



Birkerød d. 26. juni 2017

Referat af generalforsamling

Eskemosepark – 31. maj 2017

Deltagere: 102 stemmeberettigede.

Bestyrelsen

Dirigent: Bent Nielsen, Birkebo

KAB: Christian Fries, Rasmus Overgaard, Farida Zarei

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Formanden indledte mødet med at præsentere bestyrelsen, de ansatte på ejendomskontoret og medarbejdere fra KAB.

Bent Nielsen, formand for boligselskabet Birkebo, blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet.

2. Valg af referent

Christian Fries, KAB, blev valgt som referent.

3. Valg af stemmeudvalg

Bent Nielsen, Jens Gade og Michael Randløv blev valgt til stemmeudvalget.

4. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for perioden 1. maj 2016 til 30. april 2017

Beretningen var sendt ud til beboerne på forhånd.

Iben NV 77: Hvornår er deadline på maling af vinduer i afdeling I, II + III?

Formand: De penge der er afsat, skal bruges i år.

Driftsleder: Det bliver ikke før efter sommerferien, men det bliver i år.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Dorte: Jeg foreslår, at gamle sten lægges pænt igen?

Driftsleder: Det kan vi godt, hvis der sættes penge af til det.

Merete: Det er forfærdeligt at en familie flyttes ind i en lejlighed, hvor der er fugtproblemer. Hvordan sikres, at tilsvarende lejligheder ikke får fugtproblemer?

Formand: Vi vidste ikke, hvad årsagen var i den konkrete sag. Den stod ikke som rød eller gul, dengang der blev lavet undersøgelser ved gulvsagen. Der er suget fugt op nedefra, og det har taget lang tid at finde den rigtige løsning. Den endelige løsning er først fundet inden for de seneste 3 uger. Det er beklageligt. Det kan være vi bliver nødt til at lave yderligere undersøgelser af de øvrige lejligheder.

Beboer: Skal man selv sige, at man bor her og har en aftale til YouSee?

Formand: Du er kunde, og derfor skal du selv henvende dig til YouSee.

Merete: Hvornår blev det besluttet, at sandkasserne ikke skulle vedligeholdes og udskiftes?

Formand: Bestyrelsen har besluttet, at der ikke skal laves flere sandkasser, og at der skal låg på de eksisterende. Lovmæssigt er der pligt til at udskifte sandet hvert år, og det er bekosteligt.

Michael: jeg har stillet spørgsmål til bestyrelsen om det store vaskeri. Om hvor meget det er brugt, og den tilhørende økonomi omkring det.

Næstformand: Som det tidligere er oplyst, er der reelt ingen udgifter forbundet med dette. Det var et forsøg for at se, om det kunne køre rundt. Vi har haft udgifter til opsætninger malere m.v. Ca. 25 % af beboerne er meldt til. Vi kan ikke se, hvor meget den enkelte forbruger. Det hele kører over Nortecs regnskab.

Beboer: kunne det blive lettere at komme derned? Eller kunne vaskeriet ligge et andet sted.

Næstformand: Ikke noget vi har overvejet endnu. Vi har ikke noget byggeri over gadehøjde.

Udvalget arbejder videre med projektet.

Beboer, NV 35 st. tv.: Kan i sætte allergivenlige træer op i stedet for dem, der er fjernet?

Formand Det bliver frugttræer. Det bliver ikke birk eller lignende.

Beboer, NV 37: Vi har temmelige høje buskadser der kunne være dejlige at få skåret ned.

Formand: Afdeling II har besluttet, at det ikke bliver rørt. Det bliver passet.

Beboer: Husk at sige til ejendomskontoret, hvis de har haft indbrud, og tilmeld jer nabohjælp



Formand: Vi har registreret 9, men der kan være flere forsøg og indbrud.

Formand: I relation til Kiwi kan det nævnes, at hvis der skal laves ny lejekontrakt, bliver det igennem Eskemoseparks advokat.

Beretningen blev godkendt.

5. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2016 med tilhørende revisionsberetning

Farida Zarei, økonomimedarbejder i KAB, gennemgik årsregnskabet. Der kan konstateres overskud i alle afdelinger.

Generelt gælder det, at der har været færre udgifter til ejendomsskatter, renholdelse, renovation og almindelig vedligeholdelse end budgetteret. Derudover har der været større renteindtægter.

Jens Gade, beboer: Hvem disponerer over dispositionsfonden? Hvad er ekstraordinære udgifter?

Farida: Bestyrelsen disponerer over dispositionsfonden. Ekstraordinære udgifter dækker over forbedringsarbejder som er blevet besluttet på et tispunkt.

