



Møde afholdt 31. maj 2021  
Referat offentliggjort d. 18. juni 2021

## Referat fra ordinær generalforsamling

**Mødet blev afholdt i den store sal i Borgerservice, Stationsvej 36, 3460 Birkerød, mandag d. 31. maj 2021, kl. 18.45.**

### 1. Valg af dirigent

*Organisationsbestyrelsen indstillede næstformand Henrik Baltzer Pedersen, Nørrevang 35, st. tv., til dirigent.*

*Næstformand Henrik Baltzer Pedersen, blev valgt som dirigent.*

### 2. Godkendelse af forretningsordenen

*Dirigenten forespurgte generalforsamlingen, om forsamlingen kunne godkende forretningsordenen.*

*Forretningsordenen blev enstemmigt godkendt.*

### 3. Valg af referent

*Organisationsbestyrelsen indstillede driftschef Sussi Cohn, KAB, som referent.*

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

### 4. Valg af stemmeudvalg

*Følgende blev udpeget som stemmeudvalg:*

*Jens Gade Jørgensen, Nørrevang 1, st. th.*

*Povl Budtz, Nørrevang 39, 1. th.*

*Michael Randløv, Nørrevang 25, st. tv.*

### 5. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens beretning for perioden 1. oktober 2020 til 31. marts 2021

*Formand Bjarke Christensen bemærkede, at der var kommet kommentarer til bestyrelsens beretning.*

#### ***Fitnessbanen***

*Jens Gade Jørgensen, Nørrevang 1, st. th. havde anmodet organisationsbestyrelsen om at oplyse om de totale udgifter, omkostninger og indtægter i forbindelse med generalforsamlingens beslutning i 2019 om at nedtage og fjerne fitnessbanen.*



Formand Bjarke Christensen oplyste, at indkøb og etablering af fitnessbanen udgjorde 213.750 kr. og blev solgt til 50.000 kr. inkl. reetablering af området. Fitnessbanen blev købt af KAB til deres nye hus på Enghavevej 81.

#### **Daginstitutionen – afdeling 4**

Jens Gade Jørgensen, Nørrevang 1, st. th. har fremsendt en række kommentarer til organisationsbestyrelsens beretning om daginstitutionen.

#### **Husleje og økonomi**

Formand Bjarke Christensen bemærkede, at Rudersdal Kommune har betalt husleje til og med marts 2018. De penge, som er blevet anvendt, er taget fra opsparingen i afdelingen (daginstitutionen afdeling 4), hvilket betyder, at de andre afdelinger ikke har betalt hertil.

Formand Bjarke Christensen og økonomimedarbejder Morten Madsen oplyste, at beløbet i tomgangsperioden andrager i alt omkring 750.000 kr.

#### **Vedligeholdelse**

Formand Bjarke Christensen oplyste, at alle bygninger, der ikke bliver vedligeholdt, forfalder langsomt. Dette gælder også daginstitutionen, men da den skal rives ned og genopbygges i nogenlunde samme udtryk, har det ikke den store betydning. Bygningen er ikke i forfald indvendigt, da der fortsat er varme på.

#### **Byggeprojekt udenfor boligorganisationens kerneopgave**

Formand Bjarke Christensen oplyser, at byggeprojekter af den art absolut ikke er udenfor bestyrelsens kerneområde. Han tilføjer, at KAB som administrationselskab har professionelle folk ansat til at hjælpe og rådgive bestyrelsen.

*Evt. salg af ejendommen (daginstitutionen) til en professionel ejendomsudvikler*

Formand Bjarke Christensen bemærker, at frasalg til anden side har været oppe at vende før. Det er tidligere blevet diskuteret af både organisationsbestyrelsen og generalforsamlingen og er blevet forkastet, bl.a. fordi organisationsbestyrelsen og generalforsamlingen ikke har ønsket endnu en bebyggelse midt i vores område, som Eskemosepark ikke ejer.

