



Birkerød d. 12. april 2019

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde mandag d. 8. april 2019 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
	Sussi Cohn	SC
	Anders Tybjerg	AT
	Henrik Teilgård Lund	HTL

Afbud: Anders Tybjerg

1. Valg af dirigent

Henrik Baltzer Hansen blev valgt som dirigent.

2. Godkendelse af dagsordenen

Dagsorden blev godkendt.

3. Valg af referent

Lone Skriver blev valgt som referent.

4. Godkendelse af referat

Referatet fra d. 4. marts er godkendt via mail, hvorfor det bare skal skrives under.

Referatet blev underskrevet.

5. Varmeregnskab 2017

Henrik Teilgård Lund, Klima- og ressourcechef i KAB deltager under dette punkt, for at få en afklaring på, om den oprindelige måler var defekt, og hvordan der skal kommunikeres ud til beboerne.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen kommer med input til emnet, og beslutter den videre proces.

Henrik gennemgik forløbet med udskiftningen af målere, og hvor problemet efter al sandsynlighed er opstået. Bilag fra mødet vedlægges referatet til orientering.

Organisationsbestyrelsen har svært ved at forstå, hvorfor beboerne skulle betale mere, efter måler 1 blev udskiftet. Bjarke bad om, at der blev analyseret på beboernes forbrug i forhold



Andelsboligforeningen Eskemosepark

til målernes forbrug.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at punktet tages op på næste møde igen.

6. Udlejningsreglerne for Eskemosepark

Anders Tybjerg fra KAB gennemgår og forklarer regler for udlejning af boligerne i Eskemosepark. Herudover kan Anders svare på spørgsmål om udlejning af garager.

Organisationsbestyrelsen ønsker at evaluere Bolignøglen. Anders vil på mødet komme med input omkring dette.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter udlejningsreglerne, og tager orienteringerne til efterretning.

Da Anders Tybjerg måtte melde afbud, blev punktet udsat til næste møde.

7. Udmøntning af boligaftalen m.v.

Den 8. marts 2019, blev der afholdt møde i styregruppen. Bjarke og Lone deltog på mødet. På mødet blev der orienteret om de rapporter som kommunen har udarbejdet, og herudover blev der orienteret om indsatser som den administrative styregruppe skal arbejde med i 2019.

Som bilag til dagsorden vedlægges:

- Udmøntningsaftale
- Statusrapport for 2018
- Temaer for udmøntning af boligaftalen
- Notat vedr. flygtninge

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Ombygning af børneinstitutionen

Orientering fra opstartsmøde den 10. marts 2019.

I forbindelse med den politiske behandling af lokalplansforslaget blev Bjarke opmærksom på, at der er i forbindelse med behandlingen af indsigelserne er formuleret følgende tekst:

I materialet er anført følgende:

5. Lokalplanens § 6.2 fastlægger, at der i den eksisterende bygning på matr. nr. 1it Ravnsnæs By, Birkerød, kan indrettes maks. 11 boliger og fælleslokaler.

Fælleslokalet er tænkt til anvendelse af beboerne i de 11 boliger og eventuelt af andre beboere inden for KAB's Eskemoseparks bebyggelse på Nørrevang.

Fælleshuset er ikke tænkt til udlejning til lejlighedsarrangementer for borgere generelt.

Kommune vil imødekomme bekymringen for parkeringskaos med en tilføjelse til lokalplanens § 6.2 om, at fælleshuset er til brug for beboerne i de 11 boliger og eventuelt andre beboere inden for lokalplanens område.

Teksten svarer ikke til de ønsker som Eskemosepark har, og derfor er der sendt nedenstående



Andelsboligforeningen Eskemosepark

input til Byplan i Rudersdal Kommune:

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Eskemosepark er bekymret for nogle af ovenstående formuleringer, og vil derfor gerne komme med input til dette.

5. Lokalplanens § 6.2 fastlægger, at der i den eksisterende bygning på matr. nr. 1it Ravnsnæs By, Birkerød, kan indrettes maks. 11 boliger og fælleslokaler.

Fælleslokalet er som udgangspunkt tænkt til anvendelse for beboerne i Eskemosepark. Derudover har andre fra lokalområdet mulighed for at leje lokalet, hvis det er ledigt, så fælleshuset ikke gererer tab.

Fælleshuset kan ikke lånes til kommercielle interesser.

I forbindelse med udlån vil gæster blive henvist til at parkere i området ved afdeling V og Otium.

