



Birkerød d. 4. juli 2021

## **Referat**

### **Organisationsbestyrelsesmøde 17. juni 2021**

### **kl. 16:00 i den gamle daginstitution**

<b>Bestyrelsesmedlemmer</b>	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Henrik Balzer Petersen (næstformand og dirigent)	HBP
	Curt Carlsen (referent)	CC
	Ulla Hansen	UH
	Claus Hansen	CH
	Anne-Marie Hansen	AMH
	Sanne Asbøg	SA
<b>Bestyrelsessuppleant</b>	Adelina Desteny Achen	ADA
	Torben Berg	TB
<b>Ejendomskontoret</b>	Helle Schliemann, driftsleder	HS
<b>Eksterne deltagere</b>	Lone Skriver, Vicedirektør KAB	LS
	Sussi Cohn, Driftschef KAB	SC
	Morten Madsen, Kundeøkonom KAB	MM
<b>Afbud</b>	Ingen afbud	

#### **1. Valg af dirigent**

*Henrik Balzer Petersen blev valgt som dirigent*

#### **2. Godkendelse af dagsordenen**

*Dagsordenen blev godkendt, Lone Skriver, KAB, gjorde dog opmærksom på, at hendes navn var skrevet forkert.*

#### **3. Valg af referent**

*Sussi Cohn, KAB, blev valgt som referent.*

#### **4. Godkendelse af referatet fra d. 3. juni 2021 samt ordinær generalforsamling 31. maj 2021**

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 3. juni 2021 blev godkendt.

Referatet fra den ordinære generalforsamling den 31. maj 2021 blev tillige godkendt og efterfølgende underskrevet.

#### **5. Konstituering af organisationsbestyrelsen og dens udvalg, samt endelig underskrivelse af forretningsordenen**

***Konstituering af organisationsbestyrelsen.*** Bestyrelsen konstitueres sig som følgende:  
*Bjarke Christensen, formand*  
*Henrik Baltzer Petersen, næstformand*



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

Curt Carlsen, referent  
Sanne Asbøg, bestyrelsesmedlem  
Anne-Marie Hansen, bestyrelsesmedlem  
Claus Hansen, bestyrelsesmedlem  
Ulla Hansen, bestyrelsesmedlem  
Adelina Desteny Achen, bestyrelsessuppleant (1. suppleant)  
Torben Berg, bestyrelsessuppleant (2. suppleant)

**Aktivitetsudvalgene har pr. 17. juni 2021 følgende medlemmer:**

### **Fugtige gulve**

Ekstern deltager, Sussi Cohn, driftschef KAB, **tovholder**  
Ejendomskontoret, Helle Schliemann, driftsleder

### **Ombygning af daginstitutionen**

Bjarke Christensen, formand, **tovholder**  
Henrik Baltzer Petersen, næstformand  
Torben Berg, bestyrelsessuppleant  
Ejendomskontoret, Helle Schliemann, driftsleder  
Ekstern deltager, Lone Skriver, vicedirektør, KAB  
Ekstern deltager, Sussi Cohn, driftschef KAB  
Ekstern deltager, Carina Borum, byggeprojektleder KAB  
Ekstern deltager, Mai-Britt Haugaard bygherrerådgiver, Novaform  
Ekstern deltager, Stig Ørum Christensen, bygherrerådgiver, Novaform

### **De grønne områder**

Ejendomskontoret, Helle Schliemann, driftsleder, **tovholder**  
Anne-Marie Hansen, bestyrelsesmedlem  
Ulla Hansen, bestyrelsesmedlem  
Mai-Britt Wadum, beboer  
Anette Fongemie, beboer  
Eva Lundberg, beboer

### **IT- og informationsudvalg og nyhedsmail**

Bjarke Christensen, formand, **tovholder**  
Henrik Baltzer Petersen, næstformand  
Adelina Desteny Achen, bestyrelsessuppleant

### **Rudersdal Kommune (styringsdialog)**

Bjarke Christensen, formand, **tovholder**  
Henrik Baltzer Petersen, næstformand  
Ejendomskontoret, Helle Schliemann, driftsleder  
Ekstern deltager, Sussi Cohn, driftschef, KAB  
Ekstern deltager, Lone Skriver, vicedirektør, KAB

### **Legepladser**

Udvalget er nedlagt frem til, at ny(e) legepladser, renovering af legepladser skal igangsættes.