Regnskaberne blev godkendt med disse bemærkninger.

6. Behandling af indkomne forslag

a. Bestyrelsens forslag til arbejdsgrundlag for daginstitutionens fremtid, i henhold til vedtægternes § 4 stk. 4, 2)

Forslag 1 - Bestyrelsens forslag til daginstitutionens fremtid

Rudersdal Kommune har opsagt lejemålet af daginstitutionen fra udgangen af februar 2018. Det betyder, at vi snarest skal finde ud af, hvad bygningen og grunden skal bruges til. Når lejemålet stopper, mister vi en lejeindtægt på 50.000 kr./md. På den korte bane kan foreningen godt klare den manglede indtægt, da der er en opsparing at tære på. På den lange bane vil vores husleje stige, hvis vi ikke finder en anvendelse, som giver en tilsvarende lejeindtægt.

Bestyrelsen har løbende været i dialog med kommunen for at undersøge muligheder for at opføre en ny bygning på grunden. Imidlertid har kommunen erklæret daginstitutionen bevaringsværdig. Det er derfor tvivlsomt, at vi får lov til at bygge nyt med mindre vi opfører en bygning, som er mere eller mindre identisk med den nuværende. Bestyrelsen har gjort indsigelse mod afgørelsen men har endnu ikke modtaget svar fra kommunen.



En ting, der også taler imod at bygge nyt er, at processen med at få tegnet og byggesagsbehandlet et nybyggeri kan risikere at blive lang og besværligt.

Bestyrelsen foreslår, at vi arbejder videre med at undersøge muligheder for at indrette den nuværende bygning således, at vi snarest muligt finder frem til nogle anvendelsesmuligheder, der både kan bidrage med en lejeindtægt og som måske også kan komme alle beboere til gode. Et forslag er f.eks. at indrette et fest/mødelokale, som foreningens beboere kan benytte.

Bestyrelsen vil gerne inddrage foreningens beboere i processen. Inden sommerferien udsender bestyrelsen en invitation til et beboermøde, hvor alle er velkomne til at møde op. Vi håber, at mange har lyst til at bidrage med gode ideer, som bestyrelsen kan plukke fra og tage med i det videre arbejde.

Beboer: Hvad er den fremtidige udgift?

Christian Fries: Omkring 200.000 kr./år det præcise tal kommer på orienteringsmødet den 15. juni.

Beboer.: Skal kommunen renovere lejemålet?

Formand: Den dag de fraflytter, hæfter kommunen for at istandsætte lejemålet, til den stand de overtog det i.

Beboer: Er der mulighed for at komme til at se bygningen? Kan i fremsende plantegning? For at vi som beboere skal kunne give kvalificerede bud.

Formand: Det vil jeg gerne undersøge mulighederne for. Plantegninger vi har er fra 70'erne.

Erik, NV 77: Har formanden præsenteret kommunen for et konkret projekt? Der er et svar på vej vedrørende bevaringsværdighed inden ret længe.

Formand: Vi har præsenteret 3 skitser. Men der har kommunen været meget kritiske.

Forslaget blev taget til efterretning, da det har været bekendtgjort, at der indkaldes til møde 15. juni kl. 19.

Forslag 2 – Forslag til at måtte holde kat

- a. Vi ønsker at få godkendt at have **ude** kat i Eskemosepark, vi ønsker ikke hund kun kat, da vi ikke mener at katte og hunde skal sidestilles.

Begrundelse:



Min datter lider af en form for angst og vil have rigtig meget tryghed i at have en kat som kæledyr, derfor ville det betyde meget for os hvis dette punkt vil blive godkendt.

- b. Hvis og kun hvis punkt a) ikke bliver vedtaget så ønsker vi at få godkendt at have **inde** kat i Eskemosepark, vi ønsker ikke hund kun kat, da vi ikke mener at katte og hunde skal sidestilles.

Der var kommentarer for og imod forslaget.

Afstemning

Overvejende flertal imod. Forslaget blev dermed afvist.

Forslag 3 - Vinduer

Vi foreslår, at der udarbejdes et projekt for udskiftning af vinduer i de enkelte afdelinger.

- Projektet skal indeholde de økonomiske konsekvenser m.h.t. huslejestigninger for hver enkelt afdeling, uden nogen form for huslejeudligning afdelingerne i mellem.
- Projektet skal besluttes i hver enkelt afdeling.
- Projektet gennemføres i de afdelinger, hvor det bliver besluttet.

