



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Birkerød den 2. juni 2016

Referat af generalforsamling d. 26. maj 2016

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmeudvalg
3. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for perioden 1. maj 2015 til 30. april 2016
4. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2015 med tilhørende revisionsberetning
5. Behandling af indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - a. Curt Carlsen, Tine Jensen og Erik Wilms (villig til genvalg)
Uden for tur afgår Torben Berg. Forslag Anne-Marie Hansen (villig til valg), dette valg gælder for 1 år
 - b. 2 suppleanter.
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Ad. 1. Bettina Jarl Darlslund (KAB) blev valgt som dirigent.

Ad. 2. Susanne Sandgreen (KAB) blev valgt som referent og Helle Schliemann, Peter Hansen og Michael Terp blev valgt som stemmeudvalg.

Ad. 3. Formand Bjarke J. Christensen henviste til den omdelte beretning.

Der blev spurgt til, om der bliver etableret nye vaskemaskiner og tørretumblere i alle vaskerier.

Der bliver etableret en stor vaskemaskine og tørretumbler til større ting i Nørrevang 20, som maskinerne i de små vaskerier ikke kan håndtere.

Firmaet Nortec stiller maskinerne op kvit og frit, og der etableres et betalingssystem, hvor detaljerne ikke er helt på plads endnu.

De nye vaskemaskiner er et ekstra tilbud, som bestyrelsen har valgt at sige ja til, og udgiften i forhold til betalingssystemet vil beløbe sig til mellem 15.000 kr. – 18.000 kr., og der skal ikke stemmes herom.

Der blev spurgt til, om der ved brug af vaskepulver bliver taget hensyn til allergi-kere.

Den enkelte beboer skal selv tage vaskepulver med, ligesom som man gør når man bruger vaskemaskinen i opgangen.

En beboer gav udtryk for den uhensigtsmæssige placering af de nye maskiner i Nørrevang 20.



Anita Dam Eriksen (KAB) fortalte om projektet "Mig og min nabo". Projektet kører i to spor; et trivselsspor og et vidensspor, som har fokus på trivsel, naboskab og psykisk sårbarhed.

Trivselssporet er de frivillige, der melder sig til at støtte op om projektet, hvor der er fokus på det gode naboskab.

Et nyt initiativ er besøgsvenner, og den 8. juni 2016 fra kl. 19.00 – 21.00 er der møde for besøgsvenner på ejendomskontoret. Alle interesserede er velkomne og tag gerne en nabo i hånden.

"Handywoman"-aften, hvor man, som beboer, kan få inspiration til at klare de mere praktiske gøremål i hjemmet.

Der arbejdes også på at oprette legegrupper for børn i alle aldre.

Videnssporet fokuserer på at skabe større forståelse for forskellighed og øget viden om psykisk sårbarhed.

Der er allerede en gruppe beboere, som har vist interesse for projektet, og der er afsat penge til initiativer som startskapital.

Onsdag den 15. juni 2016 fra kl. 16.00-18.00 vil Anita Dam Eriksen og Sussi Maack fra Socialt Udviklingscenter gerne gennemføre et gruppeinterview med interesserede beboere, hvor der skal tales om naboskabet i Eskemosepark. Interviewet foregår på ejendomskontoret.

Beboerne kan læse mere om naboskabet på Eskemoseparks hjemmeside:
www.eskemosepark.dk

Der blev spurgt til, hvad bevæggrunden var for at tilmelde sig "**Mig og min nabo**"

Bestyrelsen synes, at projektet lød spændende, og det faldt sammen med ansættelsen af to boligsocialmedarbejdere i kommunen.

Dem har Anne-Marie, Bjarke, Helle og Anita efterfølgende holdt møde med. Her blev der udvekslet forventninger til hinanden.

Beboerne kan trænge til en hjælpende hånd, og da Eskemosepark kun har to arrangementer årligt, kan projektet være med til at skabe mere liv i Eskemosepark.

Eskemosepark har tilmeldt sig Projektet "Mig og min nabo" for en tre-årig periode.

Er der andre afdelinger med i projektet?

Abildgården, som er beliggende på Amager, deltager også i projektet. Abildgården har 373 lejemål.



Hvad går boligaftalen ud på?

