



Bestyrelsens beretning 1. maj 2014 – 30. april 2015



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Bestyrelse og suppleanter

Bestyrelsen bestod i perioden af følgende: Bjarke Christensen (formand), Carsten Wolff (næstformand) Curt Carlsen (sekretær), Anette Fongemie (kasserer), Michael Skotte, Louise Koch og Torben Berg, samt suppleanterne Natasha Rye Jensen og Søren Howard Christiansen. Af tidsmæssige årsager forlod Søren posten d. 6. oktober.

Vi har afholdt 14 bestyrelsesmøder og diverse udvalgsmøder. Disse ting er beskrevet under de enkelte punkter.

Bestyrelsen har følgende udvalg:

Aktivitetsudvalget

Michael, Natascha og Anette

Daginstitutionen

Bjarke, Carsten, Stig samt Bettina og Christian fra KAB

IT og Info- Udvalget

Bjarke og Torben

Legepladser

Louise, Michael, Natascha og Stig

Sammenlægning

Torben og Carsten

Udvalget for de grønne områder

Helle, Louise, Michael og Natascha

Miljøudvalg og betalingsvaskerier

Anne-Sophie Hjort, Curt og Natascha

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 Schliemann

Kontorassistent Lis Krogh, ansat 15 timer om ugen.

Serviceassistent Henrik Markussen

Serviceassistentelev Nita Senning-Larsen



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Serviceassistent Peter Hansen

Peter er ansat på vikarbasis medens Nita er på skole og har barselsorlov

Rengøringsassistent Leva Abola

Leva er en del af kommunens beskæftigelses projekt

Efteråret 2014 til foråret 2015

Vi har haft 9 flytninger fra aug. 2014 til feb. 2015.

I efteråret 2014 er der blevet lagt fleece ud i afd. 1 og i afd. 2. så vi kan holde ukrudt væk.

Der er lavet ny belægning på stien i afd. 6.

Buskene på skrænten bag nr. 77 og 79 er blevet skåret ned og grenene fleecet.

Alle stubbene, efter kastanjerne er blevet fældet, er blevet fræset og der er sået græs.

Lars Laj har været og gennemgå alle legepladserne, der er lavet en service kontrakt, så legepladserne bliver vedligeholdt.

Potentillaerne i afd.1 og afd. 2 er blevet skåret ned, på havesiden. Vi er godt i gang med at skære roserne ned, så de ikke bliver for store og vælter.

Vi har lavet en byttehandel med kommunen, de har etableret 21 P Pladser for os over for nr. 29 - 43, mod at vi slår græsset på skrænten langs Nørrevang.

LKW lokalet er blevet bygget om til bestyrelseslokale.

Tagene på pizzeria og Kiwi er utætte, så der er søgt om at lave nyt tag med rejsning, magen til resten af Eskemosepark. Vi har netop modtaget tilladelsen fra kommunen og projektet vil blive sat i gang omgående. Vi forventer at arbejdet er færdigt først på efteråret.

KAB og dens medarbejdere

Vore faste medarbejdere består af:

Kundechef Christian Fries

Driftschef Bettina Jarl Darslund

Økonomimedarbejder Farida Zarei

Sekretær Susanne Sandgreen

Der har ikke været udskiftninger i det seneste år.



Til gengæld har vi årets løb haft en del udfordringer med deres IT afdeling. Ved en nøjere gennemgang af regnskaber og budget viste der sig temmelig mange fejl, som kunne dateres flere år tilbage. Disse fejl er ved hjælp af Bettina Jarl Darslund nu blevet rettet. Derudover er vi til stadighed i dialog omkring hvad vi betaler for IT til ejendomskontoret, idet vi efter vores overbevisning betaler for meget, og kan gøre det billigere selv. Vores samlede udgift er 39.000 kr. for 2015.

Beboer aktivitetsudvalg

Fastelavn - Sommerfest

2 velbesøgte arrangementer, som vi er meget glade for, og vi glæder os til at være sammen med alle de skønne mennesker, fra Nørrevang der gang på gang møder op til tøndeslagning eller grillfest.

