



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Bestyrelsens

beretning

for perioden

1.5. 2008 -

7.5. 2009

Bestyrelsen bestod i perioden af følgende: Bjarke Christensen (formand), Nanna Hessel (næstformand og kasserer), Curt Carlsen (sekretær), Henning Westberg, Hanne Rasmussen, Henrik Scherg, Gitte Nielsen samt suppleanten Birthe Kesje.

Vi har afholdt 12 bestyrelsesmøder og diverse udvalgsmøder, hvor de mest tidskrævende var bestyrelsens forslag til sammenlægning af afdelingerne, nyt varmesystem samt bestyrelsens deltagelse i følgegruppen omkring FUGTIGE GULVE i afd. 1 (gulvsagen).

Bestyrelsen har i samarbejde med K.A.B. arbejdet med følgende i perioden:

Gulvsagen, legepladser, Tagrenovering, de grønne områder, bemanningen på ejendomskontoret, varmesagen, samt en del andre større eller mindre sager, herunder Naboskabsundersøgelse.

Gulvsagen

Den 11.12.2010. afholdte vi møde, hvor vi blandt andet godkendte regnskabet. Snakkede om fremtidige forløb og den forestående et års gennemgang, samt evaluering af første etape.

Regnskabet udviser en samlet anskaffelsessum på 14,716 mil. kr., noget mere end skema B som lød på 14.445 mil.kr. en overskridelse på 271.000 kr.

Afvielserne er sammensat af både merudgifter og besparelse. Der hvor der har været besparelse er hovedsagelig på trykudgifter 51.000 kr. på stempelrevision m. v., 204.000 kr. samt på genhusning på 1,277 mil.kr.

Det væsentlige merforbrug skyltes hovedsaglig håndværker merforbrug på 1,551 mil. kr. Som blant andet blev brugt til rensning af asfaltbelægning, maler arbejder p. g. a. afrensningen, og dels fordi den lette istansættelse efter nedrivning ikke var tilfredsstillende. Samt en forlængelse af byggeperioden som følge af dette.

Der vil i 2010 blive foretaget målinger af fugt i alle grønne og gule boliger for at følge udviklingen. Fordi vi er i gang med mange tiltag som vil gøre inde klimaet bedre er vi blevet enige om at udskyde etape 2 gule boliger til vi ser om nogle af disse tiltag kan stoppe fugten. Samt udviklingen i etape 1 følges nøje.

Der har været 1 års gennemgang 1. og 2. februar. Der forelægger ingen rapport til følgegruppen omkring dette, men vi håber snart den kommer så alle fejl bliver rettet.

Nørrevang Husavis

Beboerbladet Nørrevang Husavis udkom første gang i år 2000/1 og har altså eksisteret i lidt over 9 år. Før den nuværende avis var der tidligere forsøgt med en, men af forskellige årsager gik den ind. Daværende formand for bestyrelsen spurgte, om det var noget for mig at føre avisen videre.

Hensigten med avisen var, at den skulle være bindeled eller talerør for både bestyrelsen og beboerne i almene spørgsmål, for på den måde at sikre et "højt" informationsniveau i tiden mellem generalforsamlingerne. Ikke kun for hvad der sker eller besluttet her i Eskemosepark, men også hvad der rører sig på det øvrige almene boligmarked.

I starten var avisen kun i sort/hvid, men i 2005 kom den i farver.

Ud over den almindelige avis, har jeg i samarbejde med aktivitetsudvalget arbejdet på en **Jubilæumsavis**, som vil udkomme hurtigst mulig efter jubilæumsfesten den 30. maj. Den indeholder en beskrivelse af Eskemosepark og interview af de fem "jubilarer", men vi skal lige have billeder fra selve festen med, så derfor udkommer "Jubilæumsavisen" først efter jubilæet.

Tagrenovering

Vi er nu kommet så langt at vi skal have udført en såkaldt "Skema 1" ansøgning. Hvilket er projekt- og budget-opstilling udført af ingeniører og arkitekter, som Landsbyggefonden (LBF) kan tage stilling til. Herefter vil LBF tage stilling til hvor meget de kan/vil yde i tilskud og hvor meget vi selv skal låne (betale).

