



Birkerød, den 20. september 2023

Referat fra de ordinære afdelingsmøder i Afdeling I, Afdeling II, Afdeling III og Afdeling V. Mødet blev afholdt i den store sal i Borgerservice, Stationsvej 36, 3460 Birkerød, onsdag den 20. september 2023, kl. 19.00.

Til stede ved mødet var fra afdelingerne:

Afdeling I: 12 beboere, 1 fuldmagt, i alt stemmer 26

Afdeling II: 5 beboere, i alt stemmer 10

Afdeling III: 1 beboer, i alt 2 stemmer

Afdeling V: 3 beboere, i alt 6 stemmer

De ordinære afdelingsmøder var indkaldt med følgende dagsorden, jf. vedtægternes § 13, stk. 2.:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Godkendelse af forretningsorden
4. Valg af stemmeudvalg
5. Godkendelse af afdelingernes driftsbudget for 2024
 - 4.a. Afdeling I
 - 4.b. Afdeling II
 - 4.c. Afdeling III
 - 4.d. Afdeling V
6. Indkomne forslag:
 - 6.a. Afdeling II, forslag til ændring af udformningen af indkørselen ved Nørrevang 2. v/Pizzeriaet og SPAR.
7. Eventuelt

Formand Bjarke Christensen bød beboerne velkommen til de ordinære afdelingsmøder i alle afdelinger i Eskemosepark.

1. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen indstillede næstformand for organisationsbestyrelsen Henrik Balzer Pedersen til dirigent.

Afdelingsmødet godkendte Henrik Balzer Pedersen som dirigent.

Dirigenten konstaterede herefter, at mødet var lovligt indkaldt og beslutningsdygtigt.

2. Valg af referent

Organisationsbestyrelsen indstillede kundechef Sussi Cohn, KAB, som referent.

Afdelingsmødet godkendte kundechef Sussi Cohn, KAB, som referent.

3. Godkendelse af forretningsordenen

Dirigenten forespurgte afdelingsmødet, om forsamlingen kunne godkende forretningsordenen.

Afdelingsmødet godkendte enstemmigt forretningsordenen for mødet.

4. Valg af stemmeudvalg

Dirigenten, Henrik Balzer Pedersen, indstillede bestyrelsesmedlemmerne Ulla Hansen og Sanne Asbøg som stemmeudvalg, men forespurgte afdelingsmødet, om der var yderligere personer, som ville udgøre afdelingsmødets stemmeudvalg.

Her meldte beboer Nørrevang 10, st. tv. sig som kandidat til stemmeudvalget.

Afdelingsmødet godkendt stemmeudvalget bestående af bestyrelsesmedlemmer Ulla Hansen og Sanne Asbøg samt beboer fra Nørrevang 10, st. tv.

5. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2024

Kundeøkonom Aiste Geguzyte, KAB, fremlagde de fire afdelingers driftsbudget.

Kundeøkonom Aiste Geguzyte, KAB, oplyste om, at det er fælles for alle afdelinger, at huslejestigninger skyldes følgende:

- Der er indregnet en stigning på administrationsbidraget til KAB på 3 % og til Boligorganisationen på 36 %.
- Der er indregnet en stigning på G-indskud på 3 % i forhold til opkrævningen i 2023.
- Underskud for 2022 har gjort, at afdelingerne I, II og V skal afvikle på opsamlet underskud.
- Flere udgifter til rengøring af trappe og fællesarealer.

Endnu videre i budget 2024 er der indregnet lån til individuelle forbedringer til køkken og bad.

a. Afdeling I

Aiste oplyste, at Afdeling I i forhold til budget 2024 har et budgetunderskud på 297.000 kr., svarende til en stigning på 3,86 %, svarende til en ny gennemsnitsleje på 1.071,65 kr.

Aiste oplyste videre, at huslejestigningen udover emnerne nævnt i indledningen også skyldes ændringer i følgende:

- Øgede henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning
- Øgede udgifter til administrationshonorar til KAB
- Stigning i indbetaling af G-indskud (indbetalinger til Landsbyggefonden)
- Udgifter til afvikling af afdelingens underskud fra 2022, som afvikles over fem år.

Afstemning om Afdeling I's driftsbudget

Afstemningen skete ved håndsoprækning, og driftsbudgettet for Afdeling I blev godkendt ved en flertalsbeslutning.

Stemmerne fordelte sig således:

For: 24 stemmer
Imod: 2 stemmer
Undlod: 0 stemmer

b. Afdeling II

Aiste oplyste, at Afdeling II i forhold til budget 2024 har et budgetunderskud på 218.000 kr., svarende til en stigning på 3,38 %, svarende til en ny gennemsnitsleje på 890,21 kr.