#### **Tidsbegrænset udlejning af daginstitutionen til Rudersdal Kommune**

Formand Bjarke Christensen oplyser, at Rudersdal Kommune i februar måned henvendte sig og spurgte, om de kunne leje bygningerne igen i en periode frem til 2025. Bestyrelsen valgte at sige nej til kommunen af følgende årsager:

1. Processen med fremlæggelse af et egentligt projekt til godkendelse i Byplan var lige om hjørnet. Det endelige projekt blev godkendt af organisationsbestyrelsen den 18. maj 2021
2. Nogle af lokalerne i daginstitutionen har siden marts 2020 været brugt til alle former for møder i organisationen, bl.a. har "Mig og min nabo" brugt lokalerne, siden Covid-19 ramte.

Spørgsmål fra salen:

Torben Berg, Nørrevang 41, 1. tv. spørger ind til en fuldstændig afklaring af processen om etablering og om udlejning af de kommende boliger. Torben ville også gerne vide, hvem der



*bliver den kommende bestyrelsen for afdelingen, hvem er ansvarlig for den kommende husorden og hvem bliver ansvarlig for afdelingens økonomi?*

*Formand Bjarke Christensen oplyser, at husorden godkendes på generalforsamlingen, beboerne indkaldes til et stiftende afdelingsmøde, og her vælges medlemmer til bestyrelsen, udover dette er det organisationsbestyrelsens og KAB's klare anbefaling af den bliver lagt sammen med én af de allerede eksisterende afdelinger.*

*Torben Berg, Nørrevang 41, 1. tv. spørger videre, hvem har fortrinsret til disse boliger? Formand Bjarke Christensen oplyser, at det er beboere med et fysisk handicap, som vil få fortrinsret til disse boliger. Dette er bl.a. årsagen til, at de indvendige døre er skydedøre. Dette stiller Torben Berg sig uforstående overfor. Torben Berg bemærker desuden, at de var blevet lovet en ekstraordinær generalforsamling, hvor økonomien for etablering af boligerne skulle præsenteres.*

*Ole Melson, Nørrevang 79, st. tv. mener heller ikke at have hørt om disse kriterier tidligere og opfordrer bestyrelsen til at undersøge kriterierne for udlejning af boligerne til den kommende ekstraordinære generalforsamling i september.*

*Formand Bjarke Christensen oplyser, at på baggrund af det budget, som organisationsbestyrelsen netop har godkendt den 18. maj 2021, vil huslejen for en bolig i den nye afdeling med 2 rum udgøre; leje/mdr. 6.540 kr., en 3 rumsbolig; leje/mdr. 7.260 kr. Bjarke henviste desuden til Eskemoseparks hjemmeside, hvor budgettet også ligger.*

*Jens Gade Jørgensen., Nørrevang 1, st. th. er meget uforstående overfor, at bestyrelsen har sagt nej til Rudersdal Kommune omkring udlejning. Han bemærker, at han heller ikke har hørt, at det skulle være et kriterium, at man skulle have et fysisk handicap for at kunne komme i betragtning til en bolig i den nye afdeling.*

*Formand Bjarke Christensen henviste til sin tidligere besvarelse omkring, at kommunen ville leje frem til 2025, og at bestyrelsen indenfor 6 måneder ville have et nyt budget på ombygningen, og at bygningen var i anvendelse til bl.a. "Mig og min nabo"*

*Torben Berg, Nørrevang 41, 1. tv. læser op fra et referat fra oktober, at der heller ikke i dette referat fremgår, at beboerne for at komme i betragtning til disse boliger skal have et fysisk handicap.*

*Formand Bjarke Christensen runder af med at oplyse, at udlejningskriterierne vil blive drøftet i organisationsbestyrelsen i samarbejde med KAB og fremlagt for generalforsamlingen.*

*Lars Nielsen, Nørrevang 25, 1. th., ønsker, at der kommer mere information i referaterne.*

*Formand Bjarke Christensen kunne til beretningen tilføje, at han og driftsleder Helle Schliemann har haft møde med de to grundejerforeninger, dén bag ved miljøstation, og dén ved Ravnsnæsvej 35.*