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

### **"Mig og min nabo"**

Anne-Marie Hansen, bestyrelsesmedlem, **tovholder**

Ulla Hansen, bestyrelsesmedlem

Anette Fongemie, beboer

### **Miljøudvalg**

Curt Carlsen, referent, **tovholder**

Ejendomskontoret, Jesper T. V. Thun, servicemedarbejder

Mai-Britt Wadum, beboer

Noelle Morin Frederiksen, beboer

### **Betalingsvaskerier**

Udvalget er nedlagt frem til, at ny(e) vaskemaskiner skal indkøbes.

### **Projekt RUM'lighed**

Ejendomskontoret, Helle Schliemann, driftsleder, **tovholder**

Ejendomskontoret, Peter Hansen, driftslederassistent

Kirsten Nielsen, beboer

### **Sammenlægning af afdelinger**

Bjarke Christensen, formand, **tovholder**

Ekstern deltager, Sussi Cohn, driftschef, KAB

Ekstern deltager, Lone Skriver, vicedirektør, KAB

Torben Berg, bestyrelsessuppleant

Egon Munk, beboer

### **KAB's repræsentantskab**

Bjarke Christensen, formand

Henrik Baltzer Petersen, næstformand

### **Boligselskabernes Landsforening (BL)**

Bjarke Christensen, formand

Henrik Baltzer Petersen, næstformand

### **Vedtægtsudvalg**

Bjarke Christensen, formand, **tovholder**

Jans Gade, beboer

Mikael Randløv, beboer

Ekstern deltager, Lone Skriver, vicedirektør, KAB

### **Forretningsorden for organisationsbestyrelsen**

Forretningsordenen for organisationsbestyrelsen er blevet tilrettet. Ny § 9 er blevet tilføjet.

Tilføjjelsen omhandler primært organisationsbestyrelsens mulighed for afholdelse af digitale møder.

Forretningsordenen blev godkendt.

## **6. Budget 2022**



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

### **Nye vedligeholdelsestiltag**

*Ejendomskontoret v/Helle Schliemann, driftsleder, fremlagde vedligeholdelsesforslag til organisationsbestyrelsens beslutning, herunder planlægning af arbejdet.*

### **Afdeling II. Fugefræsning og fugning af facade på erhvervslejemål (Gourmet Pizzeria)**

*På baggrund af indstillingen fra ejendomskontoret blev det besluttet, at arbejdet skulle planlægges udført i budget 2023.*

*Udgiften udgør i alt 175.312,50 kr. inkl. moms.*

### **Afdeling I & II: Etablering af nye støttemure ved p-plads mellem Nørrevang 2 og erhvervslejemål (Gourmet Pizzeria)**

*På baggrund af indstillingen fra ejendomskontoret blev det besluttet, at arbejdet skulle planlægges udført i budget 2022.*

*Det blev desuden besluttet, at ejendomskontoret v/Helle Schliemann og Sussi Cohn, driftschef, KAB, skulle fordele udgiften mellem afdeling I & afdeling II, svarende til den procentdel, hver afdeling råder over støttemurerne, jf. matrikelkort.*

*Udgiften udgør i alt 102.600 kr. inkl. moms.*

### **Alle afdelinger: Rens af ventilationskanaler og indregulering**

*På baggrund af indstillingen fra ejendomskontoret blev det besluttet, at arbejdet skulle planlægges udført i budget 2022.*

*Udgiften udgør i alt 522.350 kr. inkl. moms.*

### **Afdeling V: Udskiftning af vinduer i pulterrum**

*På baggrund af indstillingen fra ejendomskontoret blev det besluttet, at arbejdet skulle planlægges udført i budget 2022.*

*Udgiften udgør i alt 44.625 kr. inkl. moms.*

### **Maling af indgangspartier og facadebeklædninger**

*På baggrund af indstillingen fra ejendomskontoret blev det besluttet, at arbejdet skulle planlægges udført i budget 2022.*

*Afdelingen I, II & III – Indgangspartier*

*Udgiften udgør i alt 182.250 kr. inkl. moms.*

*Afdeling V – Facadebeklædninger*

*Udgiften udgør i alt 81.206,50 kr. inkl. moms.*

### **Afdelingsbudgetter**

*Kundeøkonom Morten Madsen gennemgik oplæg til afdelingens kommende driftsbudgetter for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022.*

### **Afdeling I**

*Ingen huslejeændring i 2022*



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

*Konto 112 falder*

*Konto 114 stiger i forhold til de generelle stigninger (ca. 2 pct.)*

*Kundeøkonom Morten Madsen indstiller til organisationsbestyrelsen, at der fra 2023 bør ses på afdeling I's henlæggelser på konto 120, så afdelingen også i fremtiden har en solid opsparing til fremtidige vedligeholdelsesopgaver. I forlængelse heraf blev afdelingens likviditetsbudget og langtidsplan præsenteret.*