Der ligger naturligvis en masse beregninger foran os, ikke alene byggepriser, men også energibesparelser. Lige så snart der foreligger brugbare tal, vil bestyrelsen underrette beboerne. Bestyrelsen lægger op til så megen orientering som mulig, både via beboermøder og som opslag i opgangene.

Hvis vi kan få tingene til at flaske sig for os, så siger en forsigtig tidsplan at vi kan begynde byggeriet i foråret 2010 med en sluttid sidst i 2012

Sammenlægning af afdelingerne

På generalforsamlingen sidste år, i maj, fremlagde bestyrelsen en ide til sammenlægning af afdelingerne. Dette fik vi mandat til at arbejde videre med.

Vi fremsatte derfor på budgetmødet i september, et forslag til beslutning. Dette forslag som bestyrelsen og KAB havde arbejdet meget intenst med i over et halvt år blev vedtaget af alle fire afdelinger.

Efterfølgende sker der det, at en beboer, i skrivelse dateret 10. 09. 2008, skriver til Rudersdal kommune for at gøre indsigelse imod den beslutning, som blev truffet på budgetmødet. Den 18. 09. anmoder kommunen os om en redegørelse på grund af beboerens klage. Den redegørelse får de d. 23. 09.

Den 23. 10 får vi svar tilbage fra kommunen, hvori de på et punkt giver klageren ret. De mener vi har begået en procedure fejl ved ikke først, at have fået det vedtaget på generalforsamlingen i maj. Alt det øvrige der blev klaget over, får beboeren ikke ret i.

For ikke at trække sagen i langdrag, beslutter vi ikke at anke kommunes afgørelse.

Vi indkalder derfor til ekstraordinær generalforsamling og budgetmøde d. 9. 12.

På disse møder bliver forslaget nedstemt af to afdelinger. Hvilke konsekvenser det fik, vil vi ikke komme nærmere ind på her, idet det har alle fået brev om.

Stemningen i bestyrelsen, og hos rigtig mange beboere, var ikke til at tage fejl af, vi var dybt skuffede.

Køkken- og badeværelsesrenovering. (Den indvendige råderet.)

SuperBest

For ca. 1,5 år siden henvendte de to købmænd sig til os, idet de godt kunne tænke sig at udvide forretningen. Efter at have set på deres forslag sagde vi ja, så de kunne komme i gang med at udarbejde et egentligt projekt.

Dette forslag har så pendlet frem og tilbage mellem kommunen og købmændene i næsten et år. Der er p. t. ikke nogen endelig afgørelse, men vi forventer det sker her i løbet af sommeren.

De grønne områder

DGU så dagens lys på en generalforsamling, et resultat af et bredt ønske fra det fremmødte flertal om at kunne forme omgivelserne med f.eks. planter, træer, krukker m.m. Tiltag der skaber glæde og energi i dagligdagen og forskønner vores i forvejen meget grønne omgivelserne.

Eskemosepark er et almennyttigt andelsboligselskab, ejet af os selv, beboerne. (Ikke som mange fejlagtigt tror af KAB. KAB er ansat af os til at administrere Eskemosepark).

Almennyttigt andelsboligselskab betyder, at vi alle er lejere og medejere, d.v.s. ingen ejer deres egen bolig og dermed heller ikke udenomsarealerne.

Hvem bestemmer så, hvad vi må? Ja, det gør vi i princippet alle sammen. Vi har på demokratisk vis valgt en bestyrelse og nogle stående udvalg. Et af disse udvalg **DGU** ser på et fælles sæt spilleregler omkring brugen og driften af de grønne områder omkring vores boliger.

På generalforsamlingen og ved andre lejligheder, har dette været et af de væsentlige spørgsmål: Hver især vil have lov/ret til at plante og indrette sig, som vi selv kan lide det.

