



Eskemosepark. Bestyrelsens beretning for perioden 26. 05. 2003 til 27.05. 2004.

Bestyrelsen har bestået af beboerrepræsentanterne Lene Schrøder Petersen (formand), Torben Berg, Povl Budtz, Bjarke Christensen, og Iben Schou samt udpeget af KAB Birgit Jensen og af Birkerød Kommune Kaj Munk. Suppleanter har været Birthe Kesje og Jimmi Nilsson. Erik Wilms har været **redaktør** af Nørrevang Husavis.

Foruden den ordinære **generalforsamling** har der været afholdt et **afdelingsmøde for afd. V** samt ét **budgetmøde** og 12 ordinære samt et ekstraordinært **bestyrelsesmøde**. **Herudover** har bestyrelsesmedlemmer deltaget i diverse kurser og xx byggemøder i følgegruppen, for afd. I, II, III samt V, møder i KABs repræsentantskab, med Birkerød Kommune samt som kongres- og kredsdelegeret i Boligselskabernes Landsforening.

Bestyrelsen har i samarbejde med KAB i den forgangne periode især arbejdet indenfor 4 hovedområder, der vil blive gennemgået hver for sig: Boligområdet, energiområdet, det økonomiske område, samt ejendomskontoret og dets funktioner.

Boligområdet:

Det vil være mange bekendt, at der knytter sig specielle problemer til **badeværelserne i afdeling V** og **gulvene i afdeling I**.

Med hensyn til **badeværelserne** er status som følger:

Som omtalt i sidste årsberetning bevilligede Landsbyggefonden (LBF) efter besigtning af et pilotprojekt den 8. oktober 2002 støtte til 60 % af udgifterne i den samlede anskaffelsessum. Jan Seifert fra AI-gruppen udarbejdede efterfølgende i samarbejde med følgegruppen og KABs administration det egentlige projekt, samt gjorde præsentationsmateriale klar til gennemførelse af beboernes individuelle tilvalg.

Ved et ekstraordinær afdelingsmøde for afd. V den 1. april 2003 og en efterfølgende urafstemning i afdelingen blev resultatet et "nej til badeværelsesrenoveringen". Efterfølgende fandt bestyrelsen på et bestyrelsesmøde d. 28. april 2003 at det var uansvarligt at stoppe/udsætte renoveringen og besluttede at indstille til Birkerød kommune, at godkende gennemførelsen af denne. Ansøgning inkl. anmodning om pålæg blev fremsendt til Birkerød Kommune 6. maj 2003. Ansøgningen blev behandlet på økonomiudvalgets møde 12.08.2003, hvor det blev besluttet at tilbagesende ansøgningen til Eskemoseparks bestyrelse til fornyet overvejelse samt til fremskaffelse af dokumentation for de bygningsmæssige forhold.

Bestyrelsen var stærkt utilfreds med dette og anmodede på best.møde 28.08.2003 KAB om snarest at genfremsende anmodning om pålæg samt den ønskede dokumentation, hvilket efterfølgende skete 25. september 2003. På byrådsmøde 19. november 2003 godkendte kommunalbestyrelsen ansøgningen, og inden jul sendte den sagen til Landsbyggefonden, som i slutningen af marts 2004 godkendte den såkaldte A-ansøgning. På følgegruppemøde 31. marts 2004 blev sagens gennemførelse planlagt. Efterfølgende er beboerne blevet orienteret om Birkerød kommunes pålæg vedrørende gennemførelse af sagen og inviteret til møde, hvor de kan foretage individuelle beboertilvalg til badeværelset. Det der skal ske nu er, at udbudsmateriale skal fremsendes til entreprenørerne med efterfølgende licitation i slutningen af juni 2004. Umiddelbart herefter kan den såkaldte B-ansøgning udarbejdes. Den

skal administrativt behandles af Birkerød kommune og derefter igen behandles i Landsbyggefonden. Det egentlige renoveringsarbejde forventes herefter gennemført i perioden september 2004 til januar 2005.

Med hensyn til **gulvene** er status som følger:

Som omtalt på sidste generalforsamling blev der sommeren 2002 lavet registreringer og undersøgelser, der resulterede i, at bestyrelsen lod ingeniørfirmaet Birch & Krogboe gennemføre nogle supplerende tekniske undersøgelser, et pilotprojekt, samt afrapportering til brug for LBFs videre sagsbehandling. De tekniske undersøgelser blev udført i marts-april 2003, pilotprojektet udførtes fra 12. maj til 14. juli 2003 og det første rapportudkast fra Birch og Krogboe blev fremlagt på bestyrelsesmødet 28.08.2003. Fastlæggelse af det endelige omfang af den nødvendige opretning af gulvene havde vist sig mere kompliceret end antaget, og der blev derfor foretaget 3 stk. konstruktionsåbninger i afdeling II i oktober 2003. Med baggrund i alle de udførte supplerende undersøgelser har Birch og Krogboe udarbejdet den endelige rapport 'Undersøgelser af fugtproblemer i gulve' dateret 18.11.2003. Af denne fremgik det, at fugtproblemerne i gulvene alene omfattede afdeling I og ikke som tidligere oplyst også enkelte lejemål også i afdeling II og III.

