



Birkerød d. 17. september 2022

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 7. september 2022, kl. 18.30

Til stede ved mødet var fra afdelingerne:

Afdeling I: 13 beboere, 2 fuldmagter, i alt stemmer 30

Afdeling II: 7 beboere, 1 fuldmagt, i alt stemmer 16

Afdeling III: 2 beboere, i alt 4 stemmer

Afdeling V: 2 beboere, i alt 4 stemmer

De ordinære afdelingsmøder var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent samt godkendelse af forretningsordenen
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Godkendelse af afdelingernes driftsbudget for 2023
 - 4.a. Afdeling I
 - 4.b. Afdeling II
 - 4.c. Afdeling III
 - 4.d. Afdeling V
5. Indkomne forslag:
 - 5.a. Afdeling II, forslag om markering af p-pladser i området ved nr. 20 – 34
6. Eventuelt

1. Velkomst og valg af dirigent samt godkendelse af forretningsordenen

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

Organisationsbestyrelsen indstillede vicedirektør Lone Skriver fra KAB til dirigent. Vicedirektør Lone Skriver fra KAB blev valgt som dirigent.

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

Dirigenten forespurgte afdelingsmødet, om forsamlingen kunne godkende forretningsordenen.

Forretningsordenen blev enstemmigt godkendt.

2. Valg af referent

Organisationsbestyrelsen indstillede kundechef Sussi Cohn, KAB, som referent. Kundechef Sussi Cohn, KAB, blev valgt som referent.



3. Valg af stemmeudvalg

Dirigenten, vicedirektør Lone Skriver fra KAB, forespurgte afdelingsmødet, om forsamlingen kunne godkende, at der først nedsættes et stemmeudvalg, såfremt der senere vil opstå et behov herfor.

Dette forslag blev enstemmigt godkendt.

4. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 2023

Dirigenten, vicedirektør Lone Skriver fra KAB, meddelte, at inden ordet bliver givet til økonomisk teamchef, Solvej Strømsted og kundeøkonom Aiste Geguzyte, KAB, som vil fremlægge afdelingernes driftsbudget, ønsker formand Bjarke Christensen kort at fortælle om, hvorfor organisationsbestyrelsen foreslår så store huslejeforhøjelser, samt orientere om, hvorfor der i nogle år fremover kan ske nogle prioriterede omlægninger af langtidsbudgettet.

Formand Bjarke Christensen oplyste, at han kort ville redegøre for, hvorfor organisationsbestyrelsen foreslår så store huslejeforhøjelser.

Fælles forklaringer om stigningerne:

- Store underskud for 2021 har gjort, at afdelingerne ikke længere har en opsamlende saldo at afvikle indtægter på
- Renovationsudgifter er steget
- Færre renteindtægter
- Flere udgifter til sommerafløsning og mindre lønstigninger
- Henlæggelser til de ekstra pulterum og garager (fælles faciliteters drift)
- Der budgetteres ikke længere til uforudsete udgiftsstigninger
- I budget 2022 var der indregnet lån til ombygning af IT/antenneanlæg, som skulle have været med i antenneregnskab.

Mange af disse punkter er udefra kommende stigninger, som vi ingen indflydelse har på. Økonomisk teamchef Solvej Strømsted og kundeøkonom Aiste Geguzyte, KAB, vil også komme ind på disse emner under fremlæggelse af afdelingernes budgetter.

Organisationsbestyrelsen har ikke planlagt yderligere tiltag, der vil få indflydelse på huslejen for 2023, tværtimod har bestyrelsen forsøgt at finde nogle ting, vi kan spare på for at undgå for store stigninger.

Formand Bjarke Christensen supplerede med, at der sikkert er mange, der har hørt, at huslejerne kun må stige med 4%. Men det gælder kun for private udlejere. Private husejere må normalt lade huslejen stige med samme %, som prisindekset er steget. F.eks. hvis prisindekset siden nytår er steget 8,9%, må man normalt lade huslejen stige med 8,9%.

Men den almene sektor er underlagt en anden lovgivning, nemlig budgetleje.

Henlæggelser til periodisk og fremtidige vedligeholdelsesarbejder



Formand Bjarke Christensen fortsatte herefter med at oplyse om, at der derudover er sket ændringer i afdelingernes henlæggelser, og herunder om bestyrelsen kunne finde besparelser eller optimeringer i driften.

I forsommeren i år spurgte kundechef Sussi Cohn, om ikke det ville være en god ide, at driftsleder, formand, næstformand og kundechef satte sig ned sammen og foldede langtidsbudget ud ned til mindste detalje, hvilket de gjorde.

Udover at have givet bestyrelsen et bedre overblik over de fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder, har dette også betydet, at bestyrelsen på organisationsbestyrelsesmødet den 22. juni 2022 besluttede at bruge ca. 110.000 kr. på en energihandleplan (rapport).

