



## **Bestyrelsens beretning for perioden 18.5. 2006 til 23.5. 2007**

Bestyrelsen bestod i perioden 18.5.2006 til 6.06.2006 af følgende: Povl Budtz (formand), Lene Schröder Petersen, Birthe Kejse, Curt Carlsen, Bjarke Christensen, Henning Westberg og Margrete Groes samt suppleanterne Nanna Hessel og Rasmus Dalhoff Andersen.

Den nye bestyrelse konstituerede sig umiddelbart efter den ekstraordinære generalforsamling den. 6.6.2006. På dette møde valgte Povl Budtz at udgå af bestyrelsen. Som konsekvens heraf måtte en ny konstituering finde sted. Lene S. Petersen, som var blevet valgt som næstformand blev nu formand for bestyrelsen, Bjarke Christensen blev næstformand og Rasmus D. Andersen indgik som fulgyldigt medlem af bestyrelsen.

Vi fordelte arbejdsopgaverne mellem os, sekretær /referent, kasserer, medlemmer af diverse udvalg og så gik vi i gang med arbejdet.

På bestyrelsesmødet den 24.8.2006 blev det nødvendigt med endnu en rocade, for Birthe Kesje valgte at forlade bestyrelsen. Nanna Hessel overtager hendes post som kasserer, og som endnu en konsekvens af Birthe Kesjes afgang bliver Nanna Hessel fuldgyldigt medlem af bestyrelsen. Det betød, at bestyrelsen resten af perioden helt måtte undvære suppleanter.

Vi har afholdt 14 bestyrelsesmøder og diverse udvalgsmøder, hvor de mest tidskrævende nok har været IT-udvalget og bestyrelsens deltagelse i følgegruppen omkring FUGTIGE GULVE i afd. 1 (gulvsagen).

I perioden har medlemmer af bestyrelsen desuden deltaget i diverse KAB - kurser.

Bestyrelsen har haft ekstraordinært mange problemer m.h.t. det løbende samarbejde med ejendomskontoret. Grunden er personalemangel. Se afsnittet i beretningen, som omhandler ejendomskontoret.

Vi har også fået nye samarbejdspartnere i KAB. Thomas Lund (med den nye stillingsbetegnelse, driftschef) afløser inspektør Susanne Sandgren. Vores nye forretningsfører hedder Jan Spoor. Han afløser Ejvind Sommer. I perioden har vi samarbejdet med tre forskellige økonomimedarbejdere, den senest ansatte hedder Søren Bundgaard Jensen .Det siger sig selv, at den manglende kontinuitet har været til stor gene for bestyrelsen. Håbet er, at vi går en ny periode i møde med engagerede samarbejdspartnere, der formår at hjælpe os med at løse de store og tunge arbejdsopgaver, vi står over for.

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

## Aktiviteter i legepladsudvalget

På generalforsamlingen i 2006 fik legepladsudvalget forsamlingens accept til at indhente tilbud og til at planlægge en evt. etablering af legeplads i Eskemosepark. Dette arbejde udførte udvalget (dvs. Nanna Hessel og Rasmus D. Andersen) i løbet af sommeren.

Til budgetmødet i september 2006, blev udvalgets forslag godkendt i afdeling I, II, og V, men det blev nedstemt i afdeling III. En beboer på mødet ønskede en urafstemning for så vidt angår afdeling III. Urafstemningen blev afviklet kort tid efter, men også her blev udvalgets forslag nedstemt.

Flere beboere udtrykte på budgetmødet deres ærgrelse over, at legepladsen ikke kunne etableres pga. afdeling III's stemmer og foreslog, at man i stedet etablerede en legeplads uden at involvere beboerne simpelthen ved at bruge den arbejdskapital, som bestyrelsen frit (dog under almindeligt ansvar) kan råde over. Dette blev diskuteret efter møder i såvel udvalget som bestyrelsen.

Bestyrelsen afgjorde, at en evt. beslutning på dette område skulle vente til efter generalforsamlingen 2007, hvorfor legepladsudvalget ikke har foretaget sig yderligere.