Til gengæld er antallet af boliger, der bliver berørt af udbedringen, steget, idet der ifølge rapporten indenfor en kortere årrække vil opstå fugtproblemer i samtlige stuelejligheder i afdeling I – både i U-blokken og i de øvrige blokke. Udskiftningen af samtlige gulve i stuelejlighederne i afd. I (47 stk.) er anslået at koste 51.610.000 kr. incl. MOMS og omkostninger. Udgifterne eksklusiv udgifterne til køkkenudskiftninger forudsættes byggeskadefinansierer og vil medføre en huslejestigning på 59.5%, svarende til en gennemsnitlig huslejestigning på 263 kr. per m² per år. Bestyrelsen har af selskabets indestående 'egen trækningsret', der ved 2003s udgang udgjorde 3.663.508 kr., bevilliget 1.222.000 kr. til udskiftningen af køkkener, som Landsbyggefonden ikke ønsker at byggeskadefinansiere. Der er aftalt møde i maj-juni 2004 mellem KABs administration og Landsbyggefonden, hvor sagens tekniske indhold, finansiering og videre fremdrift skal drøftes.

Den 30. maj 2003 offentliggjorde regeringen rapporten om **salg af almene boliger**. Den har bl.a. været omtalt og diskuteret i dagspressen, Beboerbladet og Nørrevang Husavis, og skal ikke som sådan omtales nærmere her. Bestyrelsen har naturligvis diskuteret den og dens mulige konsekvenser for Eskemosepark. Bestyrelsen har besluttet at fraråde frasalg af almene boliger. Årsagerne til denne anbefaling er bl.a. at det nuværende beboerdemokrati vil blive stærkt svækket, at antallet af lejligheder til kommunal anvisning vil blive reduceret og sidst, men ikke mindst: at det bliver meget kostbart. Beslutter beboerne i en afdeling således, at de selv skal kunne vælge hvilken boligform de vil have, og blot én lejer vælger at købe, skal samtlige lejligheder i afdelingen vurderes og udstykkes inden salg kan finde sted, og det anslås at ville koste ca. 50.000 kr. per lejlighed eller for afd. I og II hver ca. 4.6 mill. kr., for afd. III ca. 2 mill. kr. og for afd. V ca. 1.2 mill. kr. Den enkelte afdeling skal optage et lån i Landsbyggefonden på ovennævnte beløb før den første lejlighed i afdelingen kan sælges. Lånet skal naturligvis afdrages over et vist antal år, med huslejestigninger til følge for de beboere, der vælger ikke at flytte.

(er der andet, der skal med?)

Bestyrelsen har behandlet to tilbud om **salg af dele af Eskemosepark**. Firmaet Friheden A/S, der påtænker at opføre 8 ældrevenlige boliger på den såkaldte Danaflex-grund på hjørnet af Nørrevang og Byagervej har tilbudt at købe en stribe jord på 190 m² og en supermarkedskæde har tilbudt at købe forretningsområdet (Superbest og pizzeriaet). Deres tanke var at nedrive de eksisterende bygninger og bygge et nyt supermarked på 2000 m². Efter en grundig diskussion har bestyrelsen besluttet at afvise begge tilbud.

Bestyrelsen har fra Birkerød Kommune ved brev á 24. september 2003 fået afslag på ansøgning om godkendelse frem til 30. september 2006 af **forsøgsordningen med Boliggarantibevis**. Bestyrelsen var stærkt utilfreds med kommunens afslag og har anmodet KAB om at genfremsende ansøgningen. Vi har endnu ikke modtaget svar på denne henvendelse.

På sidste generalforsamling oplystes, at bestyrelsen var i gang med at gennemgå rapporterne fra **det 3-årige bygningseftersyn i 2001 og en opfølgning af anbefalingerne** i disse, herunder opfugning af ydervægge, ekstraisolering af lofter, hulmursisolering, udskiftning af gavlbeklædning og renovering af betonoverliggere. Dette arbejde har siden ligget lidt i dvale, dels p.gr.a. de store renoveringssager m.h.t. badeværelserne i afd. V og gulvene i afd. I, dels p.gr.a. skift af inspektør og ejendomsmester. På bestyrelsesmødet 5. maj 2004 gennemgik inspektør Susanne Sandgreen anbefalingerne fra det 3-årige bygningseftersyn og bestyrelsen diskuterede disse i relation til opfølgning i driftsplanen for afdeling I. Opfølgning på anbefalingerne for de andre afdelinger af Eskemosepark vil finde sted de kommende år.

