



Bestyrelsens beretning

1. maj 2010 – 30. april 2011

Bestyrelse og suppleanter

Bestyrelsen bestod i perioden af følgende: Bjarke Christensen (formand), Curt Carlsen (næstformand), Henrik Scherg, Erik Wilms (sekretær), Birthe Kesje (kasserer), Michael Skotte og Anette Fongemie, samt suppleant Gitte Vestergaard. I marts valgte Birthe Kesje at fraflytte, hvorfor Gitte Vestergaard indtrådte i bestyrelsen. Anette Fongemie overtog herfra posten som kasserer.

Vi har afholdt 12 bestyrelsesmøder og diverse udvalgsmøder, hvor de mest tidskrævende var nye lejekontrakt med SuperBest, indbrud på ejendomskontoret og tagsagen.

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

Tagrenovering, de grønne områder, bemanningen på ejendomskontoret, dagrenovation, SuperBest samt en del andre større eller mindre sager.

Tag renovering

Efter et forholdsvis kort forløb gik arbejdet i gang i 2010. De fleste papirer, som skulle rundt til diverse myndigheder, blev håndteret rimelig hurtigt, og kun Rudersdal Kommune var lidt langsom i optrækket. Diverse papirer bl.a. fra Landsbyggefonden krævede nogle forhandlinger, men Lars Nilsson fik godt styr på tingene, og vi fik de nødvendige attester/tilladelser på plads.

Nørrevang 4-6 blev prøveklud for resten af bebyggelsen, hvilket beboerne skal have en stor tak for. Der var en del snak og misforståelser, men efterhånden lykkedes det at få proceduren på plads til det videre arbejde.

Vi ved godt at mange har været hårdt ramt af denne sag, men vi har efter bedste evne forsøgt at minimere generne for beboerne. I en sag af denne størrelse vil der altid være både plusser og minusser. Et af de største minusser er byggepladsen ved U-blokken. Det har været nødvendigt at have skurbyen opstillet samme sted i hele byggeperioden, hvilket ikke var meningen fra starten af. Dette er en stor belastning på et i forvejen belastet område (gulvsagen mm.). Området bliver brugt til skurby, ind- og udpakning af nye materialer, opmagasinering af affald og andet fra hele byggepladsen. Vi beklager meget at vi ikke har kunnet fordele generne mere ligeligt, men dette har ikke været muligt.

En af de største hurdler har været at få adgang til de enkelte lejemål. En årsag kan være, at vi ikke har meldt godt nok ud om adgang til boligen. Andre årsager er måske, at vi ikke har fortalt, at vi skulle have adgang både 3-4 og 5 gange og af forskellige håndværkere. Det er svært at koordinere adgang til alle lejemål samtidig, bl.a. for justeringen af udsugningen, men det er da lykkedes i langt de fleste tilfælde.

Arbejdet blev heller ikke lettere af, at vi fik indbrud på varmecentralen, hvor rigtig mange nøgler blev stjålet med tilhørende adresser. Selv om bestyrelsen hurtigt fik sat en omkodning af låse i gang, har det helt sikkert skabt en del usikkerhed. Vi har nu fået installeret et 180 kg pengeskab på varmecentralen, som skulle minimere gentagelsestilfælde. Vi har indtil dato ikke hørt om indbrud pga. nøgleindbruddet.

Omkring selve byggesagen er de tidsplaner, der har været lagt frem fra starten, blevet overholdt med undtagelse af en lille forsinkelse i vinteren 2010/11, som dog hurtigt blev indhentet igen. Der har naturligvis været vinterforanstaltninger, men det er der taget højde for i vore budgetter. Vi forventer, at byggeriet er færdigt til tiden, således at ingen har stilladser foran vinduerne i sommerperioden.