PS. man behøver ikke, være udklædt til grillfesten;-) hvad med fremtiden? Hvor vil vi hen, petanque baner, halloween, udflugter, det er en spændende tid vi går i møde, så vær med, kom med forslag, så du kan være med, til at forme vores fremtid.

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.

Vi er dog stødt på en udfordring, idet vores hjemmeside udbyder (One.com) er gået over til et nyt system som volder lidt problemer. Disse problemer bliver dog løst i løbet af foråret/forsommeren.

Legepladsudvalget

Der er tre hovedområder medlemmerne af legepladsudvalget har fokuseret på i det forgangne år.

1. Den "nye" legeplads ved Nørrevang 12-14
2. Legeredskaberne/legepladsen ved institutionen.
3. Vedligeholdelse/eftersyn med alt legeudstyr i Eskemosepark.

1. Den "nye" legeplads ved Nørrevang 12-14.

Man kan se at rigtig mange børnefamilier bruger den nye legeplads ved Nørrevang 12-14 flittigt og flere giver udtryk for at de er glade for den.

Finansieringen af denne legeplads har været budgetteret således at halvdelen af udgiften skulle dækkes i 2015. Denne betaling har været tilbageholdt, indtil det



Andelsboligforeningen Eskemosepark

blev afklaret om den var bygget af lærketræ. Årsagen til dette er at lærketræ rådner indefra når det er gravet ned, så man kan ikke se udefra om konstruktionen er delvis rådnet og ikke længere forsvarlig. Hvis vores legeplads var bygget af lærketræ, ville vi have krævet at Lars Lai havde lavet ændringer til konstruktionen, så denne risiko blev fjernet inden vi betalte det fulde beløb. Da vi fandt ud af at vores legeplads ikke er bygget af lærketræ, blev rest betalingen godkendt.

2. Legepladsen ved institutionen.

Brugerne af institutionen har informeret Eskemoseparks bestyrelse af de ikke benytter legeudstyret i den højre ende af institutionen og har tilbudt os at overtage det.

Stig har talt med en konsulent om hvad det ville koste at istandsætte udstyret således at det overholder nuværende lovgivning. Vi har modtaget et tilbud fra Lars Lai på opgaven, som kommer til 113.000 kr.

Dette forslag har bestyrelsen nedstemt, så nu er det op til kommunen hvad de vil gøre med legepladsen for egen regning.

3. Vedligeholdelse/eftersyn af legeudstyr.

Der er gældende lovgivning som kræver alt legeudstyr på vores område efterses og vedligeholdes. Da vores legeudstyr er købt fra Lars Lai, er det hensigtsmæssigt at de inspicerer det, laver årlig vedligeholdelse og vedlægger en rapport om arbejdet. Stig har indhentet et tilbud på dette; det koster 8.500 Kr./årligt. Bestyrelsen har accepteret dette tilbud og er tilfredse med at vi har sikret at legeudstyret på vores område vedligeholdes og at udgiften dertil er afgrænset.

I forbindelse med den seneste gennemgang, blev det etableret at faldunderlaget ved karrusellen og for enden af ruchebanen, ikke overholder gældende krav for faldunderlag. Derfor bliver der indkøbt 39 m² faldunderlag til 8.190 kr. inc. moms, som vores egne medarbejdere monterer.

Grønt miljø udvalg

Miljøudvalget har mødtes 5 gange i det forløbne år. Vi har drøftet hvordan det kan gøres lettere at sortere affald, samt undersøgt mulighederne for at få opstillet flere affaldsstationer. Dette har indtil videre ikke været muligt.

Vi har indgivet hørings svar til kommunens affaldsplan, og vil også fremover arbejde med dette tema.

Vi har også drøftet vaskerierne, og hvordan vi kunne arbejde for at nedbringe såvel elforbrug som vandforbrug, evt. ved indførelse af betalingsvaskeri. Der er dog ikke for øjeblikket stemning for dette.

Vi har også undersøgt muligheder for at opføre lade-standere til el-biler, men er ikke gået videre med dette.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Endelig har vi drøftet mulighederne for at etablere nyttehaver. Dette tema drøftes dog også i Grønt Udvalg, hvorfor spørgsmålet om nyttehaver fremover vil blive varetaget af Grønt udvalg.