Rudersdal Kommune har den 27. marts 2019 svaret på henvendelsen, og oplyser, at bemærkningerne vil blive taget med i den videre behandling af sagen.

Bemærkningerne til lokalplansforslaget findes som bilag under "Indsigelse og bemærkninger".

Kommunalbestyrelsen har på deres møde d. 27. marts godkendt lokalplanen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen, og tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9. Affaldsløsninger

Miljøudvalget arbejder med forskellige løsninger for håndtering af affaldet i Eskemosepark, i forbindelse med Rudersdal Kommunes udrulning af den nye affaldsløsning i 2019.

Kommunens anbefaling til de i alt 248 boliger er følgende:

8. stk. Papir beholder på 660 liter

9. stk. Pap beholder på 1000 liter

5. stk. Glas beholder på 660 liter

4. stk. Metal beholder på 660 liter

8. stk. Plast beholder på 1000 liter

Herudover skal der tillige være plads til beholdere til dagrenovation og senere om ca. 1-2 år, skal der tillige være plads til madaffald (bioaffald).

Det er vigtigt, at Eskemosepark har den rigtige løsning, også på den lange bane. Herudover er det også vigtigt, at driften ikke får ekstraarbejde i forbindelse med håndtering af affaldsløsningen.

Der er ikke plads til flere beholdere på de små affaldsøer, disse ville skulle udvides, og driften ville forsat skulle samle affald ind, og køre til den fælles miljøgård, da renovationsmedarbejderne ikke kan afhente beholderne på grund af adgangsforholdene.

Derfor er Miljøudvalget begyndt at undersøge en anden løsning for affaldshåndteringen i



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Eskemosepark – nemlig en nedgravet affaldsløsning.

Rudersdal Kommune har oplyst, at de yder et tilskud på 1.000 kr. pr. boligenhed, hvis boligafdelingen laver nedgravet affaldsløsning for alle typer affald,

Det vil sige et samlet tidskud på ca. 248.000 kr.

Rudersdal Kommune har tilbudt at komme ud, for at tage en fornyet dialog med Miljøudvalget omkring en evt. nedgravet løsning i Eskemosepark, da der er en række forhold som skal undersøges f.eks. lokalplan, vej- og trafikforhold, brandveje m.m.

Kort oprids af fordele og ulemper ved en nedgravet beholder:

Fordelene ved at vælge nedgravede beholdere er bl.a.:

- **Lugt:** Jorden omkring den nedgravede beholder afkøler affaldet, hvilket reducerer lugtgener fra affaldet.
- **Skadedyr:** Det er sværere for skadedyr at komme til affaldet i nedgravede beholdere.
- **Kapacitet:** Nedgravede affaldsbeholdere kan rumme større mængder affald, op til 5 m³ i én beholder, hvilket kan dække behovet hos mange boliger. De syner mindre, da størstedelen af beholderen er under jorden.
- **Arbejds miljø:** Arbejdet med at tømme nedgravede beholdere er mindre krævende
- Fysisk og derfor bedre for arbejdsmiljøet for renovationsmedarbejdere.

Ulemper ved at vælge nedgravede beholdere:

- **Renholdelse:** Der skal påregnes regelmæssig renholdelse på og omkring beholderne. Hvis der fx. er henstillet affald rundt om beholderne, kan beholderne ikke tømmes.
- **Gåafstand:** I nogle bebyggelser kan etablering af nedgravede beholdere betyde længere gåafstand for beboerne bl.a. på grund af krav til placering af beholder.

Etableringsomkostninger: Der er en væsentlig udgift forbundet med at etablere nedgravede beholdere.

Fleksibilitet: Hvis der fremadrettet bliver behov for mere volumen til affald, kan det være vanskeligt og dyrt at ændre størrelsen på beholderne efter etablering.

Ved en nedgravet løsning, ville driftens arbejde med affaldshåndteringen minimeres kraftigt, og samtidig betyde mindre krævende fysisk arbejde og derfor også bedre arbejdsmiljø for egne medarbejdere.

Så udover dialogen/analysen fra Rudersdal Kommune, anbefaler KAB, at der i forlængelse deraf, bliver stillet en ramme på 25.000 kr. ex. moms til rådighed til brug for en eventuel analyse fra en rådgiver, som ville kunne lave et gennemarbejdet materiale til evt. udbud af en nedgravet affaldsløsning. Rådgiver vil tillige indenfor rammen kunne udarbejde et oplæg til ekstraordinært afdelingsmøde, samt varetage dialogen med Rudersdal Kommune, og forestå byggeansøgning som skal være kommune i hænde senest 1. juni 2019, dette



også for at opnå tilskuddet på de 1.000 kr. pr. boligenhed.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet og tager beslutning om den videre proces, og eventuelt bevilliger 25.000 kr. til rådgiver.