De lejemål, der er færdige, har fået udleveret et svarskema til at beskrive deres opfattelse af byggeriet og resultatet af denne. Her er der meget stor forskel på oplevelsen, men det ser ud til, at de fleste har fået et bedre indeklima, mens der er nogle, der klager over træk (primært på toilet), hvilket kan være forårsaget af, at der i modsætning til før nu er ventilation. En stor del af vore lejligheder har været plaget af sorte vægge på badeværelset. Dette bør fremover være historie for

alle. Vi har konstateret, at svampeangreb flere steder, bl.a. under stuevinduerne, er tørret ind, hvilket viser, at det var rigtigt at tage indeklimaet med ind under udskiftningen af tagene. Da den større luftgennemstrømning, i lejlighederne koster varme, håber vi med den store efterisolering (375-400mm) at kompensere i betydelig grad. Samtidig vil den tørre luft (om vinteren), der kommer ind via ventilationen, være væsentlig billigere at opvarme end den fugtige luft, der hidtidig har været i mange lejligheder.

Vi har været nødt til at ændre på nogle ting undervejs. Bl.a. har vi været nødt til at indføre en rist i loftet i de lejligheder på 1. sal, som ikke ville have emfang. Dette er gjort for at undgå meget høje ombygningsomkostninger ved fremtidige opsætninger af emfang. Samtidig får vi ført suget hen over komfuret, som meget af fugten kommer fra. Når lejligheden fraflyttes, kan vi nøjes med at opsætte emfang plus en indregulering imod en total ombygning på loftet. Her må jeg sige, at vi godt kunne have tænkt os noget mere støtte fra Wissenberg. De ændringer, der er foretaget, er direkte på foranledning fra beboergruppen (og beboerne), og ikke fordi der har været kvalificeret sparring med Wissenberg.

Samarbejdet med Hald & Halberg er godt og præcist. Har vi haft indvendinger mod et eller andet er det (som hovedregel) blevet bragt i orden inden for rimelig tid. Vi synes også, at de håndværkere, der er tilknyttet byggeriet, er høflige og venlige, og selv om der kan være sprogvanskeligheder, synes det meste at være gået rimeligt glat. Vi har i hele byggeperioden fået positive tilkendegivelser fra beboerne omkring håndværkerne.

Til stor glæde kan vi oplyse, at budgetterne overholdes, og der er endda et overskud. Derfor bliver huslejekorrigeringen ikke helt så voldsom som først antaget. Derudover vil de hensættelser, vi hidtil har afsat til vedligehold på tage, tagrender mm, kunne trækkes ud af vore konti og medføre en yderligere nedsættelse af huslejen. Vi ved godt at det lyder næsten for godt til at være sandt, men det skulle være ganske vist.

Renovationsudvalget

Afdelingen har i længere tid haft problemer med for store affaldsmængder i forhold til de opsatte skraldestativer. At øge antallet af skraldestativer vil være meget dyrt for afdelingen, og afdelingsbestyrelsen har derfor i samarbejde med udvalget og KAB besluttet at omlægge affaldshåndteringen i afdelingen. Dette betyder, at funktionærerne i fremtiden vil afhente dagrenovationen i mini containere på samme sted som skraldestativerne står i dag.

Dagrenovationen vil herefter blive anbragt i en container, som kommunen afhenter. Endvidere vil affaldsgården blive renoveret, og der vil blive etableret mulighed for at sortere storaffaldet i afdelingen.

Der er af ekstern rådgiver lavet beregninger, der viser, på trods af investeringerne vil der blive så store besparelser i afdelingerne, at det ikke vil medføre en lejestigning. Investeringen tilbagebetales af besparelsen over 5 år, hvorefter lejen reguleres ned.

For den enkelte beboer betyder ændringen ikke noget vedrørende dagrenovationen, men besparelsen er betinget af beboernes vilje til sortere deres storaffald, da kommunen ellers fortsat vil kræve betaling for at afhente det.

Info-udvalget

Info-udvalget består af Anette Fongemie og Erik Wilms. Vi bestræber os på at give en så bred information som muligt om både stort og småt. Derfor har vi lagt adskillige artikler og informationer ind på Eskemoseparks hjemmeside.

Den sidste information drejer sig om moms på ventelistegebyr, se eskemosepark.dk/Info-udvalget. En artikel som gav respons var **"Boligejere har kostet Staten 47 mia"**. Kort fortalt blev artiklen offentliggjort af Ritzau den 9. februar 2011 og beskrev hvilke konsekvenser skattestoppet har haft på Danmarks økonomi.

