



Birkerød d. 12. juni 2019

Referat af ordinær generalforsamling Eskemosepark – 28. maj 2019

Fremmødte beboere:

Der var fremmødt 48 lejemaal samt 15 med fuldmagt.
Det gav 126 stemmer.

Bestyrelsen: Bjarke Christensen, Curt Carlsen, Anne-Marie Hansen, Anette Fongemie, Henrik Baltzer Petersen samt suppleanten Claus Hansen

Ejendomskontoret: Helle Schliemann og Peter Hansen

KAB: Lone Skriver, Morten Madsen, Khesraw Rye Nayebkheil

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Lone stillede op som den eneste og blev valgt. Lone konkluderede, at forsamlingen var indkaldt lovligt og beslutningsdygtig.

2. Valg af referent

Morten blev valgt.

3. Valg af stemmeudvalg

Mikael Randløv, René Benche, Kirsten Rasmussen og Lone Skriver.

4. Aflæggelse af bestyrelsens skriftlige beretning for perioden 1. maj 2018 til 31. marts 2019 samt mundtlige tillæg.

Bjarke fremlagde bestyrelsens beretning.

Salen påpegede, at tonen fra ejendomskontoret er rigtig god.

Tilbud fra Aarhus Bolignet:

Bjarke knyttede en kommentar til, at man har fået et tilbud på billigere internet og telefon end det, man har i dag. En almindelig 50/10-forbindelse hos YouSee koster 279 kr. om måneden, men man kan nu med dette tilbud få 50/50 til 59 kr. om måneden. Etablering vil koste 1,7 millioner kroner. Den enkelte beboer, der i dag er kunde hos YouSee vil i snit kunne spare ca. 200 kr. om måneden. Bjarke spurgte, om ~~der~~ bestyrelsen skal arbejde videre med tilbuddet fra Aarhus bolignet.

Mikael Randløv spurgte, om det kan passe, at prisen kun vil stige 9-10 kr. pr. kvm i huslejestigning. Mikael var i tvivl om, hvorvidt det er pr. måned eller pr. år.

Bjarke bekræftede, at det er pr. måned. Hvilket betyder 77 – 85 kr. for en 85 kvadratmeter lejlighed. Det vil, ligesom som det er med YouSee i dag, være 100% frivilligt at tilmelde sig.

Nr. 16, stuen spurgte til priserne på alle pakkerne i tilbuddet.

Bjarke listede alle priserne op på de forskellige pakker og forklarede det tekniske.

Egon Munk, Nørrevang 37, anbefalede, at man kiggede på forskellige parametre, såsom driftssikkerhed, om det er trådløst osv., inden man træffer en beslutning.

Iben forklarede, at man skal være opmærksom på eventuelle omkostninger ved at opsigte nuværende abonnementer og teknik.

Generelt ønskede salen, at man tænker over alle parametre, inden der træffes en beslutning.

Det blev besluttet fra forsamlingen, at bestyrelsen skal arbejde videre med sagen.

Grønt miljø:

En beboer påpegede, at tilgængelighed for at kunne sortere sit affald er væsentlig.

Bestyrelsen vil indkalde til møde, når der ligger en mere klar plan for de forskellige løsninger.

Det grønne udvalg:

Bestyrelsen har besluttet, at der skal afsættes penge til klipning af hække i budgettet for 2020, så hækkene kan klippes ned til max. 150 cm.

I forbindelse med hørings svar til lokalplanforslaget har kommunen anført følgende: Bøgehækkene ud mod Eskemosekilen udpeges i lokalplanen som en af tre karaktergivende beplantningstyper, da de har stor betydning for hvordan mødet mellem det åbne landskab og bebyggelsen opleves. I lokalplanens § 9.7 fastlægges det blandt andet, at de mæanderformede bøgehække mod vest mod Eskekilen skal bevares. Der er ikke fastsat en maks. højde på hækkene. Kommunen har ingen bemærkninger til, at bøgehækken beskæres til 1,5 meter. Det væsentligste er, at bøgehækken fortsat fremstår mæanderformet.

Det blev påpeget fra salen, at der ikke står specifikt, hvor høj hækken skal være, og at beboerne gerne vil have indsat de specifikke krav/mål – se ovenstående.

En beboer spurgte, hvad et PVC-træ er. Da svaret var, at det er et juletræ, var beboeren ikke tilhænger af ideen, da man ikke vil sætte plastik ud i et grønt område.

