



Bestyrelsens beretning 1. maj 2012 – 30. april 2013



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Bestyrelse og suppleanter

Bestyrelsen bestod i perioden af følgende: Bjarke Christensen (formand), Curt Carlsen (næstformand og sekretær), Anette Fongemie (kasserer), Michael Skotte, Gitte Vestergaard, Carsten Wolff og Louise Koch, samt suppleanterne Anette Schrader og Ove Rau

Vi har afholdt 13 bestyrelsesmøder og diverse udvalgsmøder, hvor de mest tidskrævende var ny lejekontrakt med Dagrofa.

Bestyrelsen har i samarbejde med K.A.B., arbejdet med rigtig mange ting i den forløbne periode. Disse ting er beskrevet under de enkelte punkter.

Ejendomskontoret

Bemanding på ejendomskontoret er nu som følger:

Driftsleder Stig Christiansen

Driftslederassistent Helle Schleimann

Kontorassistent Lis Krogh, ansat 15 timer om ugen.

Serviceassistent Henrik Markussen

Serviceassistentelev Blassius Chin

Det har været en lang og hård vinter, som vi har brugt rigtig meget energi på. Vi har haft 8 flytninger indenfor de sidste par måneder og flere af disse har været temmelig kompliceret, så det har krævet en del planlægning for at få det til at hænge sammen.

Alle spiræerne foran blokkene er blevet klippet ned og vi venter spændt på at de kommer op igen.

Planen er at vi vil klippe roserne bag blokkene, men vi skal også kunne følge med ukrudt, jo mere vi skærer ned, jo mere ukrudt kommer der op.

Skovbeplantningen langs parkering ved afdeling 3 samt beplantningen ved parkeringspladsen ved afdeling 5 er blevet tyndet godt ud, grene og mindre træer er blevet "fliset" og blevet lagt ud i bedene.

Så er der Projekt Boldbane, som er godt i gang. Vi har fået skåret alle træer og buske ned og fået gravet rødderne op. Hegnet er sat op og der er blevet sået græs.

Det grønne udvalg skal mødes og finde ud af hvad der skal plantes.

Der er ønske om grillplads med bord/bænke, som vil blive sat i gang.

Kastanjetræerne fra 29-79 og 3 stk. i afdeling 5 er blevet fældet da rødderne fra træerne ødelagde kloakrørene og laver store revner i fundamentet på bygningerne.

Der vil senere blive plantet noget nyt mellem blokkene, evt. frugttræer.

Alle kloakkerne er ved at blive renoveret og strømpeforet.

Taget på værkstedet er blevet isoleret og udskiftet.

Alle opgangene er blevet malet, samt fået udskiftet al belysning til moderne og energi besparende LED lys.



Der er blevet indhentet tilbud på renovering af skorstenen ved ejendomskontoret, dette arbejde er udført.

Den gamle varmecentral vil blive bygget om, hvor der bliver sat et indskudt dæk på, så man eventuelt kan bruge rummet til kontor. Vi er ved at få lavet bad og omklædningsrum til medarbejderne.

KAB medarbejdere

Vi er nu igen kommet ind i en periode hvor alle vore faste medarbejdere bliver skiftet ud.

I december tiltrådte driftschef Thomas B. Lund en ny stilling i KAB. Vi har derfor fået Bettina Jarl Darlund som ny driftschef.

Samtidig blev vores sekretær Anne Lise Weile overflyttet til andet arbejde, hvorfor vi har fået Susanne Sandgreen som ny sekretær. Susanne er en gammel kending af Eskemosepark idet hun tidligere har været vores driftschef.

I januar tiltrådte økonomimedarbejder Henning B. Jacobsen en anden stilling i KAB, hvorfor vi har fået Farida Zarel som ny økonomimedarbejder

I hele det forgangne år har Jan Spohr været vores forretningsfører, men pr. 1. maj i år tiltræder Christian Fries som ny forretningsfører.