Aiste oplyste videre, at huslejestigningen udover emnerne nævnt i indledningen også skyldes ændringer i følgende:

- Øgede udgifter til administrationshonorar til KAB
- Stigning i indbetaling af G-indskud (indbetalinger til Landsbyggefonden)
- Udgifter til afvikling af afdelingens underskud fra 2022, som afvikles over fem år.

Afstemning om Afdeling II's driftsbudget

Afstemningen skete ved håndsoprækning, og driftsbudgettet for Afdeling II blev godkendt ved en flertalsbeslutning.

Stemmerne fordelte sig således:

For: 8 stemmer
Imod: 0 stemmer
Undlod: 2 stemmer

c. Afdeling III

Aiste oplyste, at Afdeling III i forhold til budget 2024 har et budgetunderskud på 100.000 kr., svarende til en stigning på 3,24 %, svarende til en ny gennemsnitsleje på 936,45 kr.

Aiste oplyste videre, at huslejestigningen udover emnerne nævnt i indledningen også skyldes ændringer i følgende:

- Der skal ikke længere afvikles på et opsamlet overskud.

Afstemning om Afdeling III's driftsbudget

Afstemningen skete ved håndsoprækning, og driftsbudgettet for Afdeling III blev enstemmigt godkendt.

d. Afdeling V

Aiste oplyste, at Afdeling V i forhold til budget 2024 har et budget, der balancerer, og huslejen derfor ikke skal reguleres. Huslejen er derfor uændret for det kommende budgetår, og gennemsnitslejen er fortsat på 1.193,73 kr.

Afstemning om Afdeling V's driftsbudget

Afstemningen skete ved håndsoprækning, og driftsbudgettet for Afdeling V blev enstemmigt godkendt.

Spørgsmål/bemærkninger til budgetterne

Afdeling I, Nørrevang 10 1. th., spurgte ind til, hvad det skyldes, at udgifterne til boligorganisation stiger med 36 %, og administrationsbidraget til KAB på 3 %.

Kundechef Sussi Cohn oplyste, at KAB for første gang i 10 år (retteligt 12 år), har set sig nødsaget til at hæve administrationsbidraget for boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet. De øgede udgifter til boligorganisationen på de 36 % skyldes bl.a., at boligorganisationen har haft et negativt afkast på selskabets investeringer.

Sussi tilføjede, at der ville blive tilføjet yderligere forklaringer til de øgede udgifter i referatet fra afdelingsmøderne.

Tilføjelse til referat: På grund af forventning af negative kursreguleringer er der indregnet en netto renteudgift i boligorganisationens budget 2024, mens der tidligere var indregnet netto renteindtægt. Afdelingerne er derfor nødsaget til at øge indbetaling til boligselskabet.

Afdeling I, Nørrevang 10 1. th., spurgte ind til, hvad det skyldes, at udgifterne til renholdelse og trappevask stiger.

Kundechef Sussi Cohn oplyste, at de øgede udgifter bl.a. skyldes, at afdelingerne har valgt at udlicitere trappevask i stedet for at have en medarbejder ansat. Hun tilføjede, at driften har fokus på kvaliteten af trappevasken og at driften følger op på dette.

Formand Bjarke Christensen tilføjede, at bestyrelsen tillige har drøftet økonomien og drøfter denne fortsat. Bjarke tilføjede, at bestyrelsen bl.a. holder udgiften nede ved, at det er indstillet til driften, at der i sommerhalvåret alene vaskes trapper hver 2. uge, mens det om vinteren er hver uge.

Afdeling I, Nørrevang 10 1. th., spurgte ind til, hvad der lå til grund for beregningerne af renovationsudgifterne.

Kundeøkonom Aiste Geguzyte, KAB, svarende, at udgifter til renovation er budgetteret på baggrund af opkrævningen fra Rudersdal Kommune fra 2023.

Afdeling I, Nørrevang 10 1. th., spurgte ind til, hvad der lå til grund for beregningerne af eludgifterne på fællesarealerne.

Kundeøkonom Aiste Geguzyte, KAB, svarende, at udgifter til el på fællesarealer er budgetteret på baggrund af de faldende elpriser og forventningen om en fortsat lav pris i 2024. Det skal hertil bemærkes, at elpriserne var meget høje i 2022 og starten af 2023.

Afdeling I, Nørrevang 10 1. th., spurgte ind til indtægter på fællesvaskerier. Beboeren var af den opfattelse, at det var gratis at vaske i Eskemosepark.

Kundeøkonom Aiste Geguzyte, KAB, svarende, at vaskeriindtægter er budgetteret på baggrund af de realiserede indtægter. Det vil sige gennemsnittet fra de sidste tre år.

