

Formandens beretning for året 2008

Efter generalforsamlingen i april 2008 blev bestyrelsen sammensat på følgende måde:

Formand	Helge Milo
Næstformand	Henrik Søndergaard
Kasserer	Jan Bovbjerg
Bestyrelsesmedlem	Ernst Jan de Place Hansen
Bestyrelsesmedlem	Jette Jensen
1ste suppleant	Dorte Beyer Nielsen
2den suppleant	Bent Westh

Da Bent Westh flyttede fra bebyggelsen i efteråret 2008 besluttedes det at nøjes med en suppleant indtil næste generalforsamling.

Denne beretning dækker ligesom de foregående kalenderåret, i dette tilfælde 2008 og hændelser og beslutninger i perioden januar til april 2009 er derfor ikke omtalt her, men tages med i årsberetningen for 2009.

Som i tidligere år er det mig en glæde at kunne indlede denne beretning med en varm tak til alle de beboere som i årets løb har brugt af deres kostbare fritid til at forbedre og vedligeholde vor bebyggelse, Nordhøjparken. Takket være deres indsats har det været muligt at bevare ejendommen i den høje standard som jeg mene den er i trods mere end 30 års brug.

Jeg nævner i tilfældig orden, det grønne udvalg, medlemmer af bestyrelsen og bestyrelserne i de forskellige klubber som har været med til at sikre attraktive tilbud til beboerne. Det drejer sig om Billardklubben, Solklubben, Motionsklubben, Flaggruppen og Svømmeklubben for kvinder. Det er også lykkedes os at producere et nyhedsbrev løbende, men vi håber at finde en ny redaktør til Løbeilden på denne generalforsamling. Videre skal der også herfra udtales en varm og dybfølt tak til bebyggelsens administrator, Grethe Hervard for det store arbejde som hun har ydet for os i det forløbne år.

Endelig skal der også rettes en tak til vore 2 medarbejdere Peter og Idrisa for deres indsats som afspejles i den orden og renlighed som præger vor bebyggelse. Idrisa kom til os ved årsskiftet og faldt hurtigt ind i rytmen og lærte sig de rutiner som udgør det arbejde som vore medarbejdere skal udføre.

Som sidste år har jeg opdelt denne beretning i en række temaer og jeg slutter med en gennemgang af de initiativer som er taget for at sikre vedligehold af vor bebyggelse. Vold og hærverk i vort område

Lige efter nytår eksploderede området omkring Holmegårdscentret i et orgie af hærværk af centret og afbrænding af private biler, også hos os i Mellemengen. Mange af vore beboere blev opskræmte og i flere tilfælde frygtede de at gå ned til Centret.

Bestyrelsen besluttede at rette henvendelse til vore nabo ejerforeninger og foreslog dem at rette en fælles henvendelse til kommunen for dels at beklage den manglende indsats fra politi og øvrige myndigheder og dels for at høre om hvilke foranstaltninger der var påtænkt for at hindre gentagelser.

Vi fik et møde med det samlede byråd og politidirektøren for Nordsjælland og her fik vi forsikringer om at gentagelser ville blive imødegået af al kraft og vi fik løfte om at kommunen ville foretage de nødvendige tiltag for på længere sigt at genskabe et attraktivt område. Mødet sluttede med et løfte fra borgmesteren om en regelmæssig gentagelse af sådanne møder hvert halve år. Vi har kunnet glæde os over at der tilsyneladende har været ro i området siden.

Kontakt til beboerne

Sidste år nævnte jeg i min årsberetning bestyrelsens ønske om at engagere så mange beboere som muligt i at deltage i fælles aktiviteter. Selvom der er mange som slutter op om arrangementer som generalforsamling og andre fælles aktiviteter savner vi alligevel rigtig mange. Det medfører at sådan noget som ordensregler og fælles normer for mange opleves som noget påtvunget hvor det i virkeligheden er noget som besluttet af fællesskabet, for eksempel af generalforsamlingen.

Endelig tror jeg at det ville være fremmende for følelsen af fællesskab hvis vi havde flere kandidater til bestyrelsen. Det er ikke sikkert at det er den bedste løsning for en bebyggelse som vores at den siddende bestyrelse bliver genvalgt år efter år. Det giver selvfølgelig større indsigt i det tekniske, men måske også færre nye impulser og nye vinkler at se problemerne på.

Vi har derfor iværksat nogle forsøg på aktiviteter som skulle øge den enkeltes fornemmelse af tilhørsforhold til Nordhøjparken.

Vi har iværksat en møderække for nye beboere. Vi inviterer ca. 3 familier som er nyindflyttere til et aftenmøde hvor de kan lære os at kende og vi dem. Det er ikke en opremsning af pligter og rettigheder, men vi stiller os til rådighed for besvarelse af spørgsmål som nyindflyttere typisk har. Vi har indtil nu afholdt en fire til fem møder og håber at resultatet afspejles i større fremmøde til generalforsamlingen.