Organisationsbestyrelsen drøftede de udfordringer som kravet til affaldssortering giver. Udvalget tager input fra drøftelserne med til det videre arbejde. Organisationsbestyrelsen synes det er en god ide at tilknytte en ekstern rådgiver og bevilligede op til 25.000 kr. fra arbejdskapitalen til dette.

10. Nyt fra administrationen

Orientering om Radiussagen.
Orienterings mail om valg til Nykredit.

KAB har sendt to orienteringsbreve ud til formanden, for at orientere om de to sager. Lone supplerede med at orientere om den nedsatte Task-force. Organisationsbestyrelsen følte sig godt informeret og synes det er en god ide med nedsættelse af en Task-Force gruppen for at få klare retningslinjer.

Lone orienterede om et lovforslag der betyder, at 50 % af de ledige boliger skal udlejes direkte til den eksterne venteliste. Lone tager emnet med til den administrative styregruppe, da det evt. kan få konsekvenser for Boligaftalen.

11. Nyt fra ejendomskontoret

Forslag til aftale med Danaflex.
Aftaleforslaget blev godkendt af organisationsbestyrelsen. Aftalen evalueres efter 1 år.

Ny El tavle i u-blokken

Helle orienterede om udfordringerne med etablering af el-tavlen, hvor skabet i cykelskuret nr. 4 er ulovligt, og der bliver etableret en yderligere el-tavle i nr. 23. Arbejdet igangsættes efter påske.

Renovering og maling af cykelskure.

Helle orienterede om, at arbejdet er igangsat.

Vinduerne i vaskeri er ikke blevet udskiftet, da der i blev sat nye vinduer i afdeling I, II og III i 1992 så i stedet for at male vinduerne vil de blive udskiftet. Udgiften tages af bevillingen til vinduessagen.

12. Nyt fra formanden

Varmeregnskab 2018.
Mange beboere skal have penge tilbage.

Udlejning af bilejemål (garager og pulterrum)

Lone undersøger de konkrete sager, og vender tilbage.

Møde med borgmesteren 13. maj. (boligaftale)

13. Generalforsamling 28. maj

Godkendelse af bestyrelsens skriftlige beretning



Følgende er på valg:

Bjarke, Anette, Anne-Marie og Henrik, samt suppleanten Claus

Alle genopstiller. Indkaldelsen skal ud snart.

Organisationsbestyrelsen godkendte beretningen.

14. Nyt fra udvalgene

a. Aktivitetsudvalget

Intet nyt

b. Ombygning af daginstitutionen

Er behandlet under punkt 8.

c. De grønne områder

Udvalget har haft en gennemgang. Der indkøbes et plastik juletræ for at prøve denne model.

Klipning af labyrinthækken til 150 cm. skal med som forslag i foråret, så det kan indarbejdes i det nye budget, der bliver godkendt til efteråret.

d. It- info

Nye PC'er til medarbejderne er etableret. Lone bestiller mobiltelefon til kontoret.

e. Mig og min nabo

Der holdes påskefrokost.

f. Vedtægtsudvalget

Har i dag holdt møde. Vi skal snarest have et opklarende møde med Simon og Lone. Vi kan ikke nå, at få dem færdige inden generalforsamlingen, hvorfor en forelæggelse for beboerne først kan blive til september.

Derfor foreslås det at, de nye forslag til husorden, råderet og vedligeholdelses regler bliver forelagt på generalforsamlingen d. 28. maj.

Der afholdes møde mellem vedtægtsudvalget og KAB.

De nye forslag til husorden, råderet og vedligeholdelsesregler er godkendt af bestyrelsen og tages på dagsorden til generalforsamlingen.

g. Miljøudvalget

Se pkt. 9

h. Legepladser

Udvalget ser på hvad der skal laves. Der er penge i budget 2020 til dette.

15. Dato for konstituerende bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen

Der afholdes møde den 4. juni 2019 kl. 16.30.

16. Eventuelt

Lone undersøger status for, hvornår regnskabet for vinduesudskiftningen i afdeling V er færdigt.



Kommende møder og aktiviteter

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

15. maj bestyrelsesmøde kl. 16:30. Indkomne forslag til generalforsamlingen

28. maj Generalforsamling kl. 19:00

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

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