*Der henvises tillige til bilag 6.2. til dagsorden til møde af den 17. juni 2021.*

### **Afdeling II**

*Ingen huslejeændring i 2022*

*Konto 112 falder*

*Konto 114 stiger i forhold til de generelle stigninger (ca. 2 pct.)*

*Finansieringen af råderetssagerne er kommet på plads.*

*Kundeøkonom Morten Madsen oplyste, at afdeling II har en solid opsparing til fremtidige vedligeholdelsesopgaver. I forlængelse heraf blev afdelingens likviditetsbudget og langtidsplan præsenteret.*

*Der henvises tillige til bilag 6.3. til dagsorden til møde af den 17. juni 2021.*

### **Afdeling III**

*Ingen huslejeændring i 2022*

*Konto 112 falder*

*Konto 114 stiger i forhold til de generelle stigninger (ca. 2 pct.)*

*Kundeøkonom Morten Madsen oplyste, at afdeling III har en solid opsparing til fremtidige vedligeholdelsesopgaver. I forlængelse heraf blev afdelingens likviditetsbudget og langtidsplan præsenteret.*

### **Afdeling V**

*Huslejestigning på 2,36 % i 2022*

*Kundeøkonom Morten Madsen oplyser, at en huslejestigning er uundgåelig.*

*Konto 112 falder*

*Konto 114 stiger i forhold til de generelle stigninger (ca. 2 pct.)*

*De overskud, afdelingen har genereret tidligere år, er afskrevet og er ikke længere så store, så dette er bl.a. årsagen til huslejestigningen.*

*Kundeøkonom Morten Madsen indstiller tillige til organisationsbestyrelsen, at der fra 2023 bør ses på afdeling V's henlæggelser på konto 120, så afdelingen også i fremtiden har en solid opsparing til fremtidige vedligeholdelsesopgaver. I forlængelse heraf blev afdelingens*



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

*likviditetsbudget og langtidsplan præsenteret.*

### 7. Møde med lægeklinikken

#### **Allonge til erhvervslejekontrakt – SPAR-købmanden v/Henrik Enevoldsen**

*Bjarke Christensen, formand, og ejendomskontoret v/Helle Schliemann, driftsleder, oplyste, at de har haft et positivt møde med Birkerød Lægeklinik v/Linda Wiman og Cecilie Villum Jensen.*

*Lægerne var i øvrigt blevet enige om, at SPAR-købmanden v/Henrik Enevoldsen fortsat kunne benytte området ude foran SPAR-butikken til varesalg m.m.*

*I den forbindelse havde Bjarke Christensen, formand, udarbejdet en allonge til erhvervslejekontrakten mellem Eskemosepark, Birkerød Lægeklinik og SPAR-købmanden v/Henrik Enevoldsen til organisationsbestyrelsens godkendelse.*

*Allongen blev enstemmigt godkendt. Bjarke Christensen, formand, vil sikre, at allongen underskrives af alle parter.*

#### **Forslag til aftale om pasning af de grønne områder hos Birkerød Lægeklinik.**

*Bjarke Christensen, formand, og ejendomskontoret v/Helle Schliemann, driftsleder, oplyste, at Birkerød Lægeklinik v/Linda Wiman og Cecilie Villum Jensen overvejer at indgå aftale med Eskemosepark om pasning af lægernes grønne arealer.*

*Skriftligt tilbud afleveres til lægerne.*

*Forslag til aftale om pasning af de grønne arealer hos lægerne blev enstemmigt godkendt. Bjarke Christensen, formand, vil sikre, at aftalen underskrives af alle parter.*

### 8. Nyt fra ejendomskontoret

#### **Ikke længere krav om mundbind ved fremmøde på ejendomskontoret**

*Bjarke Christensen, formand, oplyste, at krav om brug af mundbind ved besøg på ejendomskontoret er blevet ophævet fra d. 14. juni 2021.*

#### **Personlig betjening**

*Dog fastholdes det, at personlig betjening alene kan ske ved forudgående aftale.*

*I tilføjelse til dette har det være en succes, at ejendomskontoret har mødt beboerne ude i boligen.*

*Derfor kunne det overvejes, at denne ordning fortsatte frem for en fast træffetid på ejendomskontoret.*

#### **Nye borde/bænkesæt**

*Ejendomskontoret v/Helle Schliemann, driftsleder, fremlagde oplæg til indkøb af vedligeholdelsesfrie borde/bænkesæt (genbrugsplast), jf. driftsbudget 2021.*

