



Bestyrelsens beretning 1. maj 2016 – 30. april 2017



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Bestyrelse og suppleanter

Bestyrelsen har i det meste af perioden bestået af følgende: Bjarke Christensen (formand), Curt Carlsen (næstformand), Anette Fongemie (kasserer), Erik Wilms (referent), Lene S, Petersen, Anne-Marie Hansen og Tine Jensen samt Henning Flink Nielsen som suppleant.

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

Bestyrelsen har haft følgende udvalg i perioden:

Aktivitetsudvalget

Tine, Henning og Bjarke

Daginstitutionen og Kommunen

Bjarke, Erik, Curt, Helle samt Christian og Rasmus fra KAB

IT og Info- Udvalget

Bjarke

Legepladser

Helle, Tine og Anette

Udvalget for de grønne områder

Helle, Anette, og Anne Marie

Miljøudvalg og betalingsvaskerier

Anne-Sophie Hjort og Curt

"Mig og min Nabo"

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

Nye vinduer afdeling V

Curt, Erik, Lene, Carsten (beboer afdeling V), Helle og Rasmus (KAB)

Garager

Erik, Henning og Helle

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 som følger:

Driftsleder Stig Christiansen

Driftslederassistent Helle Schliemann (konstitueret driftsleder siden 1. juni)

Serviceassistent Henrik Markussen

Serviceassistentelev Nita Senning-Larsen (udlært 30. april)

Serviceassistent Peter Hansen

Rengøringsassistent Leva Abola



Leva er en del af kommunens beskæftigelsesprojekt.

Helle er blevet konstitueret som driftsleder på grund af Stig's langtidssygemelding.

Hvor længe Stig skal være sygemeldt kan der ikke siges noget om på nuværende tidspunkt.

KAB og dens medarbejdere

Vore faste medarbejdere består af:

Kundechef Christian Fries

Driftschef Bettina Jarl Darslund indtil 30. juni

Kundekonsulent Rasmus Overgaard fra 1. oktober

Økonomimedarbejder Farida Zarei

"Mig og min nabo" Anita Damkjær Eriksen

Beretning fra Ejendomskontoret

Den daglige drift. Dagrenovation – vedligeholdelse af de grønne områder og diverse beboeropgaver.

Vi har haft 9 indbrud som vi har fået kendskab til. Der kan muligvis godt have været flere, men så har vi ikke fået det at vide fra beboerne.

Det er heldigvis stoppet.

Vi har en udfordring angående fugtig væg i nr. 25. st. th.

Siden november 2016 er vægen mellem stue og værelse blevet mere tør.

Pludselig i uge 13 målte vi fugt i væggen igen. Vi har fået filmet drænet langs bygningen, der viser en del lunger men det kan ikke garanteres at det er grunden.

Vi har haft skilt stikkontakterne ad, for kun at konstatere at der er tørt.

Vi har skåret gulvet op, været i krybekælderen og konstateret at væggen er fugtig helt ned til fundamentet.

Der er bestilt vvs til at trykmåle radiatordelen.

Hvis ikke årsagen bliver fundet snarest muligt bliver vi nød til at genhuse beboeren.

Vi har haft 20 flyttelejligheder fra maj 2016 til april 2017.

Lækagesporing i afdeling II, ud for nr. 20, lækagen blev fundet og er reoveret.

Der er blevet udskiftet 2 riste på P - Pladsen ved afdeling V.

Taget på legehuset på havesiden ved nr. 75-77 er blevet udskiftet.

Udskiftning af 24 cykelstativer fra nr. 29-75 er sat i gang.

Projekt garageporte er i gang.

Vi har i den forbindelse spurgt kommunen om det må være aluminium eller skal være træ igen. Svaret fra kommunen er, at det skal være træ.

I maj blev containere til papir og flasker flytte fra p-plads ved afd. V, flyttet ud til Nørrevang.

Udkradsning af fuger på facader og altaner.

Der er lavet service på ventilation.

Firma Peter Meyer har strømpeforet på 3. år.

Udskiftning af blødgørings anlæg på varmecentralen.

Frem til nytår er der planlagt følgende:

I maj bliver der etableret 22 flisebelægninger under bord/bænkesæt som beboerne selv har været med til at bestemme hvor de skal ligge.