Bestyrelsen er gennem IT-udvalget i gang med at undersøge mulighederne for at indføre **bredbånd i Eskemosepark**

IT-udvalget har i det forløbne år arbejdet meget målrettet, for at få nogle priser frem på en løsning der indeholder dørtelefoner, egen telefoncentral, Internet og individuel radio og TV løsning.

På et bestyrelsesmøde i april blev det besluttet at droppe dørtelefoner. Dette begrundet i af en sådan løsning ikke står mål med udgifterne. Derudover bliver det meget svært, at sikre sig at alle døre altid bliver holdt lukket. I de ulige numre er der også en bagdør som ligeledes skulle sikres. Da der ikke i nogle af opgange er vinduer som kan lukkes op for udluftning, bliver resultatet, som det er i dag, at dørene enten foran eller ud mod marken bliver lukket op. Når så beboerne har siddet og f. eks. grillet om sommeren, står døren ud til marken åben, og så er indgangene ikke sikret alligevel. En anden ting der heller ikke taler for en sådan løsning, er statistikken hos politiet. Her siger man at anmeldte indbrud er så lavt, at det næsten ikke er til at tro på. Hvis der er beboere der yderligere ønsker at sikre deres hoveddør, kan det anbefales at sætte en ekstra lås i, af f.eks. mærket Zeiss.

Vi har fået et skriftligt tilbud fra et firma på ovennævnte løsninger, som der kan siges meget for og imod. Der er i hvert fald en del ting der skal mere klarhed over, før vi kan arbejde videre med dem. Lige i øjeblikket er et andet firma i gang, med at udarbejde et projekt samt et tilbud. Derudover kommer endnu et firma ind i billedet i løbet af kort tid.

Når vi har set disse 3 tilbud igennem, indstiller IT-udvalget til bestyrelsen, hvad der videre skal ske. Herefter træffer bestyrelsen en beslutning som så skal ud til beboerne. Beboerne vil så blive indbudt til et orienterende møde, hvor IT-udvalget, det involverede firma, bestyrelsen og andre relevante personer vil være til stede for at svare på spørgsmål. Herefter vil der blive indkaldt til ekstraordinært beboermøde, hvor der skal træffes beslutning om arbejdet skal sættes i gang eller ej.

I heldigste fald kan arbejdet påbegyndes til næste år.

Endelig til sidst et par ord om **anvisningsreglerne**. Som omtalt ved sidste generalforsamling tillader Birkerød Kommune ikke, at par uden børn kan få en 3-værelseslejlighed i Eskemosepark. Da denne regel er utidssvarende besluttede bestyrelsen gennem KAB at rette fornyet henvendelse til kommunen herom. På økonomiudvalgets møde den 12 august 2003 blev ansøgningen igen afslået.

I øvrigt er der ikke stor **genudlejning**: 24 af 248 lejemål, svarende til en omsætning på 9,7% af boligerne i Eskemosepark.

Energi-området:

Der har i et par vintre i perioder været **problemer med at få tilstrækkelig varme og varmt vand til beboerne** i Eskemosepark. På sidste generalforsamling blev omtalt tiltag til forbedring af forholdene, og midt i august 2003 var arbejdet med at renovere og udskifte defekte ventiler i blokke på varmecentralen færdigt. Efterfølgende har det været nødvendigt med varmetekniker Daniel Stefanski fra KAB som rådgiver at indregulere varmeanlægget i Eskemosepark, hvilket på grund af en fejl i afd., V viste sig sværere end forventet. Der var for meget modstand ved indgangen til afdelingen, dvs. der skulle køres med et højt differenstryk i afdeling V, og dette medførte støj i rørene i de andre afdelinger. Problemet er nu løst ved installation af blandingsløjfe/ny pumpe i afd. V og ny indregulering af varmeanlægget i alle afdelinger. Hele projektet vil blive afsluttet med en indregulering af selve varmecentralen.

Siden 1. januar 2003 har alle kunnet købe el hos den leverandør, man måtte have lyst til at benytte.

Bestyrelsen har diskuteret muligheden af at købe **el på det frie marked** til alle afdelinger, men en analyse viste, at der var så lidt at spare, at det ikke var umagen værd.

Varmeforbruget i vaskerummene er stadig et problem. Isolering af rørene er under udførelse.

Økonomisk område:

På hvert bestyrelsesmøde er **budgetkontrol** på dagsordenen. Som xx vil gennemgå senere konstaterer bestyrelsen med glæde, at **regnskaberne** igen i år viser overskud for afd. I, II og III, mens der er ganske lille underskud for afd. V.

