



Bestyrelsens beretning 1. maj 2015 – 30. april 2016



Bestyrelse og suppleanter

Bestyrelsen har i det meste af perioden bestået af følgende: Bjarke Christensen (formand), Curt Carlsen (næstformand), Anette Fongemie (kasserer), Torben Berg, Erik Wilms (referent), Lene S, Petersen og Tine Jensen samt suppleanterne Anne Marie Hansen og Hanne Blom.

I forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling d. 9. september udtrådte Michael Skotte og Louise Koch, idet de begge fraflytter Eskemosepark, medens Carsten Wolff udtrådte da han i en periode på 2 ½ år skal arbejde i Grønland.

Vi har afholdt 16 bestyrelsesmøder og diverse udvalgsmøder. Disse ting er beskrevet under de enkelte punkter.

Bestyrelsen har haft følgende udvalg i perioden:

Aktivitetsudvalget

Anette, Tine og Lene.

Daginstitutionen og Kommunen

Bjarke, Stig samt Bettina og Christian fra KAB

IT og Info- Udvalget

Bjarke og Torben

Legepladser

Helle, Tine og Anette

Sammenlægning

Torben, Tine og Erik

Udvalget for de grønne områder

Helle, Anette, Tine og Anne Marie

Miljøudvalg og betalingsvaskerier

Anne-Sophie Hjort, Curt og Lene Lindemann

"Mig og min Nabo"

Bjarke, Anne Marie, Helle og Stig samt ikke mindst Anita Damkjær Eriksen projektmedarbejder i KAB

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, blev opsagt med virkning fra 1. december 2015 og er derfor fratrådt pr. 1. april 2016.

Bestyrelsen valgte efter samtaler med Stig, Helle og Bettina (KAB), at opsigte Lis idet de betingelser hun blev ansat på ikke eksisterede mere. Den eneste reelle ændring der efterfølgende er sket er, at Stig eller Helle skal være der i den daglige telefontid, ligesom de har lidt flere bogføringsopgaver end tidligere.

Der er i den periode, fra Lis blev opsagt, og til nu ikke givet nogen form for problemer.

Serviceassistent Henrik Markussen

Serviceassistentelev Nita Senning-Larsen

Serviceassistent Peter Hansen blev fastansat pr. 18. april i år.

Peter har indtil da været ansat på vikarbasis, medens Nita er på skole og har barselsorlov.

Bestyrelsen valgte på deres møde i januar at tilbyde Peter fastansættelse, idet vi vurderede, at der i det daglige er brug for et par hænder mere til det daglige arbejde på ejendomskontoret.

Dette bevirker at det budget som beboerne vedtog i september bliver overskredet på lønkontoen. Bestyrelsen har i samarbejde med Stig, Helle og Bettina (KAB) fundet en del besparelser andre steder, der gør at overskridelsen ikke bliver så stor.

Rengøringsassistent Leva Abola

Leva er en del af kommunens beskæftigelses projekt.

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.

Vi er til stadighed i dialog omkring hvad vi betaler for IT og telefoni til ejendomskontoret, idet vi efter vores overbevisning betaler for meget, og kan gøre det billigere selv.

Vi er blevet lovet en afklaring på dette problem i april/maj 2016. Er der noget væsentligt nyt d. 26. maj bliver der redegjort for det den dag.

Beboer aktivitetsudvalg



Der har i det forgange år, været afholdt 2 arrangementer, nemlig fastelavn og sommerfest.

Da vi rigtig godt kunne tænke os nogle flere aktiviteter, håber vi at projekt "Mig og min nabo", kan være med til, at sætte skub i nogle nye tiltag.

Info- og IT- udvalget

Sidste år havde vi lidt problemer med hjemmesiden, efter vores udbyder one.com havde skiftet system.

Disse er heldigvis blevet løst så alt virker efter hensigten igen.

Den 9. februar valgte Yousee at lukke for det analoge TV signal. Vi har ikke efterfølgende hørt om det har givet problemer.

Vi har også været i dialog med Yousee omkring nogle beboertilbud, som kan gøre mobiltelefoni og internet billigere. Det har pt ikke udmøntet sig i en aftale, idet vi i første omgang ikke var helt tilfreds med deres tilbud. Vi håber dog vi kan finde en løsning senere på året.

Vi undersøger også jævnlig om andre udbydere kan gøre det bedre og billigere end Yousee. Vi er i den gunstige position, at skulle få et bedre tilbud, kan vi til enhver tid opsige Yousee med max. 3 måneders varsel, idet vi selv ejer hele anlægget.

Alle vi har talt med, i de senere år, trækker følehornene til sig, når det kommer til realistiske forhandlinger, idet de må erkende de ikke kan gøre det hverken bedre eller billigere på sigt.

I forbindelse med den foreningsaftale vi har med Yousee, er det muligt at få noget rabat på internet og mobiltelefon. Foldere med nærmere oplysning kan afhentes på ejendomskontoret.

Legepladsudvalget

Der har i det forgange år ikke været tiltag til nye legepladser eller udvidelse af de eksisterende, hvorfor udvalget har ligget lidt i dvale.