Det lyder umiddelbart ganske rimeligt, men så bør vi i samme stund også lave et sæt spilleregler, som giver retningslinjer for, hvordan vi håndterer disse tiltag. Specielt når vi på et senere tidspunkt ikke mere kan blive enige om "hvem, hvad og hvorfor". Ser vi på den lange bane, bliver et sæt spilleregler endnu mere aktuelle. F.eks. vil mange beplantningstiltag også stå her længe efter, at vi selv ikke er her mere. Hvem skal så betale alle omkostninger, tilpasning, beskæring, klipping osv.? Det kan betyde, at alle kommende udgifter betales af samtlige beboere i fællesskab

DGU har været på omfattende vandre- og fototure i HELE Eskemosepark. Udvalget så mange former for skiltning, lamper, beplantninger, buske, træer, opsætninger i og omkring tekniske installationer (kabler, nedløbsrør m.m.). Selvbyggeri, "private haveanlæg", altankasser, faldefærdige hegn, defekte havemøbler, rod, dårlige opsætninger af altanudstyr, nedfaldent udstyr/tilbehør i roserne, og utroligt nok **husdyr** i vinduerne m.m.

DGU har gjort sig nogle tanker og er kommet med nogle forslag, som bestyrelsen har godkendt, og som fremlægges på generalforsamlingen som bestyrelsens forslag.

Varmesagen

Når dette læses er Eskemosepark godt i gang med at få lagt fjernvarmerør i jorden og få installeret varmvandsbeholdere m. m. i kælderrummene. Arbejdet er startet den 4. maj og hvis alt går som planlagt, hvilket det naturligvis gør, så er de sidste brugere tilsluttet inden den 1. december.

En prøve opstilling i Nv. 29 kan beses efter behov.

De besparelser som vi blev stillet i udsigt ved de allerførste udkast til decentrale gasfyr ser ud til også at holde med dette fjernvarmeanlæg – måske endda en smule bedre og billigere (her er der dog taget højde for den almindelige prisstigning indenfor området).

Selve entreprisen med grave- og anlægs-arbejder bliver lidt dyrere end forudset, til gengæld har vi haft mulighed for at trække et lidt større beløb fra Landsbyggefonden (LBF). Så vore budgetter ser ud til at holde.

Ifølge de sidste meldinger så vil tilslutningen til Nordforbrændingen komme sidst på sommeren, hvilket gør at vi ikke skal bruge vor varmecentral til det nye anlæg. Med alle de fejl og problemer vi

har med det gamle fyr er det rart for bestyrelsen at kunne sige "at det nu snart er slut"! Vi ved at vort personale også glæder sig til et problemfrit varmeanlæg.

IT-udvalget

Den 16. september overtog vi www.eskemosepark.dk efter børne institutionen. Hjemmesiden er under opbygning, så p. t. kan man ikke se andet end forsiden. For at få arbejdet gjort ordentligt, har vi brugt 4.999 kr. på ny PC med printer, skærm, og programmer, idet det viste sig at den gamle ikke kunne mere.

Nye Hoveddøre

I slutningen af januar 2009 fik de første lejligheder nye hoveddøre, og i begyndelsen af april var samtlige døre sat i i afdeling 1, 2 og 3. Afdeling 5 skal ikke have nye hoveddøre. Dørene fungerer som branddøre, de fleste har nok bemærket, at de er noget tungere end de tidligere hoveddøre. De er også støj-, lugt- og kuldeisolerende i forhold til trappeopgangene. Sikkerhedslåsene er absolut sidste nye model, og derfor kan ekstra nøgler kun bestilles gennem vores ejendomsinspektør Stig. Ringklokker og navneskilte er ligeledes opsat. Det er som tidligere ikke tilladt at sætte plakater eller andet papir på dørene pga. misfarvningen.

Ved isætningen af dørene konstaterede tømrerne, at dørhullerne var meget forskellige og nogle vind og skæve. Derfor vil der flere steder skulle efterreparereres både med hensyn til maling af vægge og lister ved dørtrin.

Altaner

I henhold til beslutningen på GF i maj 2008, har vi været i gang med at undersøge mulighederne for en udvidelse og aflukning af vores altaner. Vi fik fra et firma flere forskellige modeller at arbejde ud fra, og anmodede derfor Rudersdal kommune om et møde, for at finde ud af, om de evt. ville stille sig positive for en ansøgning. Efter mange rykkere til kommunen fik vi den 25. marts et brev fra kommunen, hvori det er angivet, at " Vi kan med den nugældende kommuneplan ikke imødekomme ønsket om en altanlukning, da ejendommenes bebyggelse derved vil blive forøget".