En beboer opfordrede til, at man vil tog hensyn til højden på hækken ud mod vejen, så den kunne skærme for støj.

Vedtægtsudvalg:

En beboer spurgte ind til, om det ville være en ændring af vedtægterne, eller om det ville være en renskrivning af vedtægterne til et nyere sprog.

Lone præciserede, hvilke ændringer, der vil komme, og fortæller, at der vil være et ekstra møde, hvor rettelserne vil blive præsenteret. Både generalforsamlingen og kommunen skal godkende de nye vedtægter.

Daginstitutionen:

René Benche spurgte, om de lokaler, som bliver foreningslokaler, skal kunne lejes ud. Dette ville vel kunne tage endnu en parkeringsplads til gæster?

Bjarke forklarede, hvor man kan henvise gæster til.

En beboer spurgte, om man kan rive hele institutionen ned uden problemer.

Bjarke forklarede, at det ikke er så lige til, da kommunen skal godkende det. Novaform arbejder på sagen.

René Benche spurgte ind til, om afdeling IV skal købe grunden fra selskabet. Lone pointerede, at det er den nye afdeling, som kommer til at betale for omkostningerne til etablering af de nye boliger.

René fortalte, at grunden vil kunne sælges til andre eksterne udviklere. Bjarke pointerede, at generalforsamlingen har besluttet denne proces tidligere, så salg af grunden er ikke længere en mulighed.

Lone sagde, at det er generalforsamlingen, der har truffet beslutningen om at gå videre med bygningen af boligerne.

En beboer pointerede, at frustrationerne kommer fra, at man ikke har overblik over den fremtidige økonomi ved etablering af den nye bolig.

Lone sluttede af med at sige, at det er frustrerende, at det tager tid, men processen bag sådan en sag tager tid grundet kommunen.

Varmeregnskab 2017:

Lone forklarede omkring måler 1, måler 2 og måler 3.

En beboer ville have forklaret omkring stigningerne, som kom, hvor de kom fra og hvorfor de bliver ved.

Lone forklarede, at efter man havde fået ny måler (den gamle målte forkert i en længere årrække), så sikrer dette en mere korrekt måling og deraf varmeregnskab. Lone forklarede yderligere ud fra oversigten med målermåling, hvordan det hænger sammen.

Hjertestarter:

Bjarke orienterede om, at organisationsbestyrelsen har besluttet at købe en hjertestarter.

Lone spurgte, om beretningen kan godkendes. Forsamlingen godkendte beretningen.

5. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2018 med tilhørende revisionsberetning

Khesraw præsenterede regnskaber for 2018.

Rene spurgte, om man kan bruge overskuddet i fremtiden til at spare op, så man kan finansiere den nye affaldsløsning. Dette undersøges i samarbejde med revisor.

Torben spurgte, hvorfor overskuddet er så højt. Khesraw forklarede, at det skyldes besparelser hele vejen rundt.

En beboer spurgte om, hvorfor der er så meget overskud og hvor det ryger hen. Lone og Khesraw forklarede, at overskuddet ryger tilbage til afdelingen efter gældende love og regler.

En beboer ville gerne have lavet en oversigt over alle afdelingerne, så man nemt kan se de forskellige afdelinger og hvor de grænser op til. Dette er allerede udarbejdet og vil blive taget med fremover.

Bjarke forklarede omkring det gamle KAB-team.

Torben vil gerne give ros for det materiale, som KAB har udarbejdet. Lone forklarede, at der i henhold til nye regler for boligorganisationen er udarbejdet nøgletal mv.

Lone spurgte ind til, om regnskabet kan godkendes. Forsamlingen godkendte regnskabet.

6. Behandling af indkomne forslag

A: Bestyrelsens forslag til ny husorden

Ejendoms kontor åbningstider:

En beboer vil gerne have præciseret kontakttiderne til ejendomskontoret.

Affald:

En beboer ville gerne have understreget, at posen skal være lukket ved udsmidning af affald.

Altaner:

En beboer spurgte ind til, hvorfor man ikke må have dyr på altanen, eller om det er for at have flere regler.

Bjarke præciserede, at det er for at minimere rotteplagen, som tidligere har været et problem.

Torben vil gerne kritisere, at man ikke kan holde kanin på altanen, så længe man holder området rent. Bjarke sagde, at man godt kan komme med ændringer til dette.

