



# **Bestyrelsens beretning 1. maj 2013 – 30. april 2014**



## 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 Søren Howard Christiansen og Ove Rau.

Vi har afholdt 13 bestyrelsesmøder og diverse udvalgsmøder. Disse ting er beskrevet under de enkelte punkter.

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

### **KAB medarbejdere**

Der har ikke været udskiftninger i det seneste år. Efter at vi har fået lært hinanden godt at kende, igennem det sidste års tid kan vi konstatere, at der ingen negativ effekt har været snarere tværtimod.

Samarbejdet og forståelse for vores problemer er yderst positivt.

Medarbejderne er:

Forretningsfører Christian Fries

Driftschef Bettina Jahrl Darlslund

Økonomiansvarlig Farida Zarel

Sekretær Susanne Sandgreen

### **Beboer aktivitetsudvalg**

Sankthans var Sommerens højdepunkt, for udvalget. En masse dejlige mennesker kunne nyde et smukt anlagt bål. Høre taler, lytte til musik og synge de skønne gamle sange.

Vi havde fået vores flotte nye telt stillet op med stor hjælp fra Stigs tropper

(Ejendomskontoret) og fået fut i vores griller, lagt bøffen ved siden af pølserne så aftenen gik,

Som den skulle.

Det gør den jo nok også i år, så kom og hyg lidt med din nabo SANKT HANS AFTEN D.23/6.

Vi har igen med stor succes afholdt Fastelavn, i år var det så sammen med KIWI, det gik forrygende.

Der blev spist boller, drukket juice og der var nogle heldige der fik krone på. Og så var der gaver for den flotteste udklædning fra KIWI. Det prøver vi igen, til næste år.

### **Info- og IT- udvalget**

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

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



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

### Legepladsudvalget

I forbindelse med behandling af spørgsmålet om legepladser i Eskemosepark, har en forsvarlig tilgang til økonomien været vores første prioritet. Dvs. at vi bruger vores egne midler og at nye projekter ikke får konsekvenser for huslejen.

Legepladsudvalget har fremlagt en plan for legeområder i hele Eskemosepark og i behandlingen af dette vedtog bestyrelsen i 2013 et forslag for etableringen af en legeplads, beliggende ved de lige numre i afdeling I. Der valgtes et produkt fra firmaet Lars Laj, som var den udbyder med det billigste produkt af en god kvalitet.

Da vi har lavet en aftale med Lars Laj om 50 % betaling i 2014 og 50 % i 2015, har det været muligt at etablere pladsen i 2014.

Den blev indviet i slutningen af marts og bliver flittigt brugt af Eskemoseparks yngre beboere. Siden pladsen ikke er fuldt betalt i 2014, planlægger vi ikke større projekter for 2015, men er altid åbne for indkomne forslag fra beboerne.

### Grønt miljø udvalg

På opfordring fra Anne Sophie Hjort besluttede bestyrelsen at nedsætte dette nye udvalg. For at det kan fungere skal det også have nogle medlemmer.

Vi vil derfor opfordre 1-3 beboere yderligere til at melde sig til udvalget.

### Det Grønne Udvalg

1. Containeren til grønt affald er blevet flyttet ind på Materielgården. På den måde er der blevet plads til flere p-pladser ved Miljøgården. Der er så lavet et ekstra rum i Miljøgården til Grønt affald.
2. I afd. 5 er der blevet lavet de 2 handicap P-pladser som man blev enige om ved beboermødet. Hækken op til Ejerforeningen, langs deres skur er blevet taget op og der er blevet plantet spiræa.
3. Fældning af træer og buske i skovbrynet ved Nørrevang 20-34 og 18-4.
4. Der er sat 32 frugtræer, fordelt i Eskemosepark. Æbler og pære til erstatning for kastanje træerne.
5. Sat 10 nye borde/bænke op. Så der er ca. 2 sæt ved hver blok på havesiden.
6. Nyplantning ved boldbanen i U-blokken er kommet godt op. Der bliver købt grill til pladserne således at de er klar til brug når grill sæsonen starter.
7. Nyt sand i sandkasserne.
8. Der er kommet ny beplantning op ved Kiwi.

### Garager

Arbejdet med nyt tag på garagerne ved U-blokken, er for ganske nylig gået i gang. Det forventes afsluttet sidst i august eller først i september.



## **Parkerings pladser**

Vi er gået i dialog med kommunen om at få lov til at lave flere parkeringspladser overfor nr. 29 – 43, idet der specielt i det område mangler P pladser. Hvad det munder ud i er ikke til at sige pt.