*Begge grundejerforeninger ønsker at få fældet træer, dette er dog en udfordring i forhold til lokalplanen.*

*Formand Bjarke Christensen bemærkede, at tilføjelse til den skriftlige beretning, som blev mundtligt fremlagt, vil blive indskrevet i beretningen og lagt på hjemmesiden.*

*Beretningen blev enstemmigt vedtaget.*

## **6. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2020 med tilhørende revisionsberetning**

*Økonomimedarbejder Morten Madsen fremlagde selskabet samt de fire afdelingers årsregnskab for 2020. De overordnede linjer for alle regnskaber var, at de alle havde overskud.*

*Selskabet havde et overskud på 123.000 kr.*

*Afdeling I overskud på 69.000 kr.*

*Afdeling II overskud på 154.000 kr.*

*Afdeling III overskud på 160.000 kr.*

*Afdeling V overskud på t.kr. 8.000 kr.*

*Spørgsmål til regnskabet:*

*Torben Berg, Nørrevang 41, 1. tv. spurgt ind til, hvorfor dispositionsfondsmidler ændrede sig væsentligt fra 2019 til 2020.*

*Morten kunne ikke lige huske dette, men ville undersøge det og svare på det under punktet Eventuelt.*

## **7. Forelæggelse af organisationens budget for 2022**

*Økonomimedarbejder Morten Madsen fremlagde selskabets budget for 2022.*

*De overordnede linjer for selskabets kommende budget er, at der totalt set vil være færre udgifter. Selskabets kursusudgifter videreføres til 2022, da disse ikke er anvendt, bl.a. på grund af Covid-19, hvilket gør, at det bliver et 0,- budget. Det vil sige, at der hverken skal betales mere eller mindre ind til selskabet.*

*Spørgsmål til budgettet:*

*Der var ingen spørgsmål til selskabets budget for 2022.*

## **8. Behandling af indkomne forslag**

### **Forslag 1.**

**Forslag til ændring af husorden – Forbud mod privat afbrænding af fyrværkeri**

*Forslag stillet af Jens Gade Jørgensen., Nørrevang 1, st. th.*



*Jens Gade Jørgensen fremførte sit forslag. Udover det, som han har fremført i sin skriftlige indstilling, ønskede han, at generalforsamlingen ville støtte hans forslag. Han supplerede bl.a. med, at det for ham var meget generende, at der blevet afbrændt fyrværkeri, særligt det kraftige knaldfyrværkeri, at det var farligt og at han flere gange havde observeret, at beboere havde fyret fyrværkeri af fra deres altaner. Herudover kunne han konstatere, at driften brugte en hel dag på oprydning, fordi beboerne i Eskemosepark ikke selv kunne finde ud af at rydde op efter sig selv.*

*Han erkendte, at han vidste, at hans forslag ville være svært at håndhæve, men hvis forbuddet blev skrevet ind i husorden, var han sikker på, at en meget stor del af beboerne i Eskemosepark ville forstå og følge reglerne.*

*Formand Bjarke Christensen oplyste, at forslaget var blevet behandlet i organisationsbestyrelsen, og de var kommet frem til, at det mest af alt ville være en myndighedsopgave (fx politiet) at forbyde afbrænding af fyrværkeri samt håndhævelsen heraf, samt at det ville være meget svært for både driften og KAB at håndhæve et sådant forbud.*

*Bestyrelsen foreslog derfor, at det kunne skrives ind i julehilsen, at der skulle tages hensyn i forbindelse med afbrænding af fyrværkeri samt diverse forholdsregler omkring afbrænding, og at afbrænding af fyrværkeri fra altaner på ingen måde kunne accepteres.*

*Driftschef Sussi Cohn præciserede retningslinjerne for overtrædelse af husorden, herunder at minimum 2-3 beboere enstemmigt skulle have observeret, at en beboer eller dennes gæster havde affyret fyrværkeriet i strid med husordenen. Hun støttede bestyrelsen i, at forslaget ville blive svært at håndhæve.*

*Flere beboere syntes, at det var et godt forslag, mens flere andre var uenige hermed.*