Det Grønne Udvalg

Efteråret 2014-foråret 2015

I efteråret blev der lagt fleece ud i afd. 1 og i afd.2, så vi kan holde ukrudt væk. Der er fældet nogle flere træer, 2 i skoven, 2 i afd.1 ved nr 4 og 3 i afd.6. hvorefter grenene er blevet fleecet og lagt ud i bunden.

I afd. 5. er buskene ved hegnet ind til bag naboen ved nr.60-62 skåret ned, rødderne bliver trukket op og vi planter spiræer til efteråret.

Buskene på skrænten bag nr.77 og nr.79 er blevet skåret ned, og grenene er blevet fleecet.

Alle stubbene, efter kastanje træerne er blevet fældet, er blevet stubfræset, og der er sået græs.

Potentillerne i afd.2 og afd.3 er blevet skåret ned, da de er blevet for store og vælter.

Vi er godt i gang med at skære roserne ned i afd.2 og afd.3. på havesiden. Maling af borde-bænke er begyndt, men pga. vejret går det lidt langsomt.

Mødelokale

Herover vinteren, har håndværkerne arbejdet på, at lave den gamle bygning om hvor Minikraftvarmeværket var, om til mødelokale for bestyrelsen. Dette arbejde er blevet færdigt ved udgangen af april. Vores første møde i det nye lokale blev holdt d. 5. maj.

Rudersdal kommune

Bevaringsværdige bygninger

Vi har mundtligt fået og vide, at afdeling I, II, III og daginstitutionen er blevet erklæret bevaringsværdig. Hvad det betyder for fremtidige renoveringer ved vi ikke noget om. Vi må vente og se hvad der står på skrift når det en gang dukker op.

Daginstitutionen

Vi har nu fået en endelig afgørelse på kommunens lejemaal. De fraflytter senest d. 31. marts 2018.

Vi har derfor holdt et møde med kommunen for at drøfte dens fremtid, og for at finde ud af hvad vi skal gøre for at komme videre.

På dette møde var der en positiv tilkendegivelse om, at vi må lave det om til lejligheder.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Vi har derfor sat et firma til at lave nogle skitsetegninger for bygningens/områdets fremtid.

Planen går generelt ud på at rive bygningen ned og bygge på den nuværende sokkel. Vores ønske er at lave lejligheder på over 100 kvadratmeter med bl.a. større altaner end dem som vi har i dag. Det kan gøres ved at lave dem dybere. Kommunen har gjort os opmærksom på, at det ville være ønskeligt også at lave mindre lejligheder. Det kunne f.eks. være nogle på ca. 50 kvadratmeter

Disse skitsetegninger skal afleveres til kommunen hurtigst muligt, idet vi skal have et møde med dem d. 20. maj.

Hvad der kommer ud af dette møde vil vi kort fortælle om på generalforsamlingen. Efterfølgende skal der laves en ny lokalplan. En sådan kan nemt tage 18 måneder

Styringsdialogmøde

Vi fik nok en gang ros for vore regnskaber. Det viser vi har styr på tingene. I afdeling I og II kunne henlæggelserne godt være lidt bedre, idet de halter noget efter afdeling II. Dette er dog noget historisk betinget. Vi har dog i budget 2015 afsat flere penge til henlæggelser i afdeling I og III.

Eller blev der brugt mest til på at tale om daginstitutionen og flygtningeaftale.

Flygtningeaftale

Onsdag d. 19. november var alle boligselskaber inviteret til møde med borgmester Jens Ive og ledende ansatte i kommunen.

Det var et godt og konstruktivt møde hvor alle var enige om at tiden var løbet fra aftalen fra 2008.

Da det ikke er bare lige at strikke en ny aftale sammen meget hurtigt, blev der nedsat et udvalg bestående af Bent Nielsen fra Birkebo, Claus Hjorting Gl. Holte boligselskab og Bjarke Christensen Eskemosepark. Efterfølgende har kommunen indsat Birgitte N. Lundgren, Charlotte Wieth-Klitgaard og Henriette Bærentsen i dette udvalg.