Der bliver lavet nye hegn omkring skraldespandene i afd. I og II

Der bliver lavet service på varmtvandsbeholdere i 28 opgangene i maj.

Udhængt på gavle nr. 60 og nr. 66 bliver udskiftet.



Skraldespandsudhæng i afd. V bliver udskiftet.
Firma Peter Meyer fortsætter strømpføring på 4. år.
Ejendomskontoret vil forsøge at nå at male værkstedet/garagen.
Maling af vinduerne i afdeling I, II og III.
Udkradsning af fuger på facader og altaner.

Beboer aktivitetsudvalg

Der har i det forgange år, været afholdt 2 arrangementer, nemlig fastelavn og sommerfest. Sommerfesten blev delvis ødelagt af et heftigt uvejr, hvilket betød at festen lukkede ved 22 tiden.

Til sommerfesten d. 23. juni i år vil der blive indkøbt borde og bænke til teltet, således at ejendomskontoret ikke skal låne borde bænkesæt rundt omkring fra i bebyggelsen.

Vi forsøgte som noget nyt at lave juletræstænding, men måtte desværre aflyse det på grund af for få tilmeldte.

Det årlige Fastelavns arrangementet, var som altid et tilløbsstykke med over 100 børn og voksne.

Vi har tidligere sagt vi rigtig godt kunne tænke os nogle flere aktiviteter for beboerne. Dette er nu lykkedes med "Mig og min nabo" tiltaget.

Se meget mere under "Mig og min nabo"

Info- og IT- udvalget

Vi har været i dialog med Yousee omkring en ny foreningsaftale, som skulle forbedre nogle af tilbuddene til beboerne.

I starten af december underskrev bestyrelsen en ny foreningsaftale med Yousee, hvilket betyder, at det nu er muligt at aftage bredbånd uden også at aftage TV.

For dem der har Yousee tv-boks betyder de at den faste månedlige betaling blev meget mindre.

Legepladsudvalget

Der har ikke været det store udskift eller nye tiltag til legepladser, men vi har fået lavet nyt tag på et legehus der står mellem nr. 75 og nr. 77 samt fjernet de 6-7 sandkasser, som har stået rundt omkring i hele området. Disse er fjernet pga. ødelagt træværk og en tidligere beslutning om ikke at have sandkasser mere (grundet dyr vedligeholdelse kontra benyttelse).

Grønt miljøudvalg

1) Omkring affaldshåndtering er der intet nyt fra Rudersdal Kommune.

2) Vaskeriet, der blev opstillet 2016 i kælderen ved Nv. 20, har nu snart stået et år, hvilket var den tid vi havde afsat til at finde ud af om Eskemosepark, har behov for et sådant vaskeri. Som tallene er nu forventer vi ikke at maskinerne vil blive stående, men vi kan evt. købe maskinerne af Nortec og så finde en løsning på finansieringen. Vi har i forvejen Danmarks dyreste fællesvaskeri, så måske ønsker beboerne at beholde de omtalte maskiner med brugerbetaling.

Vi har lige inden deadline på beretningen fået en aftale i stand med Nortec, således at vi fortsætter med at have maskinerne stående på samme betingelser som hidtil. I følge Nortec lader de maskinerne stå så længe vi har vores indbyrdes serviceaftale.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Det Grønne Udvalg

Det grønne udvalg var på markvandring i marts. Der skal sættes nogle nye træer hvor vi har fældet kastanje træerne på havesiden, det besluttes hvilke træer inden efteråret.

Sandkasserne er blevet fjernet pga. ælde, der bliver ikke sat nye op.

Taget på legehuset ved nr.77-79 blev besluttet renovere.

Der skal købes planter som skal sættes ved det grønne areal mellem pizzeria og nr.4. når det nye hegn er sat op.

Rudersdal kommune

Daginstitutionen og dens fremtid

Rudersdal Kommune har opsagt lejemålet af daginstitutionen fra udgangen af februar 2018.

Det betyder, at vi snarest skal finde ud af, hvad bygningen og grunden skal bruges til.

Når lejemålet stopper, mister vi en lejeindtægt på 50.000 kr./md. På den korte bane kan foreningen godt klare den manglede indtægt, da der er en opsparing at tære på. På den lange bane vil vores husleje stige, hvis vi ikke finder en anvendelse, som giver en tilsvarende lejeindtægt.