*Der var dog enighed om, at det ville være godt, om der kunne udpeges ét eller flere områder, hvor der kunne afbrændes fyrværkeri.*

*Jens Gade Jørgensen valgte på baggrund af drøftelser at trække forslaget med henblik på, at forslaget på ny ville blive fremsat til beslutning på en ekstraordinær generalforsamling i september i forbindelse med afdelingsmøderne.*

*Generalforsamlingen besluttede derfor enstemmigt, at der skulle nedsættes en arbejdsgruppe, der skulle arbejde med et kort (tilladelse/forbudsområde for så vidt angår affyring af fyrværkeri), herunder skulle arbejdsgruppen sikre en evt. myndighedsgodkendelse af området, samt undersøge, hvem der ville kunne håndhæve en manglende overholdelse heraf.*

*Arbejdsgruppen kom til at bestå af Jens Gade Jørgensen, Nørrevang 1, st. th., Torben Berg Nørrevang 41, 1. tv., samt driftsleder Helle Schliemann.*

## **Forslag 2.**

**Forslag om vedtægtsændring – "De økonomiske beregninger, som ligger til grund for de projekter, der arbejdes med i bestyrelsen, eller andre arbejdsgrupper, skal senest 4 uger efter modtagelsen være tilgængelige for beboerne på Eskemoseparks hjemmeside"**

*Forslag stillet af Torben Berg Nørrevang, Nørrevang 41, 1. tv.*



*Torben Berg fremførte sit forslag. Udover dét, som han havde fremført i sin skriftlig indstilling, supplerede han med, at han savnede svar fra både bestyrelsen og KAB, og at han derfor med dette forslag med en vedtægtsændring ville forpligte bestyrelsen til indenfor 4 uger at oplyse om, hvad pengene bliver brugt til.*

*Han havde bl.a. spurgt ind til, hvilke udgifter, der havde været til Vandkunsten for udarbejdelse af tegningsmaterialet til boligerne på daginstitutionens grund. Torben bemærkede, at det først var nu, at beboerne havde set et budget for daginstitutionen.*

*Formand Bjarke Christensen bemærkede, at der ikke har været andre projekter end ombygningen af daginstitutionen til behandling i organisationsbestyrelsen, og at samtlige økonomiske forslag, som havde været præsenteret for bestyrelsen, var blevet forkastet, da disse var alt for dyre og aldrig ville kunne gennemføres indenfor de økonomiske rammer, der er for alment byggeri. Bjarke forsikrede desuden om, at organisationsbestyrelsen var tro mod den beslutning, der blev truffet i 2019 i samarbejde med KAB og på baggrund af Torbens forslag ved generalforsamlingen i 2019 fik skrevet ordlyden ind i bestyrelsens forretningsorden, men at organisationsbestyrelsen ikke havde offentliggjort de økonomiske forslag for ombygningen af daginstitutionen, da de fremsendte forslag var blevet forkastet, med undtagelse af det seneste budget, som nu også er offentliggjort.*

*Michael Randløv, Nørrevang 25, st. tv., bemærkede også, at han tidligere havde spurgt ind til købet af nogle vaskemaskiner, som han hellere ikke havde modtaget svar på.*

*Forslaget til vedtægtsændringen blev drøftet blandt flere fremmødte.*

*På baggrund af drøftelserne besluttede generalforsamlingen enstemmigt, at forslag til vedtægtsændringen skulle behandles i vedtægtsudvalget.*

*Torben Berg bad i den forbindelse vedtægtsudvalget om at vurdere, hvorvidt bestyrelsen skulle have 4 uger eller 8 uger til at offentliggøre de økonomiske beregninger.*

*Torben Berg bad tillige vedtægtsudvalget om at få teksten til gennemsyn inden fremlæggelse på den ekstraordinære generalforsamling.*

### **Vedtægtsudvalget**

*Vedtægtsudvalget består af Jens Gade Jørgensen, Nørrevang 1, st. th. og Michael Randløv, Nørrevang 25, st. tv., formanden Bjarke Christensen og Lone Skriver (KAB)*