## Asfaltering

I august måned fik vi asfalteret vore indgangspartier og vores sti fra nr. 20 til nr. 34 samt parkeringspladser og materialegård. Stien, som er foran de ulige numre, er kommunens og Susanne Sandgren rykker for at få lavet stien. I september/oktober fik vi så også asfalt på stien fra 1-79 kommunens sti. Vi mangler stadigvæk U-blokken, hvor asfalteringen må vente, til gulvrenoveringerne er afsluttet.

## Bemandingen på Ejendomskontoret

Personalesituationen er på nuværende tidspunkt alt andet end ønskværdig, for at sige det mildt. Vi mangler en ejendomsmester og en ejendomsmesterassistent. *Der har siden sidste års generalforsamling været ikke færre end tre nye ejendomsmestre.*

Følgende kan illustrere, hvorfor det er så svært at rekruttere og fastholde nye medarbejdere. En ny ejendomsmester bliver ansat den 30. oktober 2006. Samtidig fratræder Allan Karlsen, som havde været ejendomsmesterassistent hos os i mange år. Efter bare én dag på jobbet valgte den nye ejendomsmester at sige op, da han var af den opfattelse, at han ikke kunne varetage de fremtidige opgaver på ejendomskontoret og i afdelingerne. Han mente, at Eskemosepark ville være bedre tjent med et mere rutineret team.

Ved juletid så det ud som, var det netop *det*, da vi blev præsenteret for et nyt team bestående af ejendomsmester, ejendomsmesterassistent og serviceassistent. De virkede kompetente, og de glædede sig til at tage fat. Det forekom os, at de tre indbyrdes, bestyrelsen og beboerne

kunne se frem til et fint samarbejde. Her kunne tilsyneladende etableres et velfungerende team - netop det, den ejendomsmester som gav op efter én dag, måtte savne.

*Af de tre er blot én tilbage,*

Måske er en af årsag til, at det går galt, at de ansatte på ejendomskontoret ikke bliver mødt med den fornødne respekt. De har mange opgaver, som de stræber efter at udføre hurtigt og effektivt. Men man hiver og slider i dem, man brokker sig, man møder dem med intolerance, og man kan mærkeligt nok ikke forstå, at de kun kan være et sted ad gangen.

Mon ikke vi kan gøre det bedre, når vi igen får ny ejendomsmester og ejendomsmesterassistent!?

## **Cykel razzia**

Bestyrelsen aftalte med ejendomskontoret, at den årlige razzia i vore cykelskure skulle finde sted i april måned. Den omtalte personalemangel betyder, at razziaen er udsat på ubestemt tid.

## **Det grønne område**

Ud over selve bebyggelsen hører der til Eskemosepark et relativt stort fællesareal, som under ét betegnes "Det grønne område". Områdets betydning forstærkes af det tilgrænsende engareal mod vest. De fleste beboere har forståeligt nok en mening om de smukke rammer for vores fælles hverdag. Der skal slås græs, klippes mange kilometer hække, beskæres og fældes træer.

Bestyrelsen har sammen med ejendomskontoret og vores nye driftschef Thomas Lund delt området op i 29 små grupper. Tanken er, at man skak kunne nå at passe og pleje to af disse grupper på en almindelig arbejdsdag..

Jeg har ikke læst korrektur på de følgende 5 linjer, fordi jeg ikke helt forstod dem. Lad os se på dem på torsdag.

I hestekastanierne oplevede vi i 2006 det første større angreb af kastanieminér-møllet, hvis larver farver bladene brune. Træerne dør ikke, men de bliver heller ikke kønnere. Den milde vinter 2006/2007 betyder muligvis, at flere overvintrene larver . Det bliver lidt spændende at se hvilke følger det får.

Gennem de sidste år har Eskemosepark haft anlægsgartnerfirmaer til at bistå ejendomskontoret i pasningen af de grønne områder. Dette samarbejde ophørte i efteråret 2006 pga. samarbejdsvanskeligheder. Bestyrelsen besluttede derfor at genindføre den oprindelige bemanding med tre fastansatte på ejendomskontoret.

