nedenstående mail, som bestyrelsen behandlede.

TN mener, at prisen som de betaler er for høj i forhold til markedslejen i Rudersdal kommune og ønsker derfor at forhandle en ny aftale på plads.

Tidligere fik afdelingen ca. 75.600 kr. inkl. moms årligt i indtægt. I den nye kontrakt vil de tilbyde 62.500 kr. årligt.

I regnskabet for 2024 står der de har betalt 58.752 kr. ex. moms.

Bestyrelsen besluttede at vi ikke vil imødekomme deres forslag om at nedsætte lejen.

6. Ejendomskontoret

Peter har følgende punkter til orientering:

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

Når de så er kommet godt i gang med afd. 1 –kan de mere præcist lægge en tidsplan for de øvrige afdelinger.

Peter orienterede om at de starter i brandsikring i opgangene. De laver taget over U-blokken bagefter.

Finansieringen fastlægges den 4. december. P.t. dækkes det af konto 116.

Forsikringskaden i børnehaven er desværre ikke dækket af forsikringen, selvom de i første omgang havde skrevet at den var dækket.

De har så bagefter skrevet:

"Da der ikke er tegnet glasskadedækning på policen, er skaden desværre ikke dækket af jeres bygningsforsikring.

Skaden kan desværre heller ikke dækkes som værende hærværk da der ikke er tegnet glasskade dækning."

Sagen var oprettet som hærværk.

Hadi undersøger om det kan have sin rigtighed, at forsikringen ikke dækker skaden, når der nu er tale om hærværk.

7. Organisationsbestyrelsen

Nr. på husene

På generalforsamlingen kom der et forslag om, at vi får numre på husene på den "lige" side af vejen. Flere beboere har udtalt at det kan være svært at finde husnummeret, da det kun står på opgangsdørene og på små skilte ved vejene.

Sanne har lavet et forslag.

Bestyrelsen besluttede at vi indkøber de "små" tal til opsætning i afd. I. Da man ikke vil kunne nr. På blokkene i afd. II og V, besluttede at der kun bliver i afd. I.

Sanne har senere fundet ud af, at man sagtens kan se numrene fra vejen i afd. V, hvorfor der selvfølgelig også opsættes tal her.

Cykelkampagne

På seneste OB møde talte vi om at det til stadighed er et problem at der kører cykler på vores stier – særligt stien ved de lige numre. Det er både skoleelever, beboerne fra villakvarteret og vores egne beboere der cykler på gangstien.

Derfor talte vi om at lave en cyklistkampagne og Sanne meldte sig til at komme med et oplæg.

Det har hjulpet lidt at der er talt med STORE bogstaver over for eleverne, men der er stadig mange af vores beboere, der cykler på gangstierne. Bestyrelsen besluttede at cykelkampagnen trykkes med kort bag på og husstandsomdeles. Det kan også trykkes i A3 og sættes op i opgangene.

Problem med vaskedage

Nogle beboere oplever problemer med, at der bliver vasket på dage der ikke er ens egne. Er der nogen der har et forslag til, hvad man kan gøre eller sige til dem, der vasker på ens vaskedag uden at spørge først.

Det er til stor frustration når man har afsat tid at vaske (på ens tildelte dag) og maskinen så er optaget og der hænger vådt vasketøj på snorene.
Der er en grund til at dagene er delt mellem beboerne i opgangen.

Bestyrelsen besluttede at skrive i nyhedsbrevet, at vi opfordrer beboerne til at holde sig til egne vaskedage.

Vi holdt endnu et hjerteredderkursus med Robin fra Hjerteforeningen den 20.10.25, denne gang med 9 deltagere.

Hanne var tovholder på kurset og planlægger, at gentage det mindst en gang om året.

*Bjarne orienterede om at det var et godt kursus.
Hanne planlægger at afholde kurset 1 gang årligt.*

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

Adelina, Bernt, Inger og Ulla deltog i mødet om bio-energi og fællesskab i almene boliger på Birkerød Bibliotek den 22. september.

Vi har i fællesskab gjort os nogle tanker og forslag.

(Vi er klar over at da vi bor i afd. V, er vi nødt til at starte her, for ellers giver det ikke mening)

Ulla foreslog, at når vi selv skal udføre arbejdet, kunne man passende starte i afd. V.

8. 2 Finansiering og hjælp

Indhente hjælp fra konsulent, som vi fik af vide er gratis. Vi kan evt. spørge Torben Sommerand.

Vi er klar over, at det ikke skal koste afdelinger og beboere noget.

Derfor foreslår vi, at vi søger om penge til projektet. Så vidt vi husker, kan man søge om 30.000 kr.

Ulla vil ansøge om penge til fx et levende hegn mellem de to blokke i afd. V.