Det er en kendsgerning, at der ikke har været flertal for, at gennemføre en sammenlægning af de 4 afdelinger i Eskemosepark. Vi er fortsat opdelt i 4 afdelinger med selvstændig beslutningskompetence og selvstændig økonomi.

Da afdeling I, II og III i 2016 stemte nej til nye vinduer indeholdt den økonomiske del af projektet tydeligvis en udligning af den forventede huslejestigning afdelingerne i mellem.

Forventet månedlig huslejestigning – Afdeling II Kr. 598,-

Forventet månedlig huslejestigning – Afdeling V Kr. 91,-

Efter vores opfattelse strider udligningen projektet i mod beslutningen om, fortsat at være opdelt i 4 afdelinger.

I de afdelinger, hvor udskiftning af vinduer ikke vedtages, må man anvende den næstbedste løsning – En reovering af de nuværende vinduer, der holdes indenfor afdelingens økonomi.

Jens Gade: Den økonomiske del af projektet sprang i øjnene.

Rasmus, kundekonsulent i KAB: Boligselskabets dispositionsfond kan bruges til nødlidende afdelinger og afdelinger med særlige behov.

Michael Randløv: Vi vil have rene beregninger af konsekvenserne.

Lars, NV 25: Jeg håber, at bestyrelsen går med i et samarbejde ved at stemme for.

Torben Berg: Hvad koster det at lave de her beregninger? Skal vi bruge penge på det?



Formand: Det kommer ikke til at koste meget at lave beregningerne. For projektet er der. Der er ikke godkendt noget i afdeling V endnu. Jeg går ind for at bestyrelsen pålægges at arbejde videre med vinduesprojekt i afdeling II og III også.

Michael Randløv: Kan vi ikke aftale at bemærkninger fra salen bliver inkorporeret i arbejdet?

Lene S. Petersen: Vi tømte dispositionsfonden i 2007 til U-blokken, og det kan ikke passe, at folk nu brokker sig over tildeling af midler til en anden afdeling.

Jens: Det er økonomien i projektet, vi skal have genberegnet. Ingen huslejeudligning.

Afstemning

Der var et overvejende flertal for forslaget.

Forslag 4 – Sammenlægning

Generalforsamlingen opfordrer bestyrelsen til at foretage en fornyet undersøgelse af økonomien og mulighederne for sammenlægning af de afdelinger, som måtte ønske at blive slået sammen.

For: 42

Imod: 30

Vedtaget.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

a. Formand. Bjarke Christensen (villig til genvalg)

Bjarke Christensen blev genvalgt som formand.

b. Anette Fongemie, Anne-Marie Hansen. Begge er villige til genvalg.

Lene S. Petersen ønsker ikke genvalg.

c. Henning Flink Nielsen er villig til genvalg.

Anette, Anne-Marie og Henning blev valgt.

Valg af suppleanter

Henrik Pedersen, NV 35 st. tv. og Claus Hansen, NV 64 st. blev valgt.

8. Valg af revisor

Genvalg af Albjerg.



Beboer.: Udbyder vi engang imellem?

Christian Fries: Ja, men det kunne godt udbydes oftere.

Formand: Vi kunne godt tænke os deltagelse fra revisor på generalforsamling.

9. Eventuelt

Michael Randløv: Der er ingen sanktion imod dem der forbryder sig imod husordenen. Mange tør ikke sige noget.

Formand: Der skal være underskrifter på klager, og det kan ikke fraviges. Det med oprydning i opgangene kan ejendomskontoret godt sende skrivelser omkring. Der bliver sendt påmindelser og skriftlige advarsler.

Beboer: Kunne der sættes støjdamper på maskinparken?

Formand: Medarbejderne kan ikke gøre det på andre tidspunkter end i arbejdstiden.

Erik: Birgitte Kortegaard har aldrig påtalt en rollator i en opgang. Hvordan kan I være uvidende om sagen?

Formand: Det er ikke bestyrelsen, der har rettet henvendelse. Det er en beboer. Vi beklager, at de kommer med en skrivelse til os om, at de ikke må stå der. Vi retter henvendelse til brandmyndigheder efter afslaget til Else-Marie.

Iben: Nogle der siger noget til, at rollator står uden for? Udenfor opgangen, ved cykelskuret eller andre steder?

Formand: De kan godt stå ved cykelstativerne og skuret, omkring indgangspartiet kan ikke anbefales.

Erik: Gennemgang af riste ved hoveddørene ønskes.

Formanden takkede for en god generalforsamling og Bent Nielsen for god dirigenthåndtering af forsamlingen.

Referent
Christian Fries KAB

Dirigent
Bent Nielsen Birkebo