### **Forslag 3.**

**Forslag om vedtægtsændring - "Bestyrelsens forslag til generalforsamlingen udsendes sammen med indkaldelsen"**

*Forslag stillet af Torben Berg Nørrevang, Nørrevang 41, 1. tv.*

*Torben Berg fremførte sit forslag. Udover det, som han havde fremført i sin skriftlig indstilling, supplerede han med, at han mente, at bestyrelsen har haft god tid til at udarbejde deres*



eventuelle forslag og derfor sagtes kunne sende disse ud samtidig med indbydelsen til generalforsamling.

Torben syntes, at hvis beboerdemokratiet skal virke ordentligt, skal beboerne have mulighed for at sætte sig ind i bestyrelsens forslag, og det kunne ske ved, at beboerne fik 4 uger til at sætte sin ind i disse forslag frem for den ene uge, som de har nu.

Formand Bjarke Christensen bemærkede, at bestyrelsen fortsat var enig med Torben, og på baggrund af beslutningen på generalforsamlingen i 2019 blev det skrevet ind i forretningsordenen for generalforsamlingen på organisationsbestyrelsens mødet den 6. juni 2019.

Torben Berg ønskede uagtet bestyrelsens bemærkning, at det fortsat skulle skrives ind i vedtægterne.

På baggrund af drøftelserne besluttede generalforsamlingen enstemmigt, at forslaget til vedtægtsændringen skulle behandles i vedtægtsudvalget.

Torben Berg bad i den forbindelse vedtægtsudvalget om at vurdere, om ordlyden kunne være; "det er bestyrelsens gennearbejdede forslag, som skal ud sammen med indkaldelsen" samt at "kun forslag, som er pludseligt opstået, kan udsendes 1 uge før generalforsamlingen sammen med de øvrige forslag, som er indkommet til behandling på generalforsamlingen".

Torben Berg bad tillige vedtægtsudvalget om at få teksten til gennemsyn inden fremlæggelse på den ekstraordinære generalforsamling.

### **Vedtægtsudvalget**

Vedtægtsudvalgt består af Jens Gade Jørgensen., Nørrevang 1, st. th. og Michael Randløv., Nørrevang 25, st. tv., formanden Bjarke Christensen og Lone Skriver (KAB).

## **9. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter:**

Nedenstående var på valg:

*Enstemmigt:*

Formanden Bjarke Christensen.	Ønskede genvalg	<i>Genvalgt</i>
Næstformand Henrik B. Petersen.	Ønskede genvalg	<i>Genvalgt</i>
Bestyrelsesmedlem Anne-Marie Hansen	Ønskede genvalg	<i>Genvalgt</i>
Bestyrelsesmedlem Anette Fongemie	Genopstiller ikke	
Bestyrelsessuppleant Adelina Destiny Achen.	Ønskede genvalg	<i>Genvalgt</i>

Herefter skulle der udpeges et nyt bestyrelsesmedlem og en ny bestyrelsessuppleant

Nyt bestyrelsesmedlem:  
Sanne Asbøg, Nørrevang 66, 1. th.

*Enstemmigt:*  
*Valgt*

Ny Bestyrelsessuppleant:  
Torben Berg, Nørrevang 41, 1. tv.

*Valgt*



## **10. Valg af revisor.**

Organisationsbestyrelsen foreslår genvalg af Albjerg.

*Revisionsfirmaet Albjerg blev enstemmigt valgt som selskabets revisor.*

## **11. Eventuelt**

### ***Dispositionsfondens tilskud***

*Morten Madsen oplyste på baggrund af Torben Bergs, Nørrevang 41, 1. tv. spørgsmål under spørgsmål til regnskabet, at grunden til, at dispositionsfondsmidler ændrede sig markant fra 2019 til 2020, skyldtes, at dispositionsfonden har givet et tilskud til Afdeling V til vinduesudskiftningen på kr. 620.000.*