8. 3 Hvad kan være godt for os / Hvilke tanker

- Kvashegn 1 - 2 steder for mindre grene, hvor det generer vores ansatte mindst muligt
- Læhegn, ved borde / bænkesæt, mellem nr. 62 og 64 ved hjælp af espalier, der kan laves af et par stolper og støbenet / rionet og lade efeu vokse op i det. Vi mener at der er minimal vedligeholdelse
- Insekthotel skal vedligeholdes
- Sætte fuglekasser op
- M.m. Kun fantasien og energien kan være stopklodser.

Bestyrelsen besluttede at det birketræ, der skal fældes i afd. V skal lægges i en stabel – det skal ikke køres væk.

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

Hanne foreslog at vi kigger på at få en ny hjemmeside. Hanne ser på løsninger.

Facebook

Hanne har kommenteret at dette punkt, ved en fejl, ikke er kommet med på dagsordenen. På mødet den 1/10-2026 aftalte vi, at Bjarke laver et opslag på Facebook, for at få endnu en administrator på til styring af vores side.

Bjarke vil lave et opslag på Facebook, som koordineres med nyhedsmailen.

b. "Mig og min nabo"

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

Ulla søger om 2.500 kr. til julefrokost for Mig og min Nabo

Bestyrelsen besluttede at bevilge Ulla de 2.500 kr. til Mig og min nabo.

c. Nye vinduer afdeling I, II og III

Hanne Blom, Mai-Brit Vadum, Mikael Randløv, Charlotte Schmidt og Henrik Scherg. **Hanne er tovholder**
vinduer@eskemosepark.dk

Mai-Brit Vadum er udtrådt af udvalget. Torben Basse er med i stedet.

Bjarke understregede at det er bestyrelsen der bestemmer, hvem der skal sidde i udvalgene. Dette bør indføres i forretningsordenen, så der ikke senere opstår tvivl. Formanden lovede at komme med forslag til en ændring af organisationsbestyrelsens forretningsorden.

Dette bør indføres i forretningsordenen, så der ikke senere opstår tvivl. Formanden lovede at komme med forslag til en ændring af organisationsbestyrelsens forretningsorden.

Fra Novaform

Til orientering har Mai-Britt og Stig, begge Novaform, haft møde vedr. opdatering af forundersøgelsen og overordnede tænker de således

Rapport opdatering:	50.000 kr.
Miljø opdatering:	20.000 kr.
<u>Energi opdatering:</u>	<u>20.000 kr.</u>
I alt	90.000 kr. uden moms

Stig synes selv det er mange penge, men der ligger en del arbejde i at tjekke og få "styr" på sådan et stort projekt.

Stig opfordrer udvalget til at tale sammen inden vi starter på projektet.

Udvalget skal vende tilbage til Stig når de er klar.

Bestyrelsen besluttede at vi skal have byggechef, Karen fra KAB til at komme til et af vores møder gerne i januar eller februar og fortælle om, hvad KAB kan hjælpe med i forhold til byggesager.

Energi- og miljørapport er udarbejdet sidste år. Rapporterne skal sendes til Hanne. De ansøgte 90.000 kr. er ikke bevilget.

Bestyrelsen vil gerne have koblet en byggesagkyndig fra KAB til sagen så hurtigt som muligt.

Hadi finder en projektleder i KAB, som kan bistå Stig.

Når KAB's projektleder er tilknyttet, bevilges et rammebeløb til opstart af vinduesprojektet.

d. Affaldsudvalget

Bjarne, Sanne og Bernt. Jesper v. T og Hadi fra KAB. **Jesper er tovholder**

affald@eskemosepark.dk

Kommunen kommer til møde på ejendomskontoret den 25. november 2025 kl. 10.

e. Vedligeholdelse og langtidsplan

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

planer@eskemosepark.dk

Der er planlagt møde den 17. november 2025

f. Cykelskure og opgange

Bjarke, Ulla Rasmusen (beboer)

Yderligere to beboere har meldt sig, Torben Base og Mikael Randløv. Bjarke Indkalder hurtigst muligt til møde.

Bjarke skriver ud til udvalget for at aftale et møde.

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

I forhold til rammebeløbet, har vi hørt fra BL, at rammebeløbet bliver sat op med 21%. Dette giver bedre muligheder for at komme videre med projektet.

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

Der er en dialog mellem ejendomskontoret og Niras om, hvorvidt der er behov for genhusning. Det er der, men det kræver at der bliver en bolig ledig.

9. Eventuelt

Hanne vil gerne have følgende på dagsordenen til næste møde:

- Sikringsrum
- Varme i vaskerum
- Garager

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

5. november	Organisationsbestyrelsesmøde, hvor KAB også deltager.	Kl. 16:30
20. november	KAB-repræsentantskabsmøde	Kl. 17:00
26. november	Styringsdialog med Rudersdal Kommune. Sanne, Bjarke, Peter og	Kl. 13:00

28. november	Hadi Samarbejdsaftalen med kommunen. Hadi og Bjarke	Kl. 10:00
4. december	Organisationsbestyrelsesmøde, med efterfølgende julefrokost. Her deltager KAB også	Kl. 16:00