Tilføjelse til referat. *Det skal bemærkes, at det er fællesvaskeriet, som er placeret i kælderen i Afdeling II. Når beboerne i afdelingerne benytter dette vaskeri, betaler beboeren via et*

vaskerikort for at gøre brug af disse maskiner. Vaskemaskinerne i opgangene er fortsat betalingsfri for den enkelte beboer, men disse betales via afdelingens fællesudgifter.

6. Indkomne forslag

Afdeling II, Nørrevang nr. 51 – Afdeling II, forslag til ændring af udformningen af indkørslen ved Nørrevang 2. v/Pizzeriaet og SPAR.

Nørrevang nr. 51 havde fremsendt forslag til reparation af indkørslen ved Nørrevang 2 (Pizzeria og SPARS læsserampe). Arbejdet skulle bestå i at sænke kantsten i begge sider af indkørslen og at asfaltere dér, hvor græsset alligevel er væk. Nørrevang nr. 51 begrundede forslaget med, at indkørslen skulle se pæn ud og at bakkemanøvren ind til SPARs læsserampe ville blive lettet for chaufførerne.

Formand Bjarke Christensen havde været forbi indkørslen og taget et billede af området, så alle de fremmødte kunne se områdets udformning og nuværende tilstand.

Forslaget blev drøftet af de tilstedeværende.

Afstemningen skete ved håndsoprækning, og forslaget blev nedstemt.

Stemmerne fordelte sig således:

For:	2 stemmer
Imod:	8 stemmer
Undlod:	0 stemmer

7. Eventuelt

Afdeling I, fugt i gulve

Beboer fra Nørrevang 10, st. tv. spurgte til status på udfordringerne på fugt i gulve i afdelingens stueboliger. Beboeren kunne godt tænke sig, at der kom en fornyet orientering ud til beboerne.

Kundechef Sussi Cohn oplyste, at der ikke var tilgået ny information, som på nuværende tidspunkt kunne viderebringes til beboerne i afdeling I. At beboerne fortsat skulle følge de vejledninger, som var udstukket fra rådgiver på sagen, omkring hyppig rengøring og udluftning.

Hvis lejer havde den oplevelse, at der var noget galt i boligen eller et ændret forhold, skulle lejeren og andre lejere af stueboligerne tage kontakt til ejendomskontoret, så der kunne reageres på dette forhold.

Ombygning af daginstitutionen

En beboer spurgte ind til status på ombygning af daginstitutionen til boliger.

Formand Bjarke Christensen oplyste, at følgegruppen var indkaldt til møde i den kommende uge, men at der fortsat ikke var et projekt, som kunne fremlægges for beboerne i Eskemosepark.

Hækklipping

En beboer forespurgte på aftalen på hækklipping. Beboeren oplyste, at gartneren de tidligere år altid opsamlede de afklippede grene og klippede vildtskud af, men at dette ikke længere blev gjort.

Driften oplyste, at det nu var driften, der opsamlede de afklippede grene for at sikre, at udgiften til gartner for afdelingerne kunne holdes nede.

Formand Bjarke Christensen oplyste, at bestyrelsen ville se på aftalen omkring hækklipping og den manglende afklipping af vildtskud.

Beplantning

En beboer forespurgte, om der forelå en genbeplantningsplan for Eskemosepark, da der ses manglende beplantning i områderne, særligt omkring blokkene.

Formand Bjarke Christensen oplyste, at det grønne udvalg så på beplantningen i Eskemosepark, herunder genbeplantningen.

Flisebelægning fra U-blokken (Afdeling I)

En beboer forespurgte, om der ikke kunne etableres en flisebelægning fra U-blokkene over mod butikstorvet.

Formand Bjarke Christensen indstillede, at beboeren kunne fremlægge forslaget til beslutning på et afdelingsmøde. Beboeren skulle være opmærksom på, at forslaget ville få en budgetmæssig konsekvens, så forslaget skulle tillige indeholde et overslag over etableringsomkostninger.

Rør over jorden i U-blokken

En beboer forespurgte, hvornår de rør, som lå på jorden ved u-blokken, ville blive fjernet.

Formand Bjarke Christensen oplyste, at placering af disse rør hang sammen med sagen omkring fugt i gulve i afdeling I, og at bestyrelsen netop havde modtaget afslag fra Rudersdal Kommune om afledning af regnvand fra taget til den nærliggende sø. Så arbejdsgruppen skulle nu til at se nærmere på sagen. Det blev tilføjet, at det netop modtagne afslag fra Rudersdal Kommune skulle behandles på det kommende bestyrelsesmøde.

Følgegrupper/udvalgsarbejder

Beboere forespurgte, hvornår der blev indkaldt til arbejde i de forskellige følgegrupper/udvalgsarbejder.

Formand Bjarke Christensen oplyste, at han snarest ville indkalde til arbejder i de forskellige følgegrupper/udvalgsarbejder.

Afslutning

Formand Bjarke Christensen takkede de fremmødte for et godt møde.