



# Referat af generalforsamling

København d. 12. juni 2018

## Eskemosepark – 30. maj 2018

Deltagere: 72 stemmeberettigede.

Bestyrelsen

Dirigent: John Olsen, Formand KABs bestyrelse.

KAB: Christian Fries (kundechef), Amalie Thomsen (ref).

### Dagsorden

#### 1. Valg af dirigent

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

John Olsen, blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet.

#### 2. Valg af referent

Amalie Thomsen, KAB, blev valgt som referent.

#### 3. Valg af stemmeudvalg

John Olsen, Jens Gade og Michael Rendløv blev valgt til stemmeudvalget.

#### 4. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for perioden 1. maj 2017 til 30. april 2018

Beretningen var sendt ud til beboerne på forhånd.

Iben: Hvorfor har i købt en ny printer som i ikke må bruge?

Bjarke Christensen (formand i Eskemosepark): IT chefen fra KAB vil ikke have at der bliver sat fremmed udstyr til KABs netværk.

Christian Fries: Internt og eksternt udstyr kan ikke arbejde sammen på grund af sikkerhedshensyn.



Iben: Samarbejdet mellem KAB og bestyrelsen har ikke kørt godt, hvorfor fik vi ikke nogle andre til at administrere os?

Bjarke: Vi har haft rigtig mange diskussioner i bestyrelsen og har sat direktøren for døren, og sagt at hvis ikke der kommer forbedringer vil vi ikke mere. Vi har en kontrakt og den kan vi ikke løbe fra.

Beboer: Hvad er forskellen på om man køber Pc'erne selv eller har dem stillet til rådighed?

Christian Fries: Hvis i køber jeres egne computere kan i tilgå programmerne via en arbejdsportal, og det fungerer på en anden måde end hvis man er på internt netværk. De 50.000 kr., som dækker over alle it-udgifter, dækker også udgifter til IT linjen og hotline som udskifter og servicerer. Har man selv kræfter til at gøre det, er det selvfølgelig billigere.

Beboer: Kan man forstille sig en form for dekort i forhold til den dårligere service fra KAB?

Christian Fries: Et af problemerne er det nye IT system. Det som vi siger, er, at hvis KAB har været for langsomme eller ringe som følge af nyt IT system, og det har kostet afdelingen penge, så dækker vi udgifterne.

Iben: Hvorfor er der en bum for enden af pizzeriaet? Og nu er den væk?

Bjarke: Den var ikke åben nok, den er derfor pillet ned indtil der er fundet en løsning. Den kommer op igen for at forhindre bil og knallertkørsel.

Beboer: Hvor langt er miljøredegørelsen?

Curt Carlsen (næstformand i Eskemosepark): Jeg har så sent som i dag fået nogle tal fra Norfors, omkring hvor meget vi vasker, og om det kan være risikabelt at sætte betalingsanlæg op. Det er ikke noget vi beslutter, men noget som i skal beslutte.

Jens Gade: Hvornår kan vi forvente at få den første krone i lejeindtægt og hvordan påvirker det vores økonomi at vi ikke har en lejeindtægt for børneinstitutionen?

Bjarke: Det koster dig ikke en krone, der er en opsparing i afdelingen. Hvis alt går vel bliver lokalplanen vedtaget i efteråret, derefter skal den i 6 ugers høring.

Beboer: Har Norfors en forklaring på hvordan vi kan bruge 26 % mere uden at det er i registreret i husstanden?

Bjarke Christensen: Det er det energitilsynet kigger på.



Christian Fries: Der er to ting i det, enten har den nye måler målt forkert ellers har den gamle. Det er der lavet en masse beregninger på.

John Olsen: Det er klart hvis der er en teknisk fejl i en måler, skal der en anden part til at vurdere, og det er nu Energitilsynet.

Beboer: I forhold til vinduesprojektet, savner jeg en beretning hvor der står at bestyrelsen ikke har haft ressourcer til det. Det skal der bare stå.

Beboer: Hvad med træværket skal det aldrig have noget maling?

Bjarke Christensen: Dem som bor i U blokkene lovede vi at gå i gang med hurtigst muligt og det skete for en måned siden, og resten kommer. Det er blevet godkendt at male vinduerne da, i afslog at skifte dem.

Beboer: Kommentar til beretningen på side 8. kan der komme årstal på den aftalte arbejdsdag?

Beboer: Til ulovlig kørsel og parkering på de grønne stier. Når man nu ved hvem det er, kunne man så ikke godt sige at det er dårlig stil at køre op på græsset og parkere sine biler der. Der er en der har holdt der i flere dage.

John Olsen: Så er det vel ved at være på tide at der indgives en skriftlig klage.

Christian Fries: Der er kun en ting at gøre og det er at indgive en klage.

Beretningen blev godkendt.

## **5. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2017 med tilhørende revisionsberetning**

Christian Fries gennemgik årsregnskabet. Pia fra revisionselskabet Albjerg gennemgik revisionsprotokollen.

Der kan konstateres overskud i alle afdelinger.

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

Der har været en positiv afvigelse på investeringerne, da 2017 har været et godt år.



Ingen regnskabsposter har givet anledning til kritiske bemærkninger. Endvidere var der ingen bemærkninger til finansiering af projekter.

Generalforsamlingen godkendte regnskaberne med følgende bemærkninger.