Grønt miljø udvalg

Renovation: Rudersdal kommune forventer i indeværende år at barsle med en plan for sortering af husholdningsaffald. Indtil der kommer et udspil fra kommunen kan vi ikke komme videre.

Parkeringsplads med ladestation for Elbiler: Der har endnu ikke været behov for etablering af et sådant anlæg og derfor er en evt. beslutning udskudt indtil der opstår et behov.

Vaske- og tørremaskiner i stor størrelse: Nortec (vor nye leverandør/reparatør til vaskemaskiner er kommet med et tilbud på leje af en stor vaskemaskine og en stor tørretumbler (til dyner, dunjakker mm)).



Prisen pr vask vil være ca. 18,-kr/vask (+vand og strøm = ca. 6.-kr) = ca. 24,-kr.
For tørretumbleren er prisen ca. 4,-kr (+ strøm til ca. 25 min) + ca. 13,-kr = ca. 17,-kr.

Priserne vil dog svinge ud fra hvilke programmer man vælger.
Etablering af vaskeriet bliver ca. 18.000,-kr til el- og VVS-arbejde.
Der skal ikke etableres et særskilt rum til maskinerne, hvilket sparer ca. 40.000,-kr.

Bestyrelsen tager beslutning om deres tilbud på deres første møde efter generalforsamlingen.

Det Grønne Udvalg

Der er blevet lagt fleese ud i bedene.
Træer og Rødder er blevet fjernet ind til naboen ved nr.60/62 og der er sået græs.
Der er sat hegn op omkring skraldespandene i afd. 2 og afd. 3.
Der lægges ny belægning ved skraldespandene/cykelskurerne.
Der er sat net op indvendig ved nogle af cykelskuerne, så vi slipper for at der kommer blade ind. Dette er lavet som en prøve.
Der er foretaget efter beplantning af spiræaer, potentiller og kirsebærlaubær.

Derudover har der været de årlige "markvandring", hvor man ser på den generelle tilstand af de grønne områder. Det er også i forbindelse man ser på om der eventuelt skal laves nye tiltag.

Rudersdal kommune

Daginstitutionens grund og dens fremtid

Vi har løbende været i dialog med kommunen omkring nybyggeri på grunden. Lige nu afventer vi at blive indkaldt til møde.
Bestyrelsen har besluttet, at vores første prioritet er et langt hus med 1. sal.
Dette giver den bedste udnyttelse af grunden, samt ikke mindst de laveste byggeomkostninger.
Nyder vores forslag fremme i kommunen betyder 14-16 lejligheder i stueetagen og 10-12 lejligheder på 1. sal.

Styringsdialogmøde

Det årlige styringsdialogmøde med kommunen fandt sted d. 18. juni.
Her var der ros fra kommunes side til vore regnskaber, dog var det ønskeligt at der var lidt større henlæggelser i afdeling I og III.
Der blev desuden talt om vores projekt omkring udskiftning af vinduer og indgangspartier. Et projekt der på det tidspunkt ville betyde en huslejeforhøjelse på mindst 11 %.
Der blev ligeledes nævnt vores tiltag med nye tage på KIWI og Gourmet.



Vi talte lidt om kommunens ide om at ombygge daginstitutionen til midlertidige flygtningeboliger. Vi sagde klart og tydeligt, at det ikke var noget bestyrelsen ville tage stilling til alene, men at vi ville spørge beboerne om det.

Vi fortalte at vi ville sætte det på dagsordenen i forbindelse med budgetmødet d. 9. september.

Inden budgetmødet d. 9. september trak kommunen deres forslag idet de mente det ville blive for dyrt.

Der blev ligeledes talt lidt om forhandlingerne mellem boligselskaberne og kommunens forvaltning omkring en ny boligaftale gældende for hele Rudersdal.

Boligaftale

Nedenstående personer har i over et år arbejdet med at strikke en ny boligaftale på plads gældende for hele Rudersdal.

Birgitte Nystrup Lundgren (Direktionen RK), Charlotte Wieth-Klitgaard (Beskæftigelse RK), Henriette Bærentsen (Ejendomme RK), Bent Nielsen (Birkebo), Bjarke Christensen (Den Almennyttige A/B Eskemosepark), Claus Hjorting (Gl. Holte Boligselskab), Lisbet Riis (Søllerød Sociale Boligselskab)
Denne møderække blev afsluttet d. 23. november, hvorefter vores fælles forslag blev sendt til fagudvalg og kommunalbestyrelsen.

På kommunalbestyrelsesmødet i december blev boligaftalen vedtaget med stor ros til alle der have taget del i arbejdet.

Aftalen blev herefter underskrevet af alle parter på rådhuset d. 18. januar.

Hele aftalen vil snarest mulig være tilgængelig via eskemosepark.dk

I korte træk går aftalen ud på at kommunen i en periode på 3 år, gældende fra 01.01.2016, får rådighed over hver 3. ledige lejlighed.

Derudover har bestyrelsen (formanden) vetoret overfor kommunen med hensyn til hvem der må flytte ind i visse situationer.