Bestyrelsen har løbende været i dialog med kommunen for at undersøge muligheder for at opføre en ny bygning på grunden. Imidlertid har kommunen erklæret daginstitutionen bevaringsværdig. Det er derfor tvivlsomt, at vi får lov til at bygge nyt med mindre vi opfører en bygning, som er mere eller mindre identisk med den nuværende. Bestyrelsen har gjort indsigelse mod afgørelsen men har endnu ikke modtaget svar fra kommunen.

En ting, der også taler imod at bygge nyt er, at processen med at få tegnet og byggesagsbehandlet et nybyggeri kan risikere at blive lang og besværligt.

Bestyrelsen foreslår, at vi arbejder videre med at undersøge muligheder for at indrette den nuværende bygning således, at vi snarest muligt finder frem til nogle anvendelsesmuligheder, der både kan bidrage med en lejeindtægt og som måske også kan komme alle beboere til gode. Et forslag er f.eks. at indrette et fest/mødelokale, som foreningens beboere kan benytte.

Bestyrelsen vil gerne inddrage foreningens beboere i processen. Inden sommerferien udsender bestyrelsen en invitation til et beboermøde, hvor alle er velkomne til at møde op. Vi håber, at mange har lyst til at bidrage med gode ideer, som bestyrelsen kan plukke fra og tage med i det videre arbejde.

Styringsdialogmøde

Det årlige styringsdialogmøde med kommunen fandt sted d. 15. september.

Der var som sædvanlig ros til os angående regnskab og budget. Dog mente man vi muligvis skal se på om henlæggelserne er for høje, sammenlignet med Landsbyggefondens Benchmarktal.

Dette vil der blive set nærmere på inden budget møderne d. 18. september.

Boligaftalen mellem kommunen og de Almennyttige boligselskaber.

Denne har nu virket i et år af de aftalte tre år.

I det store og hele fungerer den til stor tilfredshed for begge parter.

Der har været nogle få sager som alle er blevet løst tilfredsstillende.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Nye vinduer

På de ekstraordinære afdelingsmøder d. 26. september forkastede et stort flertal af beboerne bestyrelsens forslag til nye vinduer.

Set i bakspejlet blev der fra bestyrelsen, udvalget og KAB's side begået temmelig mange fejl i forbindelse med fremlægningen. Dette har vi lært rigtigt meget af.

Ved lignende projekter vil der fremover først blive indkaldt til et orienteringsmøde, således at beboernes synspunkter kan

blive inddraget i projektet, inden der bliver indkaldt til endelig besluttende møde.

Vi har efterfølgende i bestyrelsen besluttet, at vi bliver nødt til at male og vedligeholde vinduerne i stedet for.

Nye vinduer afdeling V 2017

Efter afstemningen i 2016 omkring vinduesrenoveringen, hvor bestyrelsens forslag blev nedstemt har bestyrelsen besluttet at gå videre med et mindre projekt, som kun omfatter afd. V.

Afd V's vinduer er mere end 10 år ældre end resten af bebyggelsen og er i en tilstand som ikke er forsvarlig.

En detaljeret gennemgang af projektet i Vinduesgruppen har medført yderligere ønsker, som måske kan implementeres i projektet - herunder nye hoveddøre.

Vi har afholdt flere møder i Vinduesgruppen (KAB, Novaform, ejendomskontoret og Vinduesudvalget) og vi forventer at indkalde til orienteringsmøder for afd. V henover sommeren.

Det fysiske arbejde forventes påbegyndt i løbet af efteråret, hvis afdelingen siger ja.

Indbrud og Nabohjælp

Vi har i det forgangne år været plaget af en del flere indbrud end vi plejer.

Da vi ikke har afsat penge til bedre sikring af døre og vinduer, indhentede vi nogle tilbud på dørskiner og sikringsbeslag til vinduerne.

Vi lavede så her i marts et aftenmøde hvor Dorte Kalhauge fra Nordsjællands Politi kom og fortalte hvad man selv kunne gøre for at sikre sit hjem bedre.

Det var en rigtig god og informativ aften som de tilstede værende var rigtig glade for.

Dorte pointerede, at lige meget hvor meget vi sikre, kommer en indbrudstyv ind hvis han/hun vil.