Beboer: Skal kommune ikke renovere institutionen?

Christian Fries: Hvis det bliver til noget med en ombygning er vedligehold irrelevant, bliver der ikke en aftale om et nybyggeri skal vi ind og kigge på hvad de skal betale for mislighold ift. kontrakten. Kommunen har nok ikke lyst til at støtte et nybyggeri, hvis de i forvejen skal istandsætte for 3 mio. kr.

Allan: Hvorfor bliver der overbudgetteret med 50 %, hvorfor kan man ikke gøre det mere nøjagtigt? Hvorfor tog man ikke opsparingen med i vinduesprojektet så dette kunne gennemføres og beboerne ikke skulle betale så meget? Kan opsparingen være mere gennemsigtig for beboerne?

Christian Fries: I forhold til historien om henlæggelser og langtidsplanen, så ligger i på 230-300 kr. pr. m<sup>2</sup>. I KAB arbejder vi med tommelfingerregler på 300-400 kr. pr m<sup>2</sup>. Så der er midler til fremtidigt vedligehold. I ligger pt. under dette niveau. Når projekter ikke bliver gennemført bliver beløbet overført til det næste år. Vi må ikke rådgive omkring at henlægge til langtidsplanen, uden at man skal kunne se hvad de skal bruges på de næste 30 år. Hvorfor bliver midlerne så ikke brugt? Det gør de ikke fordi ejendomskontoret går ind og kigger på hvornår man vil bruge pengene. I nogle tilfælde bliver der indhentet bedre priser, som reducerer udgifterne for afdelingerne.

Derfor kan man ikke kalde det overbudgettering. Da de bliver bundet op på aktiviteter om hvad der skal laves. Hvis ikke der er aktiviteter må man ikke sætte penge af. Det er jo meningen at de her penge skal bruges på aktiviteter og den gode diskussion er jo hvad de kan bruges på og hvornår.

Bjarke Christensen: Vi er fire afdelinger med regnskaber og budgetter. Alle afdelingerne samarbejder. Vi har et budget møde den 21. juni hvor vi skal lægge det budget som i skal godkende i september. Inden da har jeg en aftale med Christian og andre i KAB. Inden vi mødes med jer har vi således finkæmmet langtidsbudgetterne, og set hvad vi kan lave om på. Vi har aldrig sparet mere op end vi er blevet rådet til at gøre. Der er behov for renovering ude i fremtiden. Vi har vinduer og faldstammer 100.000 kr. pr. opgang. De står ikke i budgettet. Vi har ikke strøm nok, som i mærker, så det skal der gøres noget ved og det bliver dyrt. Det skal med så der ikke kommer en stor huslejestigning.

## 6. Behandling af indkomne forslag



# Andelsboligforeningen Eskemosepark

## **Forslag fra Jens Gade og Mikael Randløv:**

Oprette et udvalg som vil opdatere og modernisere vedtægterne så de bliver lettere for alle at forstå og mere læsevenlige. Dette vil gøres ved at ensarte begreber, forbedre strukturerne og modernisere sproget, herunder slette forældede paragraffer.

Bestyrelsen bakker op om forslaget, da der er brug for at blive kigget på vedtægterne, især med de nye lovændringer, som er tiltrådt i maj.

Den 6. juni vil alle udvalgene blive sat.

Der var ingen protester mod forslaget og det blev enstemmigt godkendt.

## **7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter**

Der var 72 stemmer.

Fire kandidater skulle vælges.

### **Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Kandidaterne var Allan, Curt, Tine, Henning og Henrik.

Curt, Tine, Henning og Henrik blev valgt.

### **Valg af suppleanter**

Claus Hansen, NV 64 st. blev genvalgt.

## **8. Valg af revisor**

Genvalg af Albjerg.

Beboer: hvordan går det med at indhente tilbud på revisor?

Bjarke: Vores udgift er mindre nu. Albjerg er et firma vi er blevet tilbudt fordi vi er den del af KAB familien. Hvis vi ikke havde noget med KAB at gøre vil vi ikke få det til den pris vi får det til.

## **9. Eventuelt**

Beboer: Jeg syntes at der skal tjekkes bedre op på de projekter som bliver gennemført. Som da vi fik lavet nye gulve var der ikke to døre, som var malet i den samme nuance.

Torben: Til det grønne udvalg, hækken er blevet bredere og bredere, jeg syntes at vi på et tidspunkt skal give den en ordentlig tur så man kan komme igennem gangen igen.



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

Beboer: Jeg kunne også godt tænke mig at de blev lidt lavere, for os i stuen kan ikke se søerne længere. Målene for hvor høje hækkene skulle ende med at blive er hele tiden steget. Så mit forslag er at de både skal være tyndere og lavere.

Iben: Er der andre administratorer i tankerne?

Bjarke Christensen: KAB ligger i den billige ende i forhold til hvad andre boligselskaber opkræver.

Beboer: Til debatten om KAB skal administrere eller ikke, så synes jeg at hvis der er en fornuftig dialog til at få rettet de ting, som ikke fungerer, så tror jeg lige vi skal trække vejret. For der vil altid være noget man er utilfreds med.

Til sidst blev der givet ros til ejendomskontoret.

Formanden sluttede med, at takke John Olsen for god ledelse af mødet, og takke de beboere der var mødt op.