En beboer har sat en musvitkasse op foran hoveddøren og på altanen. Beboeren ville gerne vide, om der er noget konkret evidens for, at dette tiltrækker rotter, da hun ellers er så glad for fuglene. Bjarke pointerede, at der er evidens for dette, og at dette tiltrækker rotter.

Barnevogne, cykler mv:

Cykelskur:

Beboerne ville gerne have at vide, hvor man skal stille barnevogn/rollator, siden disse ikke må stå i cykelskur.

Bestyrelsen tog til referatet, at de vil forsøge at finde steder, hvor disse kan opbevares (evt. ved at inddrage garager).

Beboerne ville have fjernet forslaget og have, at bestyrelsen vender tilbage med et nyt gennearbejdet forslag.

Fremleje:

Airbnb er ikke tilladt i Eskemosepark.

Havegril:

Det skal præciseres, hvor der må grilles, evt. på altaner.

Husdyr:

En beboer påpegede, at det at holde husdyr kan give gener i form af lugt, støj osv.

Martin ville påpege, at hvis der bliver klaget, burde der blive taget hånd om det. Og dette bør tages alvorligt fra start.

En beboer vil gerne have præciseret omkring overnattende dyr i 14 dage om året. Bjarke påpegede, at ændringen skyldes, at kun få søger samt at dette giver udfordringer for ejendomskontoret.

Karoline påpegede, at selv en kanin kan lugte slemt.

En beboer påpegede, at dengang man søgte om at bo i Eskemosepark, stod vilkårene for at bo i Eskemosepark klart, herunder reglerne for husdyrhold, så beboerne burde være klar over dette.

Indeklima:

Torben havde et ændringsforlag: Det skal være tilladt at tørre vasketøj i lejligheden.

Ove Nielsson påpegede, at der ikke skal stå noget i husordenen, som bestyrelsen ikke kan kontrollere.

Opgangene:

En beboer foreslog, at rygning heller ikke må finde sted i cykelskur, kælder mv.

Vaskeri, vask og tørring:

En beboer ville have omformuleret omkring dækning, så forsikring ikke fremtræder i teksten.

Vinduer og døre:

En beboer påpegede, at dørene er låst ved nogle opgange, og beboerne vil gerne have omformuleret teksten, så teksten lyder "må ikke blokeres".

Husorden generelt:

En beboer vil gerne have oversat husordenen til andre sprog, så ikke-dansktalende beboere har mulighed for at læse den.

Dette er bestyrelsen ikke forpligtet til, den er kun forpligtet til, at den skal stå på dansk.

Ændringsforslag:

Der skal stå **lukke** med fed under affaldsposerne.

Man må gerne have en fuglekasse på sin altan (men ingen fodring).

Afstemning for forslaget: 56 stemte for ud af 110 stemmerberettiget, da flere var gået.

Man må gerne have en fuglekasse foran vinduet (men ingen fodring).

Forslaget trækkes tilbage grundet ravage på bygning.

Ændring af benyttelsen af cykelskur, og hvad der må stilles i skuret, tages ud af den nye husorden, indtil der ligger et bedre forslag fra bestyrelsen. Bestyrelsen tager ændringen ud.

Må man holde en hund eller en kat?

Afstemning for forslaget: 34 stemte for at holde husdyr. 10 ønsker ikke at stemme.

Derfor er der ikke nok stemmer til at stemme forslaget ind.

Må man have husdyr overnattende, som allerede beskrevet i husordenen, i 14 dage?

Bestyrelsens forslag om at fjerne dette bliver trukket tilbage, og de gamle regler er derfor fortsat gældende.

Teksten vedrørende ingen tørring af tøj indendørs fjernes af bestyrelsen. Så der må tørres tøj indenfor i lejlighederne.

Bestyrelsen ser efterfølgende på dette, da det ifølge de vejledninger som Statens Byggeforsknings Institut laver står, at det giver fugtproblemer og øger risikoen for skimmelsvamp, hvorfor de anbefaler man ikke gør det.

Man må ikke ryge i skur, kælder, opgang med videre. Tekst indsættes.

Resten af husordenen blev godkendt.

Gennemgang af forslag 6c:

Bo Stenbæk forklarede situationen og sit forslag.

Bjarke forklarede husordenen og hvordan dette fungerer vedr. kørsel på stier mv.

Beboeren trak sit forslag tilbage.

Gennemgang af forslag til klipning af hækken:

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der afsættes penge til klipning af hækken i 2020, og dette skal vedtages på afdelingsmødet – budgetterne.