Bestyrelsens besluttede i 2000 og 2001 at ændre den tidligere **investeringsstrategi** og investere den ledige likviditet i investeringsforeningen Nordea Invest, og investeringsforeningen SEB med ca. 5 mill. kr. i hver, har vist sig at være en fornuftig beslutning. Således har udbyttet fra investeringsforeningerne været 5,85 % for Nordea Invest og 6,28% for SEB.

Bestyrelsen har løbende evalueret **forsøgsordningen for ejendomskontoret**. Der har stort set været tilfredshed med ordningen. Bestyrelsen har besluttet, at der i 2003 køres efter den vedtagne budgetramme med justering. Der er udarbejdet en oversigt over arbejdsopgaver for ejendomsmester og ejendomsassistent samt en aktivitetsplan, der vil blive fulgt i 2003, der vil være, at betragte som en forsøgsperiode. Herefter vil erfaringer med økonomi og kvalitetsniveau tages op til en kritisk vurdering og eventuel efterfølgende revision. Af sparehensyn er indført en forsøgsordning med aftenåbningstiden på ejendomskontoret, der er reduceret fra 1 gang om ugen til en gang om måneden.

Administration og Ejendomskontoret.

KAB har efteråret 2003 ændret sin interne organisation. Det har fået som konsekvens, at vi har fået **ny inspektør**: Susanne Sandgreen, som afløste Christian Thorup, og **ny ansvarlig for Eskemoseparks regnskaber og budgetter**: Kenneth Sørensen, der afløste Elsa Markussen. Ejendomsmester Lars Nielsen opsagde sin stilling per 31.10.2003 og blev per 01.12.2003 afløst af **ejendomsmester Karsten Vistisen**. Disse ændringer har til en vis grad påvirket arbejdsgangen i Eskemosepark og bestyrelsens arbejde.

Ejendomsfunktionærernes **lokalaftale** er færdigforhandlet i efteråret 2003 efter lønudvalgets oplæg og er nu godkendt af funktionærerne og aftalen underskrevet af formanden.

Som en del beboere muligvis har observeret er **ejendomskontoret** efter Karsten Vistisens forslag blevet om-møbleret og fremstår nu pænt og mere funktionelt.

Der er ikke altid så pænt på **containerpladsen**, som man kunne ønske. Bestyrelsen har derfor efter indstilling fra inspektør Susanne Sandgreen besluttet, at der foretages en omlægning af containerpladsen, så ejendommens affaldsordning opfylder miljømyndighedernes krav om affaldshåndtering. Omlægningen indebærer leje og tømning af 1 container til småt brændbart affald (1 tømning per måned), 1 container til stort brændbart affald (1 tømning per måned), 1 container til jern (6 tømninger per år) og 1 container til miljøaffald (4 tømninger per år.. Aps vil Omkostningerne hertil vil i 2004 være 23.525 kr. pr. år, incl. MOMS, hvortil kommer tillægspris per tons sorteret affald. Prisen for dette vil være mellem 500 og 1.500 kr., afhængig af, hvor gode beboerne er til at lægge deres affald i de rigtige containere. Dette skal holdes op mod de nuværende (2003) udgifter på ca., 73.000 kr. Der kommer en udgift til at fjerne de eksisterende containere og muligvis til asfaltering af belægningen under den store container. Omlægning af containerpladsen vil finde sted i løbet af 2004. Bestyrelsen skal stærkt opfordre beboerne til at være omhyggelige med at placere deres affald i de rigtige containere: Mangel på disciplin vil som det fremgår af det nys sagte medføre større husleje!

Legepladsernes sikkerhedstilstand er ifølge en rapport, der blev omtalt ved sidste generalforsamling ikke er i god stand og for visse af legeredskaberne direkte ulovlige. Bestyrelsen har derfor besluttet at foranledige disse fjernet. Skal de erstattes af andre, skal der afsættes penge på budgettet for 2005. Beboerne har imidlertid ikke vist større interesse for at gå ind i lejepladsudvalget, hvilket vil være nødvendigt for en eventuel planlægning af nye lejeområder.

Rengøring af vore trappeopgange har været bestyrelsens smertensbarn. Utilfredshed i bestyrelsen og blandt beboerne medførte, at vi skiftede rengøringselskab i begyndelsen af 2004. Resultatet har desværre ikke helt svaret til forventningerne, men en forhandling med det nye selskab har hjulpet noget, og vi håber, at vi fremover vil få en tilfredsstillende rengøring.

Sidst men ikke mindst vil jeg takke bestyrelsen, funktionærer og alle samarbejdspartnerne i KAB for godt og loyal samarbejde. En særlig tak til Iben og Torben, der ikke ønsker genvalg.