Vi vil benytte lejligheden til at sige tak til de medarbejdere som nu har fået andet arbejde i KAB.

Samtidig vil vi byde de nye velkommen med håbet om et godt samarbejde i årene fremover.

Informationer om ajourføringsgebyr og opnotering

Lovgivningen er ændret, således at man hvert år skal betale for at beholde sin placering på ventelisten. Man mister med andre ord sin anciennitet, såfremt man ikke betaler sit ajourføringsgebyr.

Lovgivningen er også ændret på et andet område, idet det nu er muligt for en enlig at få en bolig med 4 eller 5 rum i Eskemosepark.

"Dog er der fortrinsret for børnefamilier til disse boliger."

Beboer aktivitetsudvalg

Igen en skøn midsommerfest og en tøndeslagning der ville noget.

Vi håber at kunne gentage succesen igen til næste år.

Er der nogle der har ideer, er vi meget åbne for nye tiltag.

Info- og IT- udvalget

Der er ikke sket væsentlige ting i dette udvalg, der bliver løbende lagt referater, regnskab ind fra generalforsamlinger og afdelingsmøder, samt diverse info.



Den væsentligste opgave er hele tiden at holde hjemmesiden up til date.

Legepladsudvalget

Mht. legepladser er der indhentet tilbud fra flere udbydere og en vurdering af hvordan vi får mest muligt for vores begrænsede midler og hvor der er størst behov for legepladser bliver påbegyndt.

Det Grønne Udvalg

I forbindelse med aktiviteter i det grønne udvalg kan vi rapportere følgende: At der er afsat 50.000 Kr. ekstra på budgettet for 2013 til det grønne udvalgs arbejde.

I denne forbindelse er der indkøbt 10 borde/bænke sæt, da der på nuværende tidspunkt er ca. 20 sæt til hele området.

Maling af opgange og nyt lys

Der har været afsat penge på budgettet til vedligeholdelse af opgangene i 2013. For at opnå et lyst og imødekommende indgangsparti valgte bestyrelsen en lys/neutral væg farve med fregner til at matche dør og gulv farve. I opgange med ulige numre som har lysindfald fra engen blev indgangspartiet den samme farve og ved de lige numre som ingen lysindfald har gennem fyrrummet valgtes en grå tone.

Dette arbejde er blevet udført i forbindelse med opsætning af nye lyskilder i alle opgange i første halvdel af 2013.

De nuværende krav til hvor mange lux (dvs. hvor meget lys) der skal være i en opgang var ikke overholdt med den gamle belysning i opgangen. Derfor har flere forskellige systemer været afprøvet i par opgange for at forbedre belysning og at reducere udgifterne til belysning. Der valgtes en lyd/sensor aktiveret løsning med LED lys, med maksimal oplysning (lux) som er blevet opsat i forbindelse med renovering af opgangene.

Garager

Garageudvalget har med ejendomskontoret og KAB besigtiget garager og standen på disse.

Der er igangsat arbejde med udskiftning af tage som vil ske over en 4-årig periode. Den første garagebygning hvor taget er udskiftet, er den som ejendomskontoret anvender til maskiner. Her er der høstet erfaringer, som vil indgå i de kommende arbejder.

Udskiftningen af tagene vil ske under hensyntagen til budgetterne.

Når tagene er udskiftet vil garageportene følge efter.

Der er gennemført en garagerevision af samtlige lejemål, idet det kræver en bil registreret for, at have en garage. I den forbindelse er der 6 garager, som har fået nye lejere.



Parkering

Vi lavede for 1 ½ år siden en folder der fortæller hvor man må parkere og ikke mindst hvor man ikke må.

Til trods for det er der stadigvæk nogle der ikke kan lade være med at parkere og køre på vores grønne områder. Derfor blev der for et ½ år siden omdelt en skrivelse til samtlige beboere i afdeling II om deres til stadighed ulovlige parkering på de grønne områder.