Sammenlægning

Sammenlægningsudvalget har i den forløbne periode holdt 3 møder hvor der blev set på de forskellige muligheder for en sammenlægning. Da bestyrelsen tidligere havde forkastet et forslag på baggrund af for store huslejestigninger i afdeling 2 og 3 kiggede udvalget på alternative metoder til en eventuel sammenlægning.

Herunder en sammenlægning uden udligning af kapitaludgifter.

Det var ikke muligt at udarbejde en sammenlægningsform hvor afdelingerne ikke ville få store forskelle i huslejestigningerne. Bestyrelsen skønnede at det ikke ville være muligt at gennemfører en sammenlægning hvor nogle af beboerne næsten ville stige op til 300 kr (afdeling III) og 500 kr (afdeling II) om måneden og ydermere hvor afdeling 5 også ville stige i husleje, derfor nedlagde bestyrelsen udvalget og arbejdet blev indstillet.



Nye vinduer

Vores daværende næstformand Carsten Wolff, har i samarbejde med KAB og et rådgivende ingeniørfirma, arbejdet på "projekt nye vinduer".

De tal der blev forelagt bestyrelsen var så høje, at bestyrelsen besluttede at bede KAB om at gå det igennem med tættekam, for at se på hvor der kan spares.

På et møde d. 21. april deltog bl.a. Curt, Erik og Bjarke fra bestyrelsen, samt Bettina og Mikkel Heje Pedersen fra KAB.

Der var bred enighed om, at det udarbejde projekt nok havde skudt gråspurve med kanoner, hvorfor der blev aftalt, at KAB skal vende tilbage til udvalget når de har et overblik over hvor der kan spares.

KIWI og Gourmet

Sidste år besluttede bestyrelsen at sætte arbejdet i gang med at lægge nye tage på disse bygninger. Dette på baggrund af, at hvis vi ikke gjorde det, kunne vi risikere at forringe bygningerne i en sådan grad, at vi om føje år skulle til at renovere bygningerne totalt.

Dette arbejde blev sat i gang i efteråret og skulle have været færdig i begyndelsen af januar.

Søndag morgen d. 22. november kl. ca. 7:30 kollapser stilladset over KIWI, hvilket efterfølgende har bevirket, at KIWI har været lukket indtil d. 27. februar.

Selve færdiggørelsen af arbejdet på KIWI skulle være tilendebragt inden udgangen af maj.

Hvornår arbejdet kan afsluttes på Gourmet vides pt ikke med sikkerhed, idet der er fundet skader, som man ikke kunne forudse i forbindelse med projekteringen, og som skal udbedres inden der kan lægges nyt tag.

Varmeregnskab

De fleste har oplevet her i slutningen af april, at de har fået penge tilbage for varmeregnskab 2015, hvilket selvfølgelig er dejligt.

Det samlede varmeregnskab for 2015 udviste et overskud på 436.039,67 kr. Dette beløb fremkommer ikke fordi I har været specielt gode til at spare på varmen, men fordi 2015 i sin helhed var meget varm. Det samme gjorde sig gældende for både 2013 og 2014.

I bør derfor tænke meget over, om den nedsættelse af á conto varmebetalingen ikke reelt er for lav, hvis vi får et normalt år 2016.

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.

I marts måned 2015 valgte vi at klage til Energitilsynet idet Norfors (Nordforbrænding) ikke vil tilbagekalde den forsyningsikkerhedsafgift, som folketinget afskaffede d. 5.11.2014, med virkning fra og med d. 1.1.2015.



Vi har i skrivende stund ikke hørt noget fra Energitilsynet, hvorfor vi har rettet henvendelse til dem for at høre hvad der sker med vores klage.

Gamle sikringsrum under garager.

Sidste år blev arbejdet sat i gang med at omdanne de gamle sikringsrum under 3 af garagerne til ekstra pulterrum. Dette arbejde blev afsluttet i november hvorefter pulterrummene var klar til indflytning 1. december.

Alle pulterrum er pt udlejet.

Projekt "Mig og min nabo"

Efter invitation fra KAB meldte vi os til dette projekt.

Der er i skrivende stund ikke skat så meget, udover den indbydelse i alle sammen fik til d. 4. maj.

Projektmedarbejder Anita Damkjær Eriksen vil på generalforsamlingen komme og fortælle lidt om baggrunden, og om hvad vi kan gøre for at det bliver en succes.

Fremtid

Da vi konstant har udfordringer foran os, hovedsaglig med større eller mindre vedligeholdelse af vore bygninger, er der masser at tage fat på.

Det der trænger sig mest på er nye vinduer og nybyggeri på daginstitutionens grund.

Derudover kommer der hele tiden ideer/forslag fra beboere, bestyrelsen, ejendomskontoret og KAB om ting man kunne tænke sig eller planlægge med.

Rigtig mange af disse ting bliver vi desværre nød til at skubbe foran os, idet vi hele tiden er nød til at tænke på jeres økonomi, idet rigtig mange af tingene betyder huslejeforhøjelser.

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.