En sådan rapport skal udover en plan for vedligeholdelse og udskiftning af bl.a. klimaskærm (vinduer og døre), varme, ventilation og reducere af varmekonsum over de næste 30 år, samtidig bistå driften og hermed også bestyrelsen i planlægning af vedligeholdelsesarbejdet på den korte bane (de næste 5-10 år) – så bestyrelsen kan få lagt en god plan Eskemosepark og ikke mindst anvendelsen af afdelingens henlæggelser.

Hvis handleplanen viser, at vi skal prioritere anderledes, end vi hidtil har planlagt, indkaldes der til et orienteringsmøde, hvor organisationsbestyrelsen vil fremlægge planen og komme med økonomisk forslag til finansiering.

Bestyrelsen er fuldt ud opmærksom på afdelingsmødets beslutning omkring opsparing til udskiftning af vinduer og døre, men rapporten skal således vise, hvad der skal udskiftes først, og hvorledes det skal finansieres (mest rentabelt).

Dette betyder, at et andet vigtigt projekt bliver sat i bero og udskudt indtil videre. Det drejer sig om mere strøm i hele Eskemosepark. Da projektet blev startet op i 2020, var vi alle overbeviste om, at der var luft i budgettet til et sådant projekt, men meget er sket siden da, og vi er således nødsaget til at stoppe projektet lidt op i 2023 og afvente den energitekniske handleplan, så vi er sikre på, at vi bruger de opsavede midler på de rigtige arbejder.

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

Kundeøkonom Aiste Geguzyte, KAB, oplyste om, at det er fælles for alle afdelinger, at huslejestigninger skyldes følgende (som formand Bjarke Christensen også var inde på i indledningen):

- Store underskud for 2021 har gjort, at afdelingerne ikke længere har en opsamlede saldo at afvikle indtægter på
- Renovation er steget
- Færre renteindtægter
- Flere udgifter til sommerafløsning og lønstigninger
- Der budgetteres ikke længere til uforudsete udgiftsstigninger
- I budget 2022 var der indregnet lån til ombygning af IT/antennelanlæg, som skulle have været med i antenneregnskab.



a. Afdeling I

Aiste oplyste, at Afdeling I i forhold til budget 2023 har et budgetunderskud på 538.144 kr., svarende til en stigning på 7,53 %, svarende til en ny gennemsnitsleje på 1.031 kr.

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

- Større stigning til indbetaling af G-indskud (indbetalinger til Landsbyggefonden), da beløbet i budget 2022 ikke var indeksreguleret.
- Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for at kunne dække fremtidige arbejder.

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: 20 stemmer
Imod: 6 stemmer
Undlod: 4 stemmer

Beregningen af huslejestigning for en 84 m² lejlighed

Der blev spurgt ind til, hvorfor en bolig på 84 m² er dyrere end en bolig på 85 m². En bolig på 84 m² er en hjørnelejlighed og hjørnelejlighederne har en herlighedsværdi på 200. kr. tillagt huslejen. Dette er sket helt tilbage fra byggeriets opførsel, og er forklaringen på den dyrere husleje.

b. Afdeling II

Aiste oplyste, at Afdeling II i forhold til budget 2023 har et budgetunderskud på 393.000 kr., svarende til en stigning på 8,62 %, svarende til en ny gennemsnitsleje på 861,12 kr.

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

- Større stigning til indbetaling af G-indskud (indbetalinger til Landsbyggefonden), da beløbet i budget 2022 ikke var indeksreguleret.
- Afskrivning af tagprojekt på erhvervsbygning.

Afstemning om Afdeling II's driftsbudget

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

c. Afdeling III



Aiste oplyste, at Afdeling III i forhold til budget 2023 har et budgetunderskud på 146.000 kr., svarende til en stigning på 4,97 %, svarende til en ny gennemsnitsleje på 907,07 kr.

Aiste havde ikke yderligere tilføjelser til Afdeling III's budget udover de nævnte emner i indledningen.

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 2023 har et budgetunderskud på 48.000 kr., svarende til en stigning på 2,74 %, svarende til en ny gennemsnitsleje på 1.193,73 kr.

Aiste oplyste, at i forhold til Afdeling V skyldes huslejestigningen udover emnerne nævnt i indledningen også ændringer i følgende:

- Indregnet afvikling af dispositionsfondslån vedrørende badrumsudskiftning.
- Afdelingen fik en forbedringslejeforhøjelse i 2021 til udskiftning af vinduer, altan- og hoveddøre, hvor lån også var indregnet i budgettet. Derfor er der en afvigelse på lejeindtægterne.

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 25:

Spurgte ind til, hvad de 50.000 kr. til ekstraordinære udgifter indeholdt på det omdelte komprimerede budget. Hertil svarede økonomisk teamchef, Solvej Strømsted, at dette bl.a. indeholdt nogle af de udgifter som kundeøkonom Aiste Geguzyte nævnte i indledningen.