I denne skrivelse, stod der, at hvis det ikke holder op, ville man få en skriftlig advarsel.

Det har desværre ikke hjulpet ret meget, hvorfor bestyrelsen overvejer at opsætte forhindringer så den ulovlige parkering kan bringes til ophør.

Denne udgift vil ene og alene blive påført afdeling II. Det for derfor konsekvenser for huslejen.

Rudersdal kommune

I august måned havde vi et møde med forvaltningen angående børneinstitutionens fremtid.

På dette møde havde vi forventet at vi kunne komme i positiv dialog om det. Det viste sig dog ret hurtigt at kommunen overhovedet ikke var interesseret i en dialog.

De har kort fortalt ønsket at komme ud af lejekontrakten pr. 31.12.2013 uden at det skulle koste dem nogen form for penge. Dette kan vi ikke bare sige ja til idet der er en gensidig uopsigelig til d. 31.3.2018.

Alle vores forslag til en positiv løsning blev afvist.

De har efterfølgende skriftlig meddelt os at de står ved kontrakten. Det vil sige de vil betale husleje til og med d. 31.3.2018, samt betale hvad det måtte koste at sætte bygningen i stand til den tid. Kommunen har både den udvendige og den indvendige vedligeholdelsespligt.

Dette syntes vi er en ualmindelig arrogant holdning til borgernes penge. Ved i stedet for at gå i dialog med os, kunne det godt være vi i fællesskab kunne finde en fornuftig løsning.

Den 21. december havde vi det årlige styringsdialogmøde med forvaltningen.

Her kom vi igen ind på problemet med børneinstitutionen. Vi fremlagde nogle ideer til forskellige løsningsmodeller. Dette blev dog denne gang positivt modtaget af forvaltningen. Det skulle dog forelægges div. afdelinger i forvaltningen før der kunne gives et svar. Vi kunne forvente et svar i januar/februar.

Efter et sådant møde skal forvaltningen lave et referat og sende det til os. Det har de ikke gjort, men oplyst os om at det ligger på kommunens hjemmeside.

Efter at have læst dette referat, har vi svært ved at genkende ret meget af det vi talte om, idet der ikke med et ord er nævnt noget om børneinstitutionen og vores forslag til løsnings ideer.



Vi har efterfølgende, via KAB, rykket for et svar på hvorfor der ikke står noget i referatet og om hvad de forskellige forvaltninger har sagt til vores forslag. Der bliver dog overhovedet ikke svaret tilbage på vores rykkerskrivelser.

Derfor besluttede vi i bestyrelsen, at nu ville vi ikke finde os i det mere, og derfor gå videre med sagen til et kommunalbestyrelsesmedlem.

Formanden ringede til kommunalbestyrelsesmedlemmet og fortalte ham kort om sagen. Ud over denne sag er der 15 uafklarede sager i beboerklagenævnet fra januar/februar 2012. Dem har vi også rykket for mange gange, men får det svar tilbage at de har meget travlt og har haft megen sygdom, og derfor ikke har haft tid til at behandle dem.

Kommunalbestyrelsesmedlemmets umiddelbare reaktion var, at det er helt ude i hampen, og han ville derfor gå videre med det til borgmesteren, når vi havde sendt ham de relevante papirer. For som han sagde, det er valgår, og han var helt sikker på at borgmesteren ikke ville have en sådan sag på halsen så tæt på kommunevalget. Alternativt ville han gå videre til pressen med det.

Inden vi nåede at få sendt de relevante papirer videre, fik vi en indbydelse fra borgmesteren til et møde d. 21. maj. De ovenfor nævnte punkter er sat på dagsordenen. Der vil på generalforsamlingen mundtligt blive fortalt hvad der kom ud af dette møde.