## **Kørsel og parkering på de grønne områder og stier**

Sidste år sendte vi en kraftig henstilling til beboerne i afdeling II om ikke, at parkere på de grønne områder. Dette har heldigvis hjulpet, og tak for den opbakning vi har fået fra beboerne.

Der er dog stadigvæk beboere, rundt omkring i hele bebyggelsen, som ikke forstår det. Derfor bliver vi nød til at gentage følgende:

**Det er ikke tilladt hverken at køre eller parkere på vore grønne områder samt vore stier.**

Fremover vil der blive skriftlige advarsler ved overtrædelse at dette forbud.

## **Rudersdal kommune**

### **Bevaringsværdige bygninger**

Lige efter sommerferien, sidste år, fik vi brev fra kommunen om at vi var blevet erklæret for bevaringsværdige. Til vores overraskelse drejede det sig kun om afdeling I og daginstitutionen. I samme forbindelse blev vi indbudt til informationsmøde om hvordan man er kommet frem til det og hvad det betyder for fremtiden.

Til stor overraskelse, i hvert fald for kommunen, mødte der rigtig mange berørte op. Der blev stillet utallige spørgsmål om hvad det betyder for den enkelte, men konkrete svar blev der ikke givet. Det nærmeste man kunne komme var, at det reelt ikke havde nogen betydning, men at man selvfølgelig var velkommen til at rette henvendelse til forvaltningen med konkrete spørgsmål og så ville man også få et konkret svar.

Efterfølgende rettede vi skriftligt nogle spørgsmål på bl. a. hvorfor det kun var afdeling I og daginstitutionen der var blevet erklæret for bevaringsværdige.

Her for ganske nylig har vi så fået det svar, at det er en fejl idet COWI ikke var klar over, at der var flere afdelinger. Det betyder at det er hele Eskemosepark som er blevet erklæret bevaringsværdig.

I kommentarerne omkring daginstitutionen havde COWI skrevet, ” at den trængte til en kærlig hånd”.

I den pause der var indlagt i mødet, talte formanden, med en af dem som sidder i udvalget, om kommentaren til daginstitutionen. Hendes kommentar var, at så måtte vi jo se og komme i gang med at reparere på den. Hun var dog ikke klar over, at det er kommunen der har dette ansvar, men det blev hun med kommentaren ups der er vist noget vi skal have set på.

### **Daginstitutionen**

Kommunen har tidligere besluttet, at daginstitutionen skulle lukke som daginstitution.

Efterfølgende har man besluttet, at blive i lejemålet frem til kontraktens udløb 30. marts 2018.

Kommunen er herefter begyndt at istandsætte bygningerne. Indvendig er der ofret mange penge på det og det er blevet rigtig flot. Udvendig er man gået i gang med området omkring legepladserne. Nogle af legepladserne har kommunen ikke brug for, de har derfor spurgt os om vi vil overtage dem. Dette ser vi på, men vi har pt. ikke truffet en afgørelse.



I den mellemliggende periode bliver det brugt af dagplejen og områdelederne  
Hvad der skal se efter d. 1. april 2018 er der ingen afgørelse om pt., men vi arbejder intenst på, at finde en passende løsning.

Hvis det skal bruges til andet end institution skal der laves en ny kommuneplan for området, og da den nemt kan tage 1 ½ - 2 år håber vi i løbet af året at få en afklaring.

### **Møde med Borgmesteren og Styringsdialogmøde**

Den 21. maj havde vi et møde med borgmesteren hvor vi fik talt løst og fast om hele Eskemosepark. Der er kun ros til den måde vi prøver at vedligeholde bygninger på samt ros for, at vi allerede nu har opfyldt de nugældende krav til kloakker.

Derimod må vi sige, at der ikke altid er overensstemmelse mellem kommunens referater fra møderne og så vores opfattelse af hvad der er sagt.

På Styringsdialogmødet i december talte vi generelt om Eskemosepark. De har ikke rigtig nogen punkter hvor de kan kritisere os, hvilket set fra vores synspunkt, er godt.

Vi talte helt konkret om daginstitutionen fremtid og hvad den kan bruges til. Sagsbehandleren lovede i den forbindelse, at tage kontakt til København Kommune for og høre om de eventuelt kunne bruge den til en udflytterbørnehave/ skovbørnehave.

Dette har Københavns kommune sagt nej tak til, efter vi selv henvendte os, for at få en hurtig afklaring.