Den eneste, der blev tilbage af det seneste team er Akin. Hans stillingsbetegnelse er serviceassistent (tidligere hed det gårdmand). Det er ham, der passer vores fællesarealer. Akin brænder for at arbejdet i det fri. Han er meget energisk, hjælpsom og venlig. Beboerne er meget glade for ham, og bestyrelsen kan ikke få armene ned. Han er guld værd. Håbet er, at han ikke mister modet, nu da han for tiden ikke har nogen at samarbejde med i det daglige..

Anders Olsen som var ansat i skåne job opsagte også sit job og havde sidste arbejdsdag den. 30 marts .

I den nærmeste fremtid vil beboerne opleve en udskiftning af træværket på de udtjente borde/bænke. Desuden færdiggøres udtyndingen i de træbevoksede bræmmer mod øst. De to ting skulle forhåbentlig friste os til at gå ud i vores dejlige grønne område og nyde sommeren.

## **Nye decentrale fyr.**

Efter vedtagelsen af det fremlagte projekt ved generalforsamlingen 2006, gik bestyrelsen og ingeniørerne i gang med detailprojekteringen.

Hen over sommeren blev der fremsendt et detaljeret projekt til kommunen for endelig godkendelse. Behandlingen i Birkerød Kommune tog sin tid, men vi fik da at vide, at projektet var blevet godkendt i byrådet. Senere viste det sig at EON (hedder det ikke EON DANMARK og er det ikke tidligere Nesa? Skal vi nævne det?) havde gjort ophævelser mod projektet og påberåbte sig medbestemmelse som "part i sagen". Bestyrelsen og KAB blev noget forundrede over denne indblanding fra EON, fordi kontrakten med EON allerede var udløbet. På grund af denne vending i sagen udskød Birkerød Kommune sin endelige beslutning. Dette, sammenholdt med at Birkerød Kommune alligevel skulle lægges sammen med Søllerød Kommune, gjorde, at sagen blev henvist til fremlæggelse for den nye Rudersdal Kommune.

Det er opfattelsen i KAB, at kommunen har givet de tilladelser, der skal til, for at gennemføre det planlagte projekt. På den baggrund har K.A.B. den 8.april 2007 sendt et brev til kommunen, hvor de anmoder om en redegørelse i sagen.

## **Individuelle moderniseringer af køkkener og badeværelser**

På afdelingsmødet den 27. september 2006 beslutter alle afdelinger at indføre muligheden for individuelle moderniseringer af køkkener og badeværelser.

I den anledning har K.A.B. ved brev af 12. oktober 2006 søgt Birkerød Kommune om godkendelse af huslejestigning. Vi blev bedt om at genfremsende denne ansøgning efter 1.januar 2007 med den begrundelse, at der ikke var kapacitet i kommunen til at behandle vores sag på grund af travlhed i forbindelse med kommunesammenlægningen.

Den 24. januar 2007 genfremsendtes ansøgningen til Rudersdal Kommune, så nu venter vi på snarlig godkendelse af huslejestigning. Lånetilsagn er modtaget fra Realkredit Danmark.

## **IT-Udvalget**

Efter flere års tilløb lykkedes det at få et tilbud fra TDC. Vi forelagde tilbudet for beboerne på sidste års generalforsamling, hvor det ved den efterfølgende afstemning blev *enstemmigt vedtaget*.

Herefter startede en række møder med deltagelse af Alex Rytte KAB, Ole Jørgensen rådgivende ingeniørfirma Balslev, Søren Espersen TDC Kabel-TV, Jan Hillestrøm Sørensen Dansk Kabel TV samt Bjarke Christensen fra bestyrelsen.

Disse møder mundede ud i en kontraktunderskrivelse, samt udarbejdelse af en plan for installationen i de enkelte lejligheder. Til stor glæde for alle blev tidsplanerne overholdt til punkt og prikke. Årsagen hertil skal findes i flere ting: En vældig god information fra Dansk Kabel TV, suppleret af bestyrelsens og beboernes store samarbejdsvilje.