Udvalget har efterfølgende holdt 3 møder d. 9. februar, d. 23. marts og d. 27. april. Det er for tidligt og sige noget konkret om hvad der kommer til at stå i en ny aftale, idet der stadigvæk foregår forhandlinger.

Når udvalget er færdigt med deres arbejde skal alle boligselskaber indkaldes til et møde, hvor den så skal vedtages eller sendes tilbage til udvalget for videre behandling.

Når alt dette er på plads skal den forelægges byrådet til endelig beslutning.

Sammenlægning

Der har i løbet af året været afholdt 4 møder hvor de forskellige muligheder for sammenlægninger har været diskuteret og gennemregnet.

Der ligger desværre ikke noget brugbart forslag til en eventuel sammenlægning nu.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Der er for stor forskel i huslejestigningerne ved en umiddelbar sammenlægning og for små besparelser.

Situationen kan være anderledes ved en eventuel kommende lånoptagelse til for eksempel vinduer eller nybyggeri ved daginstitutionen.

Sammenlægningsudvalget foreslår derfor en udsættelse af en sammenlægning til der opstår mere økonomisk fordelagtig situation.

Nye vinduer

Der har i det forgangne år blevet arbejdet videre med projektet om vinduesudskiftning i alle afdelinger.

Bestyrelsen har indgået et samarbejde med en rådgivende virksomhed, som er tæt på at afslutte et forprojekt, med nødvendige undersøgelser.

Projektet omhandler udskiftning af alle vinduer til de nyeste energirigtige vinduer. Vinduerne vil sammen med den energirigtige funktion også have gode støjdæmpende egenskaber. Derudover vil der afhængig af lejlighedstype også blive arbejdet med udskiftning af de lette ydervægge mod altaner, som indeholder meget sparsom isolering. Radiatorer, ved de vægge som udskiftes, vil i dette projekt også blive udskiftet. Når den endelige opstilling af omkostninger til renoveringen foreligger, sammen med beregninger over varmebesparelser, vil det samlede projekt blive udsendt til beboerne, hvorefter der vil blive indkaldt til en ekstraordinær afdelingsmøder med afstemning om projektet. Der har i forløbet været god støtte og interesse fra KAB's side.

KIWI og Pizzeria

Samarbejdet og dialogen med KIWI går rigtig godt. Vi er løbende i dialog med den daglige leder Kurt, samt nogle ledende folk i KIWI's hovedsædet.

Det har bl.a. bevirket, at de har ofret en formue på bedre belysning ved indgangspartiet.

Ligeledes har en positiv dialog bevirket at udbuddet af fersk kød er blevet bedre, ligesom de har lovet, at udvalget løbende fremover vil blive større og bedre

Vi har i øjeblikket en ansøgning liggende i kommunen om, at få lov til at lægge nyt tag på både KIWI og Pizzeria bygningen. Hvis alt går efter planen bliver taget med rejsning og rødt tegl, ligesom resten af vort byggeri.

En nærmere tidsplan kan der pt ikke siges noget om, men vi håber/forventer det er færdig i løbet af efteråret.

Vi har også været i dialog med indehaveren af Pizzeriaet, men ikke på den positive måde.

Indehaveren kontaktede sidste år en advokat, idet han mente vi ikke havde opfyldt hans lejekontrakt med hensyn til afståelse i forbindelse med overtagelsen.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Vi kontaktede derfor advokat Poul Bach, som havde lavet lejekontrakten. Poul Bach fremsendte herefter vore dokumenter til indehaverens advokat. Efter indehaverens advokat havde læst dokumenterne, meddelte han indehaveren, at han trak sig som advokat i sagen da han ikke ville tage en 100 % tabersag. Han anbefalede ligeledes indehaveren ikke at gå videre med sagen. Siden har vi ikke hørt noget.

Varmeregnskab

Dette bliver opdelt i 3 afsnit, et om E.ON sagen, det andet om varmeregnskab 2014 og det tredje om Nordforbrænding.