Bjarke har rykket for aftalen, som lægges ind på hjemmesiden.

Ad.4.

Flygtninge kommer ikke til at gå forud for andre, og fordelingen sker til samtlige boligområder.

Bestyrelsen kan nedlægge veto, hvis kommunen anviser en flygtningefamilie til en bolig i en opgang, hvor der allerede bor en større flygtningefamilie.

Kommunen har hver 3. bolig til rådighed, frem til og med 31.12.2018.

Årsregnskabet blev gennemgået af Farida Zarei (KAB)

Der blev spurgt til, hvorfor der er så stor forskel på udgifterne pr. afdeling.

Der er forskel på afdelingernes størrelse.

Hvorfor er vandforbruget større i Eskemosepark II?

Der er kommet flere børnefamilier til.

Der var en fejl i planchen vedrørende afvigelserne, hvori det fremgik, at Eskemosepark III havde et større forbrug i el i forhold til budgettet.

Afdelingen har et mindre forbrug af el – som det også fremgår af regnskabet.

En beboer gav udtryk for, at driften af garager (skal hvile i sig selv) ikke er med i budgettet for 2015.

Beslutningen omkring opgørelse af garager blev truffet på organisationsbestyrelses-mødet den 8. december 2014 – og fremgår af driftsbudgettet for 2016, som er rettidigt.

Driftsbudgettet 2015 blev godkendt af organisationsbestyrelsen den 12. juni 2014.

Der blev spurgt til, hvorfor afdelingerne er delt op.

Eskemosepark I, II, III og V er bygget på fire forskellige tidspunkter.

Oplysninger om afdelingerne findes på KAB's hjemmeside og fremgår af de store regnskaber, der kan afhentes på ejendomskontoret.

Bestyrelsen vil sørge for at lægge en tegning ind på eskemosepark.dk over Eskemosepark hurtigst muligt.

Er efterfølgende gjort.



Ad 5. Dirigenten gjorde forsamlingen opmærksom på, at der ikke kunne stemmes om forslag 1 og 2, da forslagene ikke var konkrete nok. Bestyrelsen har talt med forslagsstillerne, og de har godkendt et nyt ændringsforslag om tilladelse til én hund eller én kat, som blev omdelt på mødet.

Efter nogle gode diskussioner om for og imod ændringsforslaget, besluttede Dirigenten, at sætte ændringsforslaget til skriftlig afstemning.

Der blev gjort opmærksom på, at Rudersdal kommune har givet tilladelse til at holde kælegrise, og en beboer ønskede, at ordet kælegris blev tilføjet forslaget.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at hun efterfølgende vil undersøge om det lovgivningsmæssigt er muligt at holde/passe kælegrise i alment byggeri.

Det er efterfølgende blevet undersøgt, og i bekendtgørelsen om særlige dyr, indgår grise som et forbud under bilag 1. Der er mulighed for at se hele bekendtgørelsen samt bilag via linket; [Bekendtgørelse om forbud mod hold af særlige dyr - BEK nr. 1261 af 17/11/2015](#)

Herefter blev ordet kælegris sat til afstemning:

Ordet kælegris blev føjet til forslaget.

Herefter blev ændringsforslaget sat til skriftlig afstemning.

37 for, 100 imod og 1 blank.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 3:

Bjarke begrundede bestyrelsens forslag med, at der er mange beboere, som har hund og kat, og der er for mange beboere, som ikke respekterer husordenen, og der skal ske en opstramning af de gældende regler.

Der blev spurgt til, hvem der er "politibetjente".

Det er den enkelte beboer, som skal kontakte ejendomskontoret, bestyrelsen eller KAB for at sikre fakta bag klagen. Det er ikke ejendomskontoret, som skal håndhæve reglerne.

Klager skal være skriftlige, og ejendomskontoret fremsender et klagebrev til den pågældende beboer.

Bestyrelsen opfordrede til at få en fornuftig dialog med den pågældende nabo, hvor der konstateres husdyrhold. Bjarke har ikke noget imod at indgå i dialogen, hvis behovet opstår.



Det gode naboskab kan være med til at give beboerne nogle redskaber til dialog, og hvordan beboerne takler de svære situationer.

Bestyrelsens forslag blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 4:

Bestyrelsen begrundede forslaget.