Da arbejdet var færdigt den 23. januar, var der kun 3 lejligheder, som ikke havde fået installeret det nye anlæg. I sådanne projekter regner entreprenøren normalt med et opsamlingsfelt på ca. 20 %, så vi kan være meget stolte af, at det lykkedes at holde denne procent nede på 1,3 %. De 3 manglende lejligheder, vil ved først givne lejlighed få monteret deres stikdåse.

Efterfølgende har alle fået tilbud om tilslutning til en af de 3 mulige TV programpakker. Denne side er sagen er nu afsluttet fra beboernes del. Tilbage står kun regningen fra TDC Kabel TV til den enkelte beboer.

Det rigtige brev fra TDC Kabel TV, vedrørende Internet, har været meget længe undervejs, men dumpede dog ind af vore brevsprækker den 18. april. **Husk at tilmeldingen hertil skal være TDC Kabel TV i hænde senest d. 10. juni.**

Alt har selvfølgelig ikke været rosenrødt, men i det store og hele er det gået over forventning. Der er dog 3 ting som ikke helt er gået efter planen. For det første, havde hele projektgruppen overset de problemer, der opstod i hjørnelejlighederne i U-blokken. For det andet havde Dansk Kabel TV ikke styr på leverancen af kabler til de enkelte lejligheder. For det tredje har Dansk Kabel TV ikke overholdt tidsplanen for oprydning

## **Maler**

I samarbejde med Susanne Sandgren bliver der skrevet accept med malerfirmaet Malerservice A/S. Desværre nåede de kun vinduerne i afd. I. De kom simpelthen for sent i gang, maleren kom den 23.4.07. for at fortsætte dette arbejde i de andre afdelinger. Ud over vinduerne skal der også males gavltrekanter, cykelskure, selve varmecentralen samt det lokale, bestyrelsen benytter til sine møder. Desuden skal garagerne males udvendigt.

## **Opfugtede gulve – status**

Alle former for godkendelser i form af skema A fra kommunen og landsbyggefonden er på plads. Den tekniske godkendelse fra kommunen er ligeledes på plads. Nu mangler der blot at blive udarbejdet skema B på baggrund af licitationsresultatet, som foreligger primo maj 2007.

## **Pilotprojektet i Nørrevang 11 st. th.**

Før 1. etape (de 25 såkaldt røde lejligheder) af det store projekt FUGTIGE GULVE I AFD. I kunne tage sin begyndelse, skulle der udføres et pilotprojekt.

På den nye bestyrelses første møde efter sommerferien valgte, Lene S Petersen, Henning Westberg og Margrete Groes at blive en del af en følgegruppe på syv faste medlemmer omkring dette projekt.

Selve *udførelsen* af pilotprojektet strakte sig over perioden 30. oktober 2006 til 20. december 2006. *Evalueringen* af pilotprojektet er i skrivende stund (medio april) netop afsluttet.

Vi kan se tilbage på en periode med en lang række møder i følgegruppen med byggeprojektchef Michael Steen Nielsen (KAB) som gruppens kompetente drivkraft.

Vi skylder beboeren i nr. 11 stor tak, bl.a. fordi hun beredvilligt åbnede sit "nye" hjem for beboerne i afd. I. Arrangementet var velbesøgt. Der var særlig stor interesse for det nye køkken.. Beboeren havde benyttet sig af muligheden for individuelle tilvalg, som fx at bytte rundt på vask og komfur.

I marts måned var vi fra bestyrelsen på besøg hos HTH i deres lokaler i Lyngby. Vi så på materialer og farver og fandt frem til 3 slags fronter, 3 slags bordplader og 2 slags greb. Tilvalg af andre materialer og planløsninger styres, når den tid kommer, af HTH.

Pilotprojektet har givet os nyttig viden.

Visse ting skal laves anderledes i de resterende 24 lejligheder.

Der er begrundet håb om, at arbejdet kan gå i gang primo august d.å.

## **Regnskaber**

Igen i år kommer de tre af vores afdelinger ud med overskud, blot er der et lille underskud i afd. V. Vi kommer ind på tallene under godkendelse af regnskaber .