Afdeling II, Nørrevang 29:

Spurgte ind til udgifterne omkring opvarmning af fællesvaskerierne i opgange. Hertil svarede økonomisk teamchef, Solvej Strømsted, at det var korrekt, at der var blevet indarbejdet en stigning her, da der er øgede udgifter til opvarmning i disse lokaler.

Herefter var der en længere dialog blandt de fremmødte omkring, hvorledes beboerne kunne medvirke til at holde udgifterne nede i forhold til varme i fællesvaskerierne.

På baggrund af drøftelserne konkluderede dirigenten, vicedirektør Lone Skriver fra KAB, at både ejendomskontoret og bestyrelsen vil holde øje med varmemeforbruget i afdelingernes fællesvaskerier, herunder undersøge om der ville være en mulighed for at styre varmen centralt, bl.a. via den nye CTS-løsning, som er på vej.



Formand Bjarke Christensen opfordrede samtidigt beboerne i afdelingerne til ikke at skrue op for varmen i vaskerierne, og hvis der var behov for at åbne vinduet i vaskeriet, at beboerne så huskede at lukke for varmen imens.

5. Indkomne forslag

Nørrevang 22 har på vegne af 15 lejemaal fremsendt forslag om markering af p-pladser i området ved nr. 20-34 (Afdeling II). Forslaget blev på mødet uddybet med, at ønsket var blevet fremsat, så der kunne blive plads til flere biler i området, da der på nuværende tidspunkt blev parkeret med meget store afstande, og ved opstrikning ville der blive plads til flere biler.

Formand Bjarke Christensen oplyste, at organisationsbestyrelsen forud for afdelingsmøderne have drøftet forslaget og kunne støtte dette. Det vurderedes, at forslaget kunne gennemføres i Afdeling II's budget for 2023 for i alt 15.000 kr.

Der blev fra flere af de fremmødte fremsat ønske om, at der i forbindelse med markering af p-pladserne i området blev taget højde for, at der også blev gjort plads til varebiler og håndværkerbiler, der er blevet henvist til at benytte disse pladser.

Dirigenten, vicedirektør Lone Skriver fra KAB, bragte forslaget til afstemning i Afdeling II.

Afstemningen skete ved håndsoprækning, og forslaget blev godkendt ved en flertalsbeslutning.

Stemmerne fordelte sig således:

For:	12 stemmer
Imod:	0 stemmer
Undlod:	4 stemmer

6. Eventuelt

Parkeringspladser til MC

Beboer fra Nørrevang 25 indstillede, at bestyrelsen i de videre planlægninger også ville indarbejde p-pladser til MC, da disse optager en "hel" p-plads.

Nøgler

Beboer fra Nørrevang 25 forespurgte, om nøglerne til boligerne opfylder nutidens krav.

Formand Bjarke Christensen bekræftede dette.

Nøgler til cykelskure

Beboer fra Nørrevang 25 oplyste, at der var en udfordring med, at andre beboere end beboere i U-blokken havde adgang til U-blokkens cykelskure.



Det blev aftalt, at ejendomskontoret ville følge op på dette.

Adgang forbudt-skilte

Beboer fra Nørrevang 25 forespurgte, om bestyrelsen kunne se på de Adgang forbudt-skilte, som vendte ud mod friløberområdet, om disse ikke kunne nedtages, da de ikke var retvisende i forhold til adgang til området.

Skilte, og herunder placering af disse, blev drøftet.

Det blev aftalt, at udvalg under bestyrelsen ville følge op på dette.

Affaldssortering

Beboer fra Nørrevang 15 spurgte ind til status på affaldssortering.

Bestyrelsesmedlem og tovholder for Miljøudvalget Curt Carlsen redegjorde kort for udvalgets seneste arbejde, herunder at udvalget var i gang med at indhente tilbud på to løsninger; en nedgravet løsning samt en løsning med placering af affaldsbeholder ovenpå jorden.

Bestyrelsesmedlem og tovholder for Miljøudvalget Curt Carlsen oplyste endvidere, at Eskemosepark desværre ikke skulle forvente tilskud fra kommunen, som det ellers tidligere var blevet oplyst af Rudersdal Kommune, da disse tilskud ikke længere eksisterer.

Bestyrelsesmedlem Torben Berg tilføjede, at bestyrelsen på det seneste bestyrelsesmøde var blevet præsenteret for forslag til placeringer, og bemærkede, at han syntes, der nu var fremgang i projektet.

Sortering i ti fraktioner

Formand Bjarke Christensen tilføjede, at de ti fraktioner først er gældende fra den 1. januar 2024.

Det blev aftalt, at når der foreligger en plan for affaldsløsning, ville afdelinger blive indkaldt til valg af løsning.

Afslutning

Formand Bjarke Christensen takkede de fremmødte for et godt møde.