Tidspunktet for klipning af hækken sker på det bedst egnede tidspunkt.

Gennemgang af forslag 6F:

Bestyrelsen skal først have mere strøm ind, før man kan arbejde videre med forslaget (pris, antal opladningsstationer osv.). Dette tages med, når der udarbejdes budget.

Tre forslag fra Torben Berg (se forslag for reference):

Forslag 1:

Dette kan ikke indskrives i vedtægterne, men det konkluderes, at forslag samt økonomiske beregninger herpå vil blive lagt på hjemmesiden (skrives ind i forretningsordenen). Lone holder bestyrelsen op på dette forslag.

Forslag 2:

Bestyrelsen er enig og vil fremadrettet gøre dette i den udstrækning det er muligt.

Forslag 3:

Skal der nedsættes en arbejdsgruppe for inddækning af altaner? Der laves en afstemning. 48 stemmer for at der skal nedsættes en arbejdsgruppe. 12 undlader at stemme. 34 stemmer imod. Der skal derfor nedsættes en arbejdsgruppe.

- a. Forslag fra Pernille og Henrik Petersen*
- b. Forslag fra Dorthe Mule*

Punkt H og I

Det blev godkendt, at resten af generalforsamlingen fortsætter en anden dag. Datoen er ikke fastlagt endnu.

- 1. Bestyrelsens forslag til nyt råderetskatalog med tillæg A og B**
- 2. Bestyrelsens forslag til nyt vedligeholdelseskatalog**
- 3. Forslag fra Else-Marie, Anne-Marie og Ulla Hansen m.fl.**

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

- a. Formanden Bjarke Christensen er villig til genvalg – blev genvalgt.
- b. Henrik Baltzer Petersen, Anette Fongemie og Anne-Marie Hansen - alle tre er villige til genvalg – alle tre blev genvalgt
- c. Claus Hansen er villig til genvalg – Ulla Hansen nr. 64 stiller op - både Claus og Ulla blev valgt.

8. Valg af revisor

Søren fra revisionsfirmaet Albjerg blev genvalgt.

9. Eventuelt

Torben konstaterede, at nogle bænke er i dårlig stand. Vil disse bænke blive skiftet?

Bjarke konstaterede, at de bliver skiftet løbende alle sammen, alt efter hvor mange penge der er afsat i de enkelte afdelingers budget

Noel fra nr. 34 ville gerne rose det grønne hold for deres arbejde, men beboerens bygning mangler levende natur omkring i området. Helle påpegede, at trimningen af buske mv. sker efter en speciel plan, som vil lade naturen vokse, således at det bliver pænere.

En beboer ville gerne have bedre skiltning af gangstierne. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

** Blev behandlet sammen med 6. 1., da det var husordensforslag.*

Referat fortsættelse af generalforsamlingen d. 20. juni

Fremmødte beboere:

Der var fremmødt 15 lejemål samt 4 med fuldmagt.

Det gav 38 stemmer.

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Lone Skriver KAB

2. Valg af referent

Sussi Cohn KAB

3. Valg af stemmeudvalg

Da antallet af fremmødte var af en sådan størrelsesorden, at det ikke var nødvendigt, blev det besluttet, at dirigenten påtog sig hvervet.

4. Behandling af indkomne forslag

A. Bestyrelsens forslag til nyt råderetskatalog med tillæg A og B

Formanden gennemgik forslaget punkt for punkt.

Der blev vedtaget nogle rettelser, under vejs, som blev skrevet ind med det samme.

Herefter blev det vedtaget.

B. Bestyrelsens forslag til nyt vedligeholdelseskatalog

Formanden gennemgik forslaget punkt for punkt.

Der blev vedtaget nogle rettelser, under vejs, som blev skrevet ind med det samme.

Bestyrelsen blev bemyndiget til efterfølgende at revidere noget af teksten, da det viste sig der var en misvisende tekst.

Den vil blive rettet på bestyrelsesmødet d. 27. juni.

Herefter blev det vedtaget.

5. Orientering om den nye affaldsordning

Dette under forudsætningen af at der er afgørende nyt.

Der var ikke noget reelt nyt at fortælle.

Andelsboligforeningen Eskemosepark • Eskemosegårds Allé 2 • 3460 Birkerød
Bestyrelsen har kontortid mandag og torsdag kl. 19-20 på 21 64 32 56
e-

ERROR: syntaxerror
OFFENDING COMMAND: --nostringval--

STACK:

823
13712
11