Fra 2001 har boligskatten været fastfrosset i kroner og øre, så beskatningen af ejerboligerne ikke har fulgt med boligværdierne.

Tal fra Finansministeriet viser, at boligejerne i 2011 får en skattelettelse på 8,1 milliarder, og boligejerne betaler i 2019 12,1 milliarder mindre i skat, end hvis boligskatten var fulgt med boligens værdi.

Til omkring årsskiftet slettede vi artiklerne, når de havde nået en vis alder, men efter årsskiftet har vi ladet alt blive tilbage på hjemmesiden, da vi har oceaner af plads. Lige i øjeblikket ligger der omkring en halv snes artikler på vores hjemmeside.

Udvalget for de grønne områder.

På grund af den omfattende tagrenovering har det ikke været muligt eller formålstjenligt at lave de helt store forandringer.

Der er dog påbegyndt tilbageførsel til oprindelig beplantning langs med stier fra 4-34.

Beplantningen er ryddet på grund af at folk følte sig utrygge da beplantningen var meget tæt, og også at det var intentionen at arealerne skulle tilbageføres til gamle dage. Der er fjernet alt selvsået i samme område (20-34), der er lukket op til græsplænen ved nr. 10-14 og dette har givet mere lys til beboerne.

Ved Nv. 60-66 renses skråningen for ukrudt og bunddække reetableres.

Roserne i hele området er blevet beskåret og der er (eller bliver i nærmeste fremtid) udskiftet frostskaadede planter.

Der bliver arbejdet på forslag til beplantning af nyt mellem blokkene, hvor der er fjernet kastanjetræer. Udvalget arbejder på et forslag med frugttræer.

Der etableres en festplads mellem Nv. 27. og 29. Jorden planeres om nødvendigt og der etableres strøm (også til juletræet).

Grundet tagsagen mm renoveres legehuse og legepladser efterfølgende. Udvalget planlægger flere legepladser efter behov og økonomi.

Varmesagen

Vi har nu i over et år haft det nye varmesystem, det eneste der mangler er den endelige tilslutningen til fjernvarmen fra Nordforbrænding. Dette sker dog d. 31. maj kl. 12.

Vores erfaring de første 8 måneder, det har været i funktion, er positive. Til trods for en meget lang og kold vinter, har vores energi forbrug været lavere end året før. Det har ikke for alle betydet en lavere varmeregning idet energipriserne i samme periode er steget voldsomt. Det bliver derfor spændende at se hvordan vort energiforbrug har udviklet sig, når vi skal aflæse d. 1. september, så har vi haft det i brug i et helt regnskabsår.

Helt reelt hvordan forbruget bliver fremover kan vi først sige noget efter aflæsningen d. 1. september 2012. Til den tid kan vi også se effekten af tagrenoveringen.

IT-Udvalget

Da det ikke har været muligt at finde en person til vedligeholdelse af vores Tekst-TV har vi lukket for den pr. 1. januar.

Vi bruger det meste af energien på at vedligeholde hjemmesiden. Her har vi efterhånden fået lagt det meste ind og der kommer hele tiden nyt til. Vi bestræber os på at være så meget op til date som over hovedet muligt.

Det sidste vi har lavet er overvågning af Ejendomskontoret. Det følte vi var nødvendigt set i lyset af indbruddet i februar. Det er ikke noget som har kostet ret mange penge idet det kun kostede 6.000 kr. idet Ejendomskontoret og et bestyrelsesmedlem har stået for installationen.

For en del år tilbage fik vi en henvendelse om op sætning af en mobilmast, på hjørnet af Storevang, der hvor der i dag står en gammel antennemast. Forhandlingerne med kommunen og os er nu ved at være tilendebragt. Det betyder formentlig at arbejdet går i gang meget hurtigt.

Beboer aktivitetsudvalg

Vi er i gang med etableringen af "festplads" eller plads til fester, på græsset mellem Nv. 27. og 29. Jorden planeres om nødvendigt og der etableres strøm (også til juletræet). Der påtænkes 2 bålpladser i forbindelse med pladsen, som etableres i samarbejde med Stig.