### **Flygtningeaftale**

Vi var d. 11. marts inviteret, sammen med alle andre almennyttige boligselskaber i Rudersdal Kommune, til et evalueringsmøde om den nugældende flygtningeaftale, der blev indgået d. 28. august 2008.

Vi fik en gennemgang af hvordan flygtningeaftalen bliver administreret af kommunen og hvordan det ser i ud i fremtiden.

Efter en hel del debat og spørgsmål blev en ny aftale udsat til efteråret, idet der var bred enighed om, at den burde kunne administreres anderledes i fremtiden.

### **Sammenlægning**

Sammenlægningsudvalget har i årets løb arbejdet med at afdække de forskellige former for mulige sammenlægningsalternativer.

Lige i øjeblikket bearbejder KAB tallene. Når de foreligger, vil bestyrelsen i samråd med udvalget indkalde til et orienteringsmøde/ekstraordinær generalforsamling hvor der vil blive præsenteret et forslag som der vil blive mulighed for at stille spørgsmål til.

### **KIWI**

Efter nogle års forhandlinger er det nu lykkedes at få et nyt supermarked.

Lørdag d. 7. december åbnede så endelig KIWI, efter man havde brugt næsten 4 måneder på ombygning og udbygning.

Undervejs i processen har vi holdt nogle møder med folkene bag KIWI for, at få talt om og aftalt nogle forskellige ting.

Disse møder har været holdt i en yderst behagelig og afslappet tone, som gør at begge parter tror på et godt frugtbart samarbejde i årene fremover.



De har til stor lettelse ansat en voksen person som butikschef, og ikke som så mange andre steder en uerfaren ung person.

Butikschefen, som heder Anette, har vi efterfølgende været i rigtig god dialog med, et samarbejde vi også fremadrettet ser frem til.

Det eneste negative ved butikken, har været deres udvalg af kød, som efter de fleste mening har været alt for småt, men det er de så småt ved at rette op på.

## Varmeregnskab

Sidste år ved denne tid havde vi nærmest mareridtsagtige tilstande, efter vi havde fået vores varmeregnskab. Efter en del skrivelser og rettelser af fejl lykkedes det endeligt at få det på plads. Dette bevirkede, at vi fremadrettet har fået aftalt nogle nye procedure for vort varmeregnskab, så vi en anden gang ikke kommer ud for det igen.

En af de ting som vi har aftalt er, at bestyrelsen skal have det til gennemsyn inden det bliver afleveret til beboerne. Ved dette gennemsyn har bestyrelsen ikke umiddelbart fundet fejl.

Vi kan glæde os over, at der samlet for hele bebyggelsen har været et overskud på 322.000 kr. Hovedparten af dette overskud skyldes, at varmegraddagene har været lavere end gennemsnittet.

## Eftersyn og vedligeholdelsesplaner for vore 3 erhvervslejemål

På et møde i marts mellem driftschef Bettina fra KAB, driftsleder Stig og formanden, blev vi enige om, at der fremover skal være en årlig gennemgang af vore 3 erhvervslejemål. Denne gennemgang vil fremover blive foretaget i maj/juni.

Vi har efterfølgende gennemgået bygningerne udvendigt på Pizzeriaet og supermarkedet. Her har man konstateret, at der er del fejl og mangler der skal rettes op på. Det der faldt mest i øjnene var nogle rådne vinduesrammer i supermarkedet, samt tage på begge bygninger står til udskiftning meget snart.

De rådne vinduesrammer i supermarkedet er øjeblikkelig blevet udskiftet.

Derudover har vi konstateret en del fejl og mangler på Pizzeriabygningen, som både er vort ansvar men også lejerens.

Lejeren har både den indvendige og udvendige vedligeholdelse. Disse ting skal der derfor snarest holdes et møde om med lejeren.

## Fremtid

Ud over den løbende vedligeholdelse af vore bygninger og grønne områder, står vi snart over for nogle større udgifter til nye tage på Pizzeriaet og KIWI.

Denne udgift berører kun afdeling II, idet det er dem som ejer dem. Da der ikke bliver lagt ret mange penge til side, af den husleje de to erhvervslejemål betaler, skal afdeling II ud og låne ca. 2,5 millioner.

Vi står også i nærmeste fremtid over for store udgifter til isolering og udskiftning af vinduerne til energiglas, så vi fremadrettet kan spare en del penge på varmeudgiften.

Denne proces gælder alle afdelinger. I den udstrækning det kan lade sig gøre vil vi søge om midler via landsbyggefonden, så vi kan undgå en alt for stor huslejestigning.



## **Andelsboligforeningen Eskemosepark**

**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.