*Driften har tidligere indkøbt borde/bænkesæt udført i alm. træ, men ejendomskontoret v/Helle Schliemann, driftsleder, oplyste, at de ikke holder og kræver meget vedligeholdelse.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skulle indkøbes 2 sæt i vedligeholdelsesfrit træ.*



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

### 9. Nyt fra formanden

#### **Skal der være billeder af organisationsbestyrelsen på hjemmesiden?**

*Punktet nåede ikke at blive behandlet på mødet den 17. juni 2021.*

*Punkt sættes på dagsorden til næste organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 2021.*

#### **Mail fra Mikael Randløv**

*Foranlediget af mailen fra Mikael Randløv er der indhentet tilbud fra Tømmerfirmaet John Hellegård, på sikringskinner til hoveddøren, sikringsbeslag til vinduer og et samlet tilbud på begge dele, vil blive omdelt sammen med sommerhilsnen d. 24. juni. Derudover er der en henvisning til "gør det selv folket" på sikringsbeslag til vinduerne.*

#### **Ændring af mødedatoerne 25. november og 15. december**

*Bjarke Christensen, formand, oplyste, at Lone Skriver, KAB, ikke havde mulighed for at deltage på disse to møder.*

*Bjarke Christensen, formand, oplyste, at det ikke var nødvendigt at flytte mødet den 15. december 2021, da dette møde kunne afholdes uden KAB's deltagelse.*

*Lone Skriver, KAB, ville sende forslag til nye datoer, forventeligt den 22. eller 23. november 2021.*

#### **Afdelingsmøderne september 2021**

*Bjarke Christensen, formand, oplyste, at på grund af forsigtig udfasning af div. restriktioner bliver indkaldelserne til afdelingsmøderne d. 20. september 2021 normale igen.*

### 10. Nyt fra udvalgene

*Herunder offentliggørelse af indstillinger fra udvalgene, som organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om.*

#### **Aktivitetsudvalgene:**

- a. Ombygning af daginstitutionen

*Status:*

*Bjarke Christensen, formand, oplyste, at Carina Borum, byggeprojektleder, KAB, stopper i KAB, og der skal ny projektleder på.*

*Lone Skriver, KAB, vil undersøge, om den tidligere byggeprojektleder kunne komme tilbage til projektet.*

- b. De grønne områder

*Status:*

*Punktet nåede ikke at blive behandlet på mødet den 17. juni 2021.*

*Punkt sættes på dagsorden til næste organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 2021.*

- c. It- infoudvalget

*Status:*



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

*Punktet nåede ikke at blive behandlet på mødet den 17. juni 2021.*

*Punkt sættes på dagsorden til næste organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 2021.*

d. Mig og min nabo

*Status:*

*Punktet nåede ikke at blive behandlet på mødet den 17. juni 2021.*

*Punkt sættes på dagsorden til næste organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 2021.*

e. Miljøudvalget

*Status:*

*Punktet nåede ikke at blive behandlet på mødet den 17. juni 2021.*

*Punkt sættes på dagsorden til næste organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 2021.*

f. Projekt RUM'lighed

*Status:*

*Punktet nåede ikke at blive behandlet på mødet den 17. juni 2021.*

*Punkt sættes på dagsorden til næste organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 2021.*

g. Fugtige gulve afdeling I

*Status:*

*Punktet nåede ikke at blive behandlet på mødet den 17. juni 2021.*

*Punkt sættes på dagsorden til næste organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 2021.*

### 11. Eventuelt

#### **Sommerhilsen**

*Bjarke Christensen, formand, bad bestyrelsesmedlemmer om at indsende deres evt. bemærkninger til sommerhilsen.*

#### **Kommende møder og aktiviteter:**

##### **Organisationsbestyrelsesmøder**

25. august 2021 kl. 16:30

27. september 2021 kl. 16:30

27. oktober 2021 kl. 16:30 i **KAB's nye hus**

25. november 2021 kl. 16:00 **Lone Skriver sender forslag til ny dato**

15. december 2021 kl. 16:30

##### **Afdelingsbudgetmøder**

20. september 2021 kl. 18:45. I store sal i administrationscentret

##### **Ekstraordinær generalforsamling**

20. september 2021 kl. 18:30. I store sal i administrationscentret

7. oktober 2021 kl. 18:45. I store sal i administrationscentret





**Styregruppemøde i Boligaftalen**  
8. oktober 2021 kl. 8.00