Hun opfordrede også til at alle tilslutte sig Nabohjælp, idet det viser sig det hjælper. I den forbindelse havde vi fået tilsendt en folder fra Nabohjælp, samt et tilmeldingsskema. Vi vil på det kraftigste opfordre alle dem som endnu ikke har tilsluttet sig at gøre det hurtigst muligt.

Vi omdelte også, på ovenfor nævnte aften, noget materiale som kan bruges som inspiration.

Disse materialer plus nogle flere ligger på www.eskemosepark.dk/nabohjælp.

KIWI og Gourmet

Torsdag d. 28. april udsendte Dagrofa en pressemeddelelse, hvori de skrev af de lukker samtlige KIWI butikker i Danmark senest til august.

I følge lejekontraktens § 2 stk. 4 kan de sige lejemålet op med 6 måneders varsel.

Hvad der skal ske med lejemålet efterfølgende, ved vi i skrivende stund ikke noget om. Der er 2 muligheder enten fortsætter Dagrofa lejemålet med en anden butik eller også kan vi leje det ud til anden side.

Noget tyder dog på, at de vil fortsætte lejemålet, idet det ser ud til det bliver et SPAR supermarked.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Det vil vi fra bestyrelsen side ønske velkommen, idet det var det de oprindeligt havde lovet os, da vi lå i forhandlinger med dem tilbage i 2013.

Der skal selvfølgelig være nogle forhandlinger mellem bestyrelsen og Dagrofa/SPAR før der kan siges noget konkret.

Er der noget konkret nyt til generalforsamlingen bliver det fortalt under den mundtlige del af beretningen.

Det nye tag på KIWI og Gourmet blev først færdig i september ca. ½ år efter den oprindelige plan. Det er så til gengæld også blevet flot, hvilket det også havde været hvis tidsplanen havde kunnet overholdes, men vejrgudernes måde at opføre sig på, kan man ikke tage højde for.

Vi valgte i forbindelse med tag renoveringen også, at sætte noget bedre belysning op i området. Dette til stor glæde for de mennesker der færdes i området efter mørkets frembrud.

Varmeregnskab

Vi fik allerede i marts vores varmeregnskab, en måned tidligere end førhen, og igen i år skal rigtig mange have penge igen.

Det samlede overskud for 2016 var dog markant mindre end i 2015. I år var det samlede overskud på 139.000 kr. mod 436.000 i 2015.

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

Vi har stadigvæk, i skrivende stund ikke hørt noget fra Energitilsynet, selvom vi flere gange har rykket for et svar.

Projekt "Mig og min nabo"

Café dag: Vi startede i eftersommeren 2016 med en Café dag for vores beboere, denne dag blev vi enige om at kalde for MIG OG MIN NABO, hvor vi mødes hver anden torsdag kl. 10:00 til 11:30. Det udviklede sig til at blive en stor succes, så vi talte om at vi måske også skulle prøve at afholde en Café aften kl. 19:00 hvad vi så gjorde, men det viste sig, at det kun var få af de samme personer der også kom om formiddagen. Efter nærmere eftertanke blev vi klar over at det sene tidspunkt ikke var så godt, idet de ældre følte sig utrygge ved at skulle gå hjem de mørke vinteraftener, da størstedelen er enlige pensionister. Vi har haft gang i mange hyggelige og sjove stunder. Særlig én var utrolig morsom, de første gange mødte Frank og Kurt op som ene mænd blandt de mange piger, der blev talt om vind og vejr, lidt af hvert, og idet Kurt nævner