Videre arbejde med altanudvidelse er som følge heraf stoppet.

Aktivitetsudvalg

Det har i aktivitetsudvalget været et spændende år. Vi har, efter vores vurdering, med succes afholdt tøndeslagning til fastelavn. Der var mange flotte og fantasifulde udklædninger og der er ingen tvivl om, at det er en aktivitet der bør tages op igen næste år. Tak til alle de fremmødte beboere.

Derudover er vi i skrivende stund ved at arrangere Eskemoseparks 50 års jubilæumsfest den 30. maj 2009. Som de fleste der har prøvet at arrangere en sådan fest er der meget at se til (også mere end forventet). Men med diverse tilladelser i hus, og alt booket og bestilt sidder vi og glæder os over alle tilmeldingerne der kommer ind. Vi i aktivitetsudvalget glæder os meget til festen.

Legepladsudvalg

Endelig en dag i februar så alle tre planlagte legepladser dagens lys. Efter alle tilladelser var indhentet gik det stærkt, allerede indenfor 1 uge stod legepladserne klar, og der gik ikke lang tid, før jeg så de første børn (udover mig selv), som lige måtte prøve legepladsen af.

Vi er i blevet spurgt om muligheden for at etablere en petanque-bane i afdeling I. Vi afventer i skrivende stund et tilbud fra et firma om etablering af en bane i afd. I og evt. to andre bane placeret strategisk i bebyggelsen.

Ejendomskontoret

Bemanding på ejendomskontoret er nu som følger:

Driftsleder Stig Christiansen

Driftsleder assistent Mogens Jensen

Kontorassistent Marie-Louise Ekelund, ansat 17 timer om ugen.

Gårdmand Akin Kabaca

Gårdmand Karsten Jørgensen, ansat pr. 1. maj., efter længere "udlån" af Kbh kommune

Opsummering af det sidste arbejdsår:

Gulvsagen er nu afsluttet. Der er dog stadig fejl og mangler som ikke er udført endnu. Vi arbejder på sagen!

Udskiftning af hoveddøre er ved at være tilendebragt, dog mangler stadig dørtrin.

Under opsætning af døre fandt vi ud af at mange ringeklokker var defekte og ikke kunne repareres, og der blev besluttet at opsætte nye, trådløse ringeklokker. Dette er fuldført.

I første omgang blev det besluttet at der ikke skulle navneskilte op ved dørene, da der står navn på postkasserne. Efterfølgende lavede vi dog beslutningen om, og der er nu opsat navneskilt ved alle døre.

Vores arbejde med genopretning af det grønne område fortsætter. Dette er en meget tidskrævende proces, og vi håber på beboernes tålmodighed.

Vi har desværre måtte fælde 16 kastanjetræer mellem blokkene, da vi havde fået rødderne i kloakken, som har givet mange tilstopninger af kloakken.

Vi har haft rydning af opgange, og har kørt mange effekter væk.

Vi har haft cykel-razzia i cykelskurene, hvor vi har fjernet over 200 cykler.

Vi er nu opstartet "varme-sagen", og i den forbindelse har vi måtte bede beboerne, i lige numre, at rydde det gamle cykelrum i opgangene.

Dagrenovation og storskrald:

Vi bruger mange timer på dagrenovation der ikke bliver tømt af renovationsfirmaet. Dette skyldes overfyldte containere og skraldestativer, samt affald der ikke hører til dagrenovation. Herunder kan nævnes: papkasser, tøj, gulvtæpper, glas, aviser, ugeblade, reklamer, metal, træ o. s. v., alt sammen noget der skulle have været bragt til vor containerplads, eller kommunes genbrugsplads.

Parkering og kørsel på de grønne områder:

Det er os blevet pålagt fra bestyrelsen side at påtale overfor beboere, samt håndværkere, at det er strengt forbudt, at køre samt parkere på vores grønne områder. Denne påtale har dog givet anledning til en del sure miner. Dette er beklageligt da det bør være i alles interesse at bevare vores grønne omgivelser!