### ***Indkomne forslag på bestyrelsesmøder***

*Torben Berg, Nørrevang 41, 1. tv. opfordrede organisationsbestyrelsen til, at de indkomne forslag fra beboerne, som bliver behandlet på bestyrelsesmøderne, vedlægges referatet fra møderne.*

### ***Fyldestgørende referater, navne, titler og fulde datoer***

*Michael Randløv, Nørrevang 25, st. tv. opfordrede organisationsbestyrelsen til at gøre referaterne mere fyldestgørende og ikke så kortfattede, som de er i dag. Michael ønskede ligeledes, at der igennem hele referatet fra bestyrelsesmøderne blev skrevet fulde navne og titler på deltagerne, evt. personer, som der blev refereret til, og sidst men ikke mindst, at dato bliver gengivet, også med årstal.*

### ***Affald (affaldssorteringen)***

*Flere beboere spurgte ind til, hvornår de skulle begynde at sortere affald. Som bekendt har Rudersdal Kommune indført affaldssortering pr. 1. januar 2020.*

*Driftschef Sussi Cohn oplyste, at bestyrelsen i samarbejde med KAB siden 2019 har været i dialog med kommunen omkring placering af de mange nye affaldsspande. Udfordringerne har bl.a. været den eksisterende lokalplan, men også at sikre bygninger mod brand på grund af det øgede antal affaldsbeholdere.*

*Som det også fremgår af bestyrelsens beretning, har bestyrelsen både arbejdet med udvidelse af de nuværende affaldsområder, men også om nye placeringer, med ønske om, at beboerne fortsat med lethed ville kunne komme af med husholdningsaffald i nærheden af deres boliger.*

*Kommunen har senest i marts 2021 anmodet om nogle supplerende oplysninger omkring særligt brandsikkerheden, som er blevet besvaret.*

*Der er desværre endnu ikke en afgørelse fra Rudersdal Kommune.*





*En beboer spurgte ind til, hvorfor bestyrelsen ikke var gået til lokalavisen for at lægge pres på kommunen for et svar. Formand Bjarke Christensen svarede, at bestyrelsen ønsker at have et godt samarbejde med kommunen, og derfor havde de valgt at holde dialogen på bl.a. mail og styringsdialogmøderne med kommunen.*

*En anden beboer spurgte, om de nye affaldsbeholdere ville blive placeret lige uden for vinduerne. Driftschef Sussi Cohn svarende, at bestyrelsen og KAB hele tiden har arbejdet med en løsning, som ikke ville skæmme udsigten fra boligerne.*

*Michael Randløv, Nørrevang 25, st. tv. opfordrede organisationsbestyrelsen til, at de drøftelser, der havde været med kommunen omkring placering af affaldscontainere, blev gjort tilgængelige for beboerne, således at beboerne kunne følge med i drøftelserne og ikke mindst i forslag til placeringer m.m.*

*Formand Bjarke Christensen ville gerne imødekomme dette og lægge disse tilgængeligt på hjemmesiden.*

## **12. Afslutning**

*Formand Bjarke Christensen takkede generalforsamlingen for god ro og orden, dirigenten for at holde den gode ro og orden og referenten for at tage hvervet. Bestyrelsen så frem til at modtage et fyldigt referat fra aftenens møde.*

*Bestyrelsen ville gerne takke bestyrelsesmedlem Anette Fongemie for hendes virke i bestyrelsen.*

*Bestyrelsen så frem til samarbejde med de nye i bestyrelsen (Sanne Asbøg, Nørrevang 66, 1. th. og Torben Berg, Nørrevang 41, 1. tv.) og meddelte, at der var bestyrelsesmøde allerede den 3. juni kl. 15.00.*

### **Sankt Hans - aflyst**

*Bjarke bemærkede, at dette års Sankt Hans var aflyst grundet Covid-19.*

*Og slutteligt, på bestyrelsens vegne, takkede Bjarke af for aftenen og sagde på gensyn til afdelingsmøder og ekstraordinær generalforsamling den 20. september 2021.*

---

*Formand Bjarke Christensen*

---

*Referent, Driftschef Sussi Cohn*