Mødet med borgmester Jens Ive d. 21. maj:

På dette møde deltog Bjarke Christensen, Carsten Wolff og Stig Christiansen fra Eskemosepark, Jan Spohr, Christian Fries og Bettina Jarl Darlslund fra KAB, samt Henriette Bærentsen fra direktionen i Rudersdal Kommune.

I modsætning til mødet, i august sidste år, var dette et meget positivt møde.

Kommunen er nu villig til at indgå i en positiv dialog omkring børneinstitutionens fremtid.

Vi fremsatte vores ønsker/synspunkter som der blev lovet de vil se nærmere på i den nærmeste fremtid. En mindre arbejdsgruppe vil blive nedsat efter sommerferien.

Det er for tidligt at sige noget om hvad det nærmere indebærer, men det vil komme til at stå i referaterne fra bestyrelsesmøderne, når der er en afklaring.

Vi er ligeledes nu blevet bekendt med at vore beboerklagenævns sager skulle være færdigbehandlet inden sommerferien.

Sammenlægning

Bestyrelsen fremlagde på sidste års generalforsamling et forslag om en sammenlægning alle fire afdelinger til en afdeling. Det blev vedtaget med et meget stort flertal.

For at et sådant forslag endeligt kan blive vedtaget skal det forelægges de enkelte afdelinger på et afdelingsmøde.



På afdelingsmøderne i september blev det vedtaget næsten enstemmigt af afdeling I, III og V, medens et flertal i afdeling II forkastede forslaget.

Super Best – Dagrofa - KIWI

I juni måned spurgte vores to købmænd Dennis og Ove om de måtte benytte sig af deres afståelsesret, idet de havde modtaget et tilbud som de havde svært ved at sige nej til.

De fik skriftligt at vide at det kunne de godt under visse forudsætninger. Disse forudsætninger sagde både de to købmænd og tilbudsgiveren ja til.

Det tilbud blev dog ikke til noget, idet den daglige hovedleverandør Dagrofa gik ind og overtog tilbuddet, hvilket de havde ret til ifølge den aftale der var mellem dem og købmændene.

Da vi med det samme var klar over at vi var oppe mod en af Danmarks største dagligvareleverandør, besluttede bestyrelsen at ansætte en ekstern advokat til at lave en ny lejekontrakt, idet vi ikke mente at KAB's jurister var gode nok til denne opgave.

Efter en del møder og mails frem og tilbage blev en ny lejekontrakt underskrevet med virkning fra 1. august 2012.

I den nye lejekontrakt har vi fået forbedret huslejeindtægten væsentligt. Den nye forhøjede husleje trådte i kraft d. 1.1.2013.

Den udgift der har været til den eksterne advokat er givet rigtig godt ud, idet det honorar, han skulle have, er betalt på under 3 måneder, som følge af den forhøjede husleje.

I den nye lejekontrakt er der en klausul om at der skal udbygges til 1200 kvadratmeter fra de nuværende 808.

Under forhandlingerne kom det frem, at butikken skulle laves om til en EuroSpar i løbet af foråret. Det viste sig så sidenhen, at det skulle den alligevel ikke idet Dagrofa havde besluttet at skulle være en KIWI mini pris i stedet for.

Det var og er vi ikke specielt glade for, men vi har ikke noget at skulle sagt.

Hvis alt går efter planen åbner den som KIWI i løbet af efteråret.

Tag renovering

Der har været 1-års-gennemgang af tagsagen. H & H er nu i gang med at rette de fejl og mangler der er konstateret. Det har været et meget sejt træk for ejendomskontoret at få H & H til at komme i gang, men det er nu lykkedes.

Samtlige tagrender skal gennemgås og de utætte skal loddet om. Diverse korrektioner og reparationer af emfangene er påbegyndt, ligeså er skader på de lejligheder, hvor håndværkerne har været uheldige (huller i lofter mm.).