E.ON sagen drejer sig om, at de varmeregnskabsperioden 1.8.2008 til 31.7. 2011 har taget en overpris på 1.525.000 kr. I 2011 besluttede bestyrelsen at nedsætte varmeregnskabet med 370.000 kr.

E.ON var ikke umiddelbart til sinde og tilbagebetale os overprisen, men foretrak at køre en voldgiftsag.

Den 24. september 2014 valgte de dog at betale os det fulde beløb og droppe voldgiftsagen.

Siden da har bestyrelsen ventet på en afklaring om hvordan pengene skal tilbagebetales til beboerne. Den modtog vi sidst i marts.

Bestyrelsen traf derfor på bestyrelsesmødet d. 8. april følgende beslutning: Varmeregnskaberne for perioden 1.8.2008 til 31.7. 2011 skal lukkes op, og alle der boede her i den periode skal have andel i de resterende 1.115.000 kr. Beløbet fremkommer ved at trække de 370.000 kr. fra de 1.525.000 kr.

Hvornår pengene er klar til udbetaling kan vi ikke sige noget om lige nu. Men er der nyt om det inden generalforsamlingen, vil i blive mundtligt orienteret denne dag.

De fleste har oplevet her i slutningen af april, at del har fået penge tilbage for varmeregnskab 2014, hvilket selvfølgelig er dejligt.

Det samlede varmeregnskab for 2014 udviste et overskud på 431.591,65 kr. Dette beløb fremkommer ikke fordi I har været specielt gode til at spare på varmen, men fordi 2014 i sin helhed var meget varm. Det samme gjorde sig gældende for 2013.

I bør derfor tænke meget over, om den nedsættelse af á conto varmebetalingen ikke reelt er for lav, hvis vi får et normalt år 2015.

I kan til enhver tid kontakte det telefonnummer eller e-mail adresse der står på jeres varmeopgørelse og få sat den op til et måske mere realistisk beløb.

Et godt råd vil altid være, betalt hellere lidt for meget end for lidt.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

I 2013 havde vi et noget turbulent år idet folketinget d. 30.1.2013 vedtog loven om forsyningssikkerhedsafgift, til ikrafttrædelse d. 1.2.2013. Nordforbrænding varsler denne forhøjelse d. 17.4.2013 til ikrafttrædelse pr. 15.6.2013

Da er vi allerede halvvejs inde i varmeregnskabsåret. Bestyrelsen besluttede, at denne forhøjelse for de 11 måneder skal betales over de sidste 6 måneder af, varmeregnskabsåret. Hvilket bevirkede at vi betalte forholdsvis meget i á conto i varme resten af året.

Folketinget vedtog d. 5.11.2014, at afskaffe loven med virkning fra og med d. 1.1.2015

Da vi i marts ikke har hørt noget fra Nordforbrænding om en nedsættelse af den afgift vi betaler til dem, nu da forsyningssikkerhedsafgiften er fjernet, skriver vi til dem d. 13. marts for at få en forklaring.

Nordforbrænding svarer os d. 16. marts, at de ikke vil nedsætte den afgift vi betaler, idet der har været en del udefra kommende prisforhøjelser, der bevirker at de ikke kan nedsætte afgiften. Dette blev besluttet af bestyrelsen d. 3. marts. De vil dog se nærmere på det i løbet af året når de skal drøfte budget 2016/17.

Dette svar er bestyrelsen ikke tilfreds med og har derfor bedt KAB's juridiske afdeling klage til energitilsynet over Nordforbrænding.

Gamle sikringsrum

Bestyrelsen og ejendomskontoret har i nogen tid puslet med en ide om, at lave nogle af de gamle sikringsrum om til pulterrum.

Vi har nu fået indhentet priser på hvad det kommer til at koste.

Bestyrelsen har besluttet, at fremsætte forslag til dette på generalforsamlingen, idet vi ikke bare vil sætte det i gang uden der er opbakning til det fra beboerne.

Fremtid

Det er meget svært at spå om fremtiden, men projekterne med nye vinduer og ombygning af daginstitutionen har højeste prioritet.

Derudover lykkes det forhåbentlig, at få strikket et forslag sammen til en sammenlægning af afdelingerne som et flertal i alle afdelinger kan sige ja til.

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.