noget om sin tid som FN soldat på Cyperen studser Frank og udbryder "nå, har du også været det, det har jeg også" de kigger på hinanden og Kurt udbryder "hvornår var det" og Frank svarer "det var jeg i tresserne", Kurt kigger nærmere på Frank og spørger hvad hedder du og Frank svarer "jeg hedder Frank", Kurt spørger igen "ja men til efternavn" og der svarer Frank sit efternavn, da udbryder Kurt "lige et øjeblik, jeg skal lige ringe". Kurt trækker sig væk fra forsamlingen og kommer kort efter tilbage og spørger igen "hvornår var du udstationeret og i hvilket kompagni" og Frank svarer hvilken årgang og hvilket kompagni, Kurt sidder måbende og kigger på Frank "så var vi dernede samtidig og i samme kompagni". Vild jubel blandt alle tilstedeværende, tænk at to soldaterkammerater kan sidde overfor hinanden flere gange og ikke vidst at de har lidt fortid sammen. Den efterfølgende Café dag havde Frank medbragt billeder fra tiden på Cypern og ikke om at et billede vist præcis hvor de to stå sammen ved siden af hinanden, begge meget let genkendelig på billedet. Det er en dag vi forsætter med over sommeren da ikke alle skal på ferie.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Strikke dag: Pigerne blev enig om at starte en strikke dag også hver 14. men modsat ugen med Café dagen fra kl. 10:00 til 12:00 dette er også blevet en succes, strikkepinde og hæklepinde gnistrer, heldigvis strikker vi alle med rundpinde frem og tilbage så der er plads til alle. Er der spørgsmål på et problem med strikke/hækletøj, er der altid en anden der ved hvordan. Ingen tilstedeværende er mundlamme og snakken går ved hjælp af kaffe og småkager.

Stavgang: Et projekt der stadigt er nyt men nok vil blive til noget.

Oprydning i opgange og cykelskure

På afdelingsmødet d. 15. september fortalte vi der i løbet af efteråret ville blive foretaget oprydning i opgange og cykelskure.

Den 1. november blev der en nærmere skrivelse herom. Oprydningen af de af beboerne ikke fjernede effekter gennemførte ejendomskontoret i uge 48. Dette medførte nogle ansøgninger fra beboere om dispensation til stadigvæk at opbevare nogle ejendele i cykelskure. Ingen af disse ansøgninger blev godkendt, idet cykelskurene er til cykler og ikke f.eks. havemøbler. Efterfølgende rejste en beboer tvivl om, om man så heller ikke mere måtte have sin rollator stående i opgangen. I den bekendtgørelse der sad i opgangen fra brandvæsnet, stod der man i hvert enkelt tilfælde skulle søge om dispensation.

Det får så beboeren til at henvende sig til brandvæsnet som så henviste til bygningsafdelingen i kommunen.

Bestyrelsen valgte efterfølgende, at tage kontakt til brandvæsnet for at høre om det kunne have sin rigtighed, at det var bygningsafdelingen, under byplan, der har den overordnede myndighed, i forbindelse med sådanne spørgsmål. Svaret tilbage var, at brandvæsnet kun tager sig af sådanne ting når det drejer sig om virksomheder og offentlige bygninger, medens kommunen tager sig af boliger.

Det lykkedes beboeren at få en kontakt til en arkitekt i byplan, der lovede at komme ud og se på forholdene.

Til dette møde deltog udover beboeren, arkitekten, Helle fra ejendomskontoret og formanden. Arkitekten fortalte os at der intet måtte være i opgangen, udover dørmåtte, postkasse og avispostkasse, men han ville gerne tale med en anden i byplan om man kunne få lov til, at stille en rollator under trappen.

Arkitekten svarede efterfølgende tilbage, at beboeren ikke måtte have sin rollator stående i opgangen.

I forbindelse med dette møde bad vi ikke om et svar til en enkelt beboer men om et generelt svar gældende for hele Eskemosepark.

Derfor skrev formanden til arkitekten for at få en skrivelse der gjaldt hele Eskemosepark. Dette skulle der 2 rykkerskrivelser til før vi fik et svar.

Dette svar omdelte vi så i april til samtlige beboere, sammen med en følgeskrivelse hvor vi fortalte hvad man må og ikke må have i opgangene.

Dette fik efterfølgende nogle beboere til at henvende sig til formanden for, at høre om det nu kunne have sin rigtighed. Hertil blev der svaret, at ja det har sin rigtighed og vi desværre ikke kunne gøre noget ved det. Vi opfordrede derfor beboerne til at klage til byplan over deres afgørelse. Vi kan så håbe, hvis der er nogle der klager, at de vil se mere venlig stemt på vores ønske om opbevaring af rollator i opgangene.



Fremtid

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

Det der trænger sig mest på er daginstitutions fremtid, projekt nye vinduer i afdeling V og maling af vinduerne i afdeling I, II og III.

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.

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.

Referatet fra generalforsamlingen bliver lagt ind på hjemmesiden senest 3 uger efter dens afholdelse. Derudover vil det være muligt at afhente et trykt eksemplar på Ejendomskontoret, ligeledes senest 3 uger efter.