Der pågår et uløst spørgsmål mellem Wissenberg og H & H omkring inddækning for fygesne og insekter. Vi forventer at spørgsmålet løses inden for rimelig tid.



For at byggesagen kan godkendes (Landsbyggefonden), skal der også foretages en såkaldt træktest. En test af sømmenes vedhæftning i trækonstruktionen. Dette vil blive udført i nærmeste fremtid og skulle ikke genere beboerne.

Der tilbageholdes stadig penge i byggesagen, som først udbetales når fejl og mangler er udført.

Varmeregnskab

Vi er nu kommet igennem med den første hele periode med Nordforbrænding som vores leverandør.

Det er svært at sammenligne dette regnskab med tidligere, idet det er på 17 måneder mod normalt 12 måneder.

Vi kan dog glæde os over at de beregninger der blev lavet forud, har holdt. Når man igennem snart et år har læst om de oplevelser de har haft i Sjælsø Vænge, kunne man godt få bange anelser.

Vi har dog løbende fulgt med forbrug og afregninger og de har hele tiden været positive. Dette skyldes bl.a. at tallene for varmegraddage har været mindre end normalt.

Samlet set har vi haft et overskud på 149.216 kr. Børneinstitutionen har haft et underskud på 27.848 kr. Dette underskud påvirker ikke vores regnskab, idet det er kommunen der skal betale det.

Til gengæld må vi sige, at den fremtidige á conto betaling for resten af 2013, i første omgang viste nogle helt vanvittige stigninger.

Nordforbrænding varslede i september en stigning på 3,39 % med virkning fra 1.1.2013. Da denne stigning **ikke** er varslet videre til beboerne, betyder det at vi med virkning fra 1.7.2013 skal afdrage denne stigning resten af året med 6,78 %. Pr. 1.1.2014 bortfalder der derfor 3,39 % af denne stigning.

Fremadrettet vil vi sørge for at sådanne stigninger bliver varslet omgående inden for lovens rammer.

Folketingen vedtog d. 22. marts 2012 en forsyningssikkerhedsafgift, til ikrafttrædelse pr. 1.2.2013. Denne afgift skal vi betale fra 15.6.2013. Denne afgift giver os en yderligere stigning på 12,6 %.

Derudover var varmegraddage tallene lavere i 2012 end gennemsnittet for de forgangne 5 år. Ny á conto beregning skal altid beregnes ud fra gennemsnittet af de sidste 5 års varmegraddage tal. Det har desværre også indflydelse vores á conto betaling for 2013 i negativ retning. Allerede nu ved vi, at varmegraddagene, indtil nu, for i år er højere end gennemsnittet.

Vaskeplads

Vaskepladsen, for biler, ved ejendomskontoret er nu reetableret.

Opnoteringsgebyr og ventelister

”For god ordens skyld et par informationer om ajourføringsgebyr og opnotering:



Lovgivningen er ændret, således at man hvert år skal betale for at beholde sin placering på ventelisten. Man mister med andre ord sin anciennitet, såfremt man ikke betaler sit ajourføringsgebyr.

Lovgivningen er også ændret på et andet område, idet det nu er muligt for en enlig at få en bolig med 4 eller 5 rum i Eskemosepark. Dog er der fortrinsret for børnefamilier til disse boliger.”

Fremtid

Der er ikke planlagt de store arbejder i det kommende år, men der ligger hele tiden nye udfordringer foran os.

Det næste der skal ske er reovering af garagerne.

Beretningen fra generalforsamlinger, afdelingsmøder og budgetmøder bliver lagt ind på hjemmesiden senest 3 uger efter deres afholdelse. Derudover vil det være muligt at afhente et trykt eksemplar på Ejendomskontoret, ligeledes senest 3 uger efter.

Til slut vil vi gerne takke ejendomskontoret og KAB for et rigtig godt samarbejde. Derudover har bestyrelsen / udvalg haft en god dialog med rigtig mange beboere, det har vi været glade for.