## **SuperBest**

Vores købmand Bo Clausen har i en lang periode forhandlet med forskellige interesserede om salg af forretningen og dermed overgivelse af lejekontrakt til nye lejer.

I den forbindelse udarbejdede bestyrelsen sammen med K.A.B. en ny lejekontrakt som giver afd. II. 3 % mere i leje pr år. Bestyrelsen godkendte, at købmændene, Ove Nikolajsen og Jan Denis Frederiksen overtager ny lejekontrakt på butiksarealet Nørrevang 2 A med ret til at

udvide butikken til et samlet areal på 1000 m<sup>2</sup>. Alle omkostninger i forbindelse med udvidelsen afholdes af lejer. Udvidelsen på de 200 m<sup>2</sup>. bliver afd. II's ejendom om 10 år.

## **Tage - ventilation**

Som skrevet i sidste årsberetning fik vi rådgivende ingeniørfirma Birch & Krogboe A/S til at lave rapport om vores tage, hulmur og ventilationskanaler.

På et bestyrelsesmøde den 8. november 2006 blev rapporten gennemgået, og vi blev enige om at arbejde videre med forslag om at udskifte vore ruder til lavenergiglas. På grund af skiftende medarbejdere er forberedelsen til dette projekt ikke blevet færdig i rette tid, til at vi kunne fremlægge de økonomiske konsekvenser på denne generalforsamling.

I vinter var der 19 steder i Eskemosepark, hvor der opstod store problemer med vandskader pga. fygesne. Vi har oprattet en konto hvor så vi kan lave de 19 steder, indtil en byggesag om tagrenovering bliver en realitet. Dette sker på generalforsamlingen hvor der kommer forslag fra bestyrelsen .

Det anbefales at etablere et nyt mekanisk ventilationssystem, fordi det nuværende "naturlige" aftrækssystem anses for at være utilstrækkeligt. Dele af det gamle kan genanvendes og kombineres med nye kanaler i tage. Disse kanaler skal føres til en central boksventilator Dette arbejde skal ske samtidig med at tagene udskiftes. Det gennemgribende problem med kondensering af fugt i boligerne hænger uløseligt sammen med fugtbelastningen.

## **Vaskerum – tørretumblere m.m.**

På flere opfordringer har bestyrelsen igen taget problematikken op omkring forkert brug af vaskemaskinerne (vask for uvedkommende), overflytning af vaskebetaling fra huslejen til "mønt"vaskeri og spørgsmålet omkring installering af tørretumblere.

En af grundene til, at dette dukker op med mellemrum, er, at en del af beboerne ikke kan finde ud af at vaskerierne KUN er til for beboerne. En hel del vasker for udeboende børn, familie og bekendte, ja, sågar også diverse håndbold/fodbold-hold får vasket tøj i Nørrevang. Holdningen, at "bare KAB ikke opdager det", er himmelråbende naiv. For hvis det ikke er dig, der betaler forbruget af el, vand, varme og maskiner, hvem skulle det så være - KAB?

En af mulighederne for at komme dette "tyveri" til livs er at opsætte betalingsanlæg i forbindelse med vaskemaskinerne. Om det er løsningen arbejder bestyrelsen og KAB på at finde ud af. Der vil senere komme orientering og måske forslag fra bestyrelsen om, hvordan vi takler dette.

En af årsagerne til, at ønsket om tørretumblere opstår, er, at vi med den store mængde vasketøj der bliver tørret i tørrerummene og i mange tilfælde med den forkerte måde at lufte ud på, får nedbrudt vores tagkonstruktion (råd og svamp) meget hurtigt. En tørretumbler var måske løsningen, selvom det er en dyr løsning både i indkøb (ca. 19.000,-kr) og elforbrug.

Vi arbejder videre med oplægget og orienterer senere om, hvad bestyrelsen er kommet frem til.

Sidst og ikke mindst, vil vi gerne takke alle samarbejdspartner på ejendomskontoret og i K.A.B. for et godt og loyal samarbejde. Tak til Erik Wilms for stort arbejde med Nørrevang Husavis.