



Birkerød d. 20. juni 2012

## Referat af generalforsamling d. 21.5.2012

### Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for perioden 1. maj 2011 til 30. april 2012.
4. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2011 med tilhørende revisionsberetning.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
  - a) Curt Carlsen, Michael Skotte og Louise Koch afgår ordinært. Uden for tur afgår Karen Greisen
  - b) Valg af 2 suppleanter
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

### Referat

#### 1) Valg af dirigent

Thomas B. Lund KAB, blev valgt som dirigent.

#### 2) Valg af referent og stemmeudvalg

Jan Spohr, KAB, blev valgt til referent.

Annette, Nørrevang 18 og Jens, Nørrevang 1 blev sammen med driftsleder Stig valgt til stemmeudvalg.

#### 3) Bestyrelsens beretning 2011

Formanden henviste til den omdelte beretning. Louise Koch berettede fra arbejdet i Grønt Udvalg, og Michael skotte berettede om Beboeraktivitetsudvalget.



Der var følgende kommentarer til beretningen:

**Varmeregningen:**

Flere beboere spurgte til varmeregningen. Formanden orienterede om, at der vil være en forklaring på varmeregningen på selskabets hjemmeside.

**Fliser under borde og bænke:**

Det blev spurgt til status for dette arbejde. Bestyrelsen meddelte at arbejdet ikke var glemt.

Beretningen blev godkendt af generalforsamlingen.

**4) Årsregnskab**

Årsregnskabet blev gennemgået af Henning Jacobsen, KAB, der kunne oplyse, at der var en blank revisorpåtegning. Såvel selskabet som afdelingerne havde overskud i 2011.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Det vil blive gjort tilgængeligt på hjemmesiden.

**5) Indkomne forslag**

**Bestyrelsens forslag om sammenlægning af eskemosepark afdeling I, II, III og V til én afdeling:**

Forretningsfører Jan Spohr fremlagde på bestyrelsens vegne forslaget om sammenlægning af afdelingerne i Eskemosepark. Der blev redegjort for baggrunden for forslaget og for de fordele for beboerdemokratiet og for ejendomskontoret som en sammenlægning vil medføre. Endvidere blev der redegjort for den umiddelbare besparelse i betalingen til KAB (administrationsbidrag) på ca. 70.000 kr. Og der blev redegjort for, at huslejen efter en sammenlægning vil kunne nedsættes som følge af, at behovet for henlæggelser reduceres.

Jan Spohr nævnte, at en sammenlægning vil muliggøre en markant sænkning af huslejen i afdeling V, og at dette har været en af bestyrelsens væsentligste motiver for at foreslå en sammenlægning. Aktuelt betyder den høje husleje i afdeling V, at boligerne er svære at udleje, og der sker også mange fraflytninger, som igen medfører huslejestigninger. Idet man kan



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

forudse, at tomme boliger i afdeling V ikke vil være usandsynligt, og idet et eventuelt huslejetab vil skulle betale af selskabet – d.v.s. alle beboere – så anser bestyrelsen det for at være rettidig omhu at foretage en sammenlægning nu.

Driftschef Thomas B. Lund redegjorde for princippet om, at der via huslejen henlægges til kommende vedligeholdelsesarbejder, og mere specifikt forklarede Thomas hvordan behovet for ”overbudgettering” eller reserver er markant mindre, når man har en samlet fælles og større økonomi. Endvidere pointerede Thomas B. Lund, at der var foretaget en nøje vurdering af langtidsplanen i en eventuelt sammenlagt afdeling, og at der med den påtænkte reduktion i henlæggelserne på ca. 1.3 mil. kr. ville kunne holdes et uændret vedligeholdelsesniveau og at der således ikke forudses hverken lavere standard eller længere perioder mellem at vedligeholdelsesarbejder gennemføres.

I den efterfølgende debat gav en række beboere udtryk for tilslutning til bestyrelsens forslag mens andre fandt det urimeligt/uretfærdigt at nogle afdelinger falder mere i husleje end andre. Andre igen fandt det usikkert om huslejen vil kunne sænkes som skitseret i forslaget.

Der blev spurgt til om huslejetallene for den sammenlagte afdeling vil være gældende pr. 1. januar 2013, hvis sammenlægningen vedtages. Der blev svaret, at de oplyste huslejetal er 2012-tal, og at der kan være tale om evt. mindre prisreguleringer, ligesom der ikke kan garanteres for så vidt gælder størrelsen af ejendomsskatter m.v. idet disse jo fastsættes af kommunen. Men med den viden vi har nu, vil det anslåede huslejeniveau kunne holdes, og der vil i hvert fald ikke være tale om huslejeforhøjelser som følge af øgede vedligeholdelsesomkostninger.

Der blev spurgt om en sammenlægning ville have betydning for tilbagebetaling af beboerindskuddet, og det vil den ikke.

Endelig mente en beboer (Torben Berg), at man skulle udarbejde et nyt sammenlægningsforslag med bl.a. en overgangsordning på 10 år og så fremsætte dette på næste års generalforsamling.



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

Herefter satte dirigenten forslaget under afstemning, og resultatet var at **135 stemte for forslaget mens 35 stemte imod. Generalforsamlingen havde dermed godkendt bestyrelsens forslag.**

**Heidi og Torben Bergs forslag om sammenlægning af afdelingerne med samme huslejensættelse til alle afdelingerne, herunder en overgangsordning på f.eks. 10 år.**

Forslaget bortfaldt med vedtagelsen af bestyrelsens forslag om sammenlægning af afdelingerne.

**Forslag fremsat af Louise Koch om, at det tillades hver husholdning at holde maksimum en steriliseret kat – under visse betingelser.**

Efter en del kommentarer fra beboere, der var henholdsvis for og imod forslaget blev det sat til afstemning med følgende resultat:

For forslaget	28 stemmer
Imod forslaget	142 stemmer
Ved ikke	2 stemmer

**Forslag fremsat af Michal Randsløv om vedligehold af udendørs cykelstativer og jern – og trægelændere i Eskemosepark.**

Bjarke orienterede om, at en del af cykelstativerne tilhører Rudersdal kommune, hvorfor der også er rettet henvendelse til kommunen herom i af flere omgange. For så vidt de øvrige stativer m.v., så har ejendomskontoret fokus herpå.

Da der således er driftsmæssig fokus på området blev forslaget trukket.

### **6) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter**

Curt Carlsen, Michael Skotte og Louise Koch blev genvalgt uden modkandidater. Herudover valgtes Carsten Wolf som medlem af organisationsbestyrelsen.

Anette Schrader og Ove Rau blev valgt som suppleanter.

### **7) Valg af revisor**



Efter indstilling fra bestyrelsen blev revisionsfirmaet Ernest & Young genvalgt til revisor.

### **8) Eventuelt**

Formanden nævnte, at der p.t. er forhandlinger med SuperBest om en udvidelse af forretningen.

Det blev nævnt, at der snarest vil blive foretaget asfaltarbejder ved U-blokken i forlængelse og renoveringssagen.

Rapporten fra fugtmålerne i gulvsagen efterspørges.