Der blev spurgt til, om byggeriet bliver en selvstændig afdeling, om boligerne bliver som det tilsvarende byggeri, om der kan bygges på det eksisterende fundament, boligernes størrelse og om beboerhuset bliver en selvstændig enhed i forhold til støjgener.

De nye boliger bliver en selvstændig afdeling. De vil blive bygget i to etager, om muligt, som resten af Eskemosepark. Der kan bygges på det eksisterende fundament, hvor ca. 40 % af byggeriet er med fuld kælder, som kan udnyttes til vaskekælder og pulterrum.

Der etableres 8 lejemål på 50 m² og 16 lejemål på 100 – 120 m². Underetagen får haver og 1 sal en større altan. Det er kommunalbestyrelsen, der beslutter, hvor mange boliger, der kan etableres, og etablering af byggeriet skal i høring. Jf. kommunen må der ikke etableres lejemål på over 119,9 m².

Bestyrelsen oplyste, at såfremt der arbejdes videre med etablering af et beboerhus bliver der bygget færre boliger, og det er samtlige lejemål i Eskemosepark, der skal betale beboerhuset.

KAB kan udarbejde en beregning på, hvor meget det koster at arbejde videre med projektet.

På et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret vil projekterne vedr. beboerhuset og nye vinduer og eventuel sammenlægning af afdelingerne blive fremlagt for beboerne.

Der blev spurgt til vedligeholdelse af beboerhuset, udflytningssyn af børneinstitutionen, tilskud til byggeriet, haver og altaner, da fællesarealet ikke kan bruges.

Bestyrelsen oplyste, at haver og altaner bliver indregnet som en del af boligarealet, og projektet vil blive fremlagt, så snart økonomien er på plads.

- Ad 6.** a. Curt Carlsen, Tine Jensen og Erik Wilms blev genvalgt og Anne-Marie Hansen blev valgt for et år
b. Vakant. Der blev ikke valgt nogen suppleanter.
- Ad. 7.** Revisionsfirmaet Albjerg statsautoriseret revisionspartnerselskab blev genvalgt.
- Ad. 8.** Der ønskes mikrofon ved møderne, så forsamlingen bedre kan høre.
Det tog bestyrelsen til efterretning.

Portene til garagerne er i en elendig forfatning.



Facebook side for Eskemosepark.

Bestyrelsen åbner ikke en facebookside og er ikke villige til at vedligeholde den. Beboerne er velkomne til at tage aktion, hvis de har lyst.

Er det muligt at udvide altanen?

Kommunen har tidligere givet afslag, da Eskemosepark er et præmieret byggeri.

Hvorfor sker der beregning af 3-værelshaneandele?

Det er et krav jf. lejeloven.

Vinduer og altaner. Der var en del hint til eventuelt at rykke vinduerne ind ved vinduesskiftning, så altanen bliver større og problematikker i forhold til væggenes tykkelse og isolering heraf. Det undersøges i følgegruppen, om det kan lade sig gøre.

Er der råd til et nyt plankeværk overfor Nørrevang 6?

Det er grundejeren, der ejer plankeværket, og grundejeren overholder lovgivningen. Der kan stilles forslag til budgetmødet for afdækning af plankeværket.

Ved KIWI og pizzeriaet ønskes der en bedre belysning, en bedre opkørsel ved p-plads og et pænere plankeværk og ny belægning.

Der udføres en bedre belysning i forbindelse med det igangværende tagprojekt. Nyt plankeværk tænkes ind i det kommende budget. ¾ af belægningen ejes af Danaflex, og det er aftalt, at Eskemosepark indhenter tilbud og forelægger det for Danaflex. Det er planen at det skal laves i 2017.

Bjarke bød Anne-Marie velkommen i bestyrelsen og takkede Torben for samarbejdet.

Driftsleder Stig er langtidssygemeldt og er først tilbage om ca. 3 måneder.

Der vil blive omdelt en skrivelse til beboerne vedrørende brug af drone, da minimum afstanden til bymæssig bebyggelse er 150 m, og de gældende regler jf. trafikstyrelsen skal overholdes.

Formanden lukkede herefter mødet med tak for god ro og orden.

Dirigent

Referent