Vi har fået 2 store flotte hvide telte (8x5 meter), dem skal vi bruge i Eskemosepark fremover til fælles arrangementer. Til Sommer/ Sankthansaftens festen, stiller vi begge telte op på arealet med udsigt over Byagerengen til det forhåbentlige flotte store Sankt Hans bål og medfølgende underholdning.

I forbindelse med teltene ser vi på forskellige former for lys til teltene.

Ejendomskontoret

Bemanding på ejendomskontoret er nu som følger:

Driftsleder Stig Christiansen

Driftslederassistent Mogens Jensen

Kontorassistent Lis Krogh, ansat 15 timer om ugen.

Serviceassistent Karsten Jørgensen, fratrådt pr. 15. april 2011

Serviceassistent Helle Schleimann, genansat pr. 1. april 2011

Serviceassistentelev Blassius Chin

Fremtid

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

Det næste der skal ske er etablering af det nye renovationssystem, derudover skal vi i gang med renovering af garagerne, kloakkerne og reetablering af de grønne områder efter tagsagen og varmesagen,

U-blokkens asfaldt m. v. skal fornys, omlægning og fornyelse af stenene ved SuperBest og Pizzariaet.

Når tag renoveringen er færdig vil der blive ydet en målrettet indsats for bl. a. at komme ulovlig parkering til livs, kørsel på vore grønne områder og stier, samt sidst men ikke mindst en indsats for at få beboerne til at forstå at det kun er dagrenovation der på komme i sække/container. Alt andet affald skal afleveres på vores eller kommunens genbrugsplads, medens glas og aviser skal i de opstillede glas og papir containere.

Fremover vil det være sådan at beretningen fra generalforsamlinger, afdelingsmøder og budgetmøder ikke vil blive husstandsomdelt efterfølgende. De vil kunne læses på hjemmesiden senest 3 uger efter. 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.

Ud over den skriftlige beretning vil jeg gerne tilføje noget om det indbrud vi havde på Ejendomskontoret i weekenden 12.-14. februar.

Her vil jeg starte med at takke beboere for den positive imodtagelse da vi rendte og stemte samtlige dørklokker søndag eftermiddag.

Da vi ikke med sikkerhed viste hvem og hvor mange der havde afleveret deres nøgler på Ejendomskontoret. Vi var dog klar over det drejede sig om en del, så derfor gik vi omgående i gang med at kontakte låsesmeden, så dem der havde afleveret nøgler kunne få sat nye midlertidige låse i. Låsesmeden kom sidst på eftermiddagen og skiftede 22 låse, dette arbejde var han færdig med ved 19 tiden.

Mandag morgen bestilte vi via låsesmeden nye systemlåse til de berørte lejligheder. Allerede torsdag var disse færdige, hvorefter låsesmeden kunne gå i gang med at sætte dem i.

Da vi alligevel have bestyrelsesmøde mandag d. 15. blev dette punkt sat på dagsordnen. Her blev vi hurtig enige om at højne standarden for sikkerhed på Ejendomskontoret, af hensyn til jeres sikkerhed. Vi besluttede at indkøbe en rigtig boks til opbevaring af bl. a. nøgler. Derudover blev vi enige om at opsætte videoovervågning.

Disse to tiltag skal gerne fremover afholde en del personer for at begå indbrud på Ejendomskontoret. Skulle det alligevel ske, har vi nu mulighed for at se hvem der har været inde, uanset tidspunktet, idet det også kan optage hændelser i mørke.

Disse to ting har i alt kostet ca. 20. 000 plus moms. Normalt vil en sådan udgift betyde husleje forhøjelse, men da indbruddet uden tvivl skete fordi vi er i gang med udskiftningen af vore tage, bliver pengene taget over tagsagen.

Hvad dette indbrud alt i alt har kostet er på den forkerte side af 100.000.

Udover de to ting vi har købt, er der en stor regning fra låsesmeden samt udgift et nyt digitalcamera samt to PC skærme.