Videre får I senere i dag et indlæg om oprettelse af flere grupper udover dem vi allerede har, de skal samle beboere med fælles interesser til at dyrke disse og forhåbentlig fremme en samhørighedsfølelse og forståelse af de ordensregler som de selv har vedtaget på generalforsamlingen

Større vedligehold, subsidiært fornyelser

Sidste vinter gav en del fugtproblemer rundt om i bebyggelsen og i køkkenet til selskabslokalerne fandt vi både mug og andre uønskede begroinger som medførte at

bestyrelsen besluttede at renovere køkkenet som vi i forvejen fandt mangelfuldt til vort brug.

Vi besluttede at udvide køkkenet samtidigt ved at inddrage det redskabs- og rengøringsrum som lå ved siden af. Det var et større projekt og som størsteparten af den slags opgaver også betydeligt større (læs dyrere) end vi havde beregnet. Men skulle det gøres, skulle det gøres ordentligt og jeg er sikker på at alle som benyttede invitationen til at bese køkkenet efter færdiggørelsen er enig i at vi nu har fået et tidssvarende og gedigent køkken til glæde for alle os som bruger selskabslokalerne. Samtidigt har vi fået udarbejdet en særlig rengøringsmanual for selskabslokalerne og køkkenet som står på bagsiden af lejekontrakten og som vi beder alle om at overholde således at denne store investering kan blive til glæde for beboerne i mange år fremover. Hvis nogen skulle være i tvivl om placeringen af redskabsrummet har vi lukket den gennemgang som lå ved siden af toilettet syd for selskabslokalerne og indrettet redskabsrum der.

Svømmehallen er vort smertensbarn. Det er vel det dyreste at vedligeholde, både i almindelig drift og i løbende fornyelser som vi har i Nordhøjparken. Når vi kigger på hvor pengene bliver brugt tegner svømmehallen sig for en meget stor del. Vi har forsøgt at finde muligheder for billiggørelse af driften og nogle har sågar foreslået nedlæggelse. Da det viste sig at der var almindelig enighed om at bevare svømmehallen er vi så nødt til at betale hvad det koster.

Plæner og udsmykning af vore omgivelser

Heldigvis har vi nogle engagerede og kreative beboere som gennem Det Grønne Udvalg til stadighed kommer med nye idéer til at gøre vore omgivelser smukkere. Det lykkes også for dem og vi kan se hvorledes et stort blomsterflor pryder vore udpinte græsplæner.

Det er også mit indtryk at de nye udendørs borde med tilhørende bænke er blevet godt modtaget, ikke mindst af vore medarbejdere som er nødt til at flytte rundt med dem når plænerne skal slås.

Vore planer om en ny udendørs grill glippede sidste år, men vi håber at få en sat op her i 2009.

Som det er jer bekendt afholder vi et par gange om året en såkaldt grøn arbejdsdag hvor det er vores håb at endnu flere vil slutte op om intentionen at få en attraktiv bebyggelse omgivet af smukke grønne områder

Endelig skal nævnes at vi besluttede at udtynge vore mange ligusterhække, klipningen af disse stjæler meget tid for vore ansatte, tid som med fordel kunne bruges til andre opgaver. Indenfor den nærmeste fremtid forsvinder en del som vi anser for overflødige. Renhold, orden og affaldsordninger

Dette punkt synes at være et fast tema år efter år og heller ikke denne gang slipper I for at høre om de problemer som vi er flere som undrer os over til stadighed dukker op.

Denne gang tager jeg hele registret af problemer.

Først vore opgange. Der kan til stadighed findes affald i form af kasser, træ emballage og plastic placeret i det rum som er beregnet for barnevogne og kørestole ligesom jeg tvivler på at alle føler sig forpligtet til at flytte dørmåtten i forbindelse med den månedlige trappevask. Det gælder i øvrigt også for de sko som nogle familier mener hører hjemme udenfor lejligheden i den fælles opgang.

Mange af altanerne udgør et særligt kapitel. Efterhånden som folk får anskaffet flere og flere ting bliver pladsen tilsvarende presset i lejligheden og det frister nogle til at udnytte altanen til fryser, skabe etc. Et omhyggeligt studium af vor husorden vil vise at I selv har vedtaget at undlade det.

Vi har efterhånden mange cykler i bebyggelsen, nogle steder flere end stativerne kan rumme og når det blæser kraftigt er der risiko for at cyklerne bliver blæst omkuld. Der er andre steder hvor der egentlig er stativer nok, men hvor cyklerne bliver "parkeret" uden hensyn til at der så mangler pladser for de uheldige som kommer senere. I bestyrelsen har vi diskuteret dette og der er kommet flere forslag til løsninger. Et er at opstille stativer imellem blokkene og et andet er at lave en udbygning i forbindelse med indgangen og placere stativer der. Vi har ingen løsning fundet og hvis en af jer har en idé om hvorledes en god løsning skulle se ud, hører vi meget gerne fra jer.

Jeg formoder at de fleste af jer ved at I kan få udleveret sorte affaldsposer i bestyrelseslokalet som dels er gratis og dels er æstetisk tiltalende frem for gennemsigtige poser, videre er de også af en størrelse som giver mulighed for at alle i opgangen kan få plads til deres affald. At disse poser kun bør indeholde restaffald fra den daglige husholdning er naturligvis en forudsætning for at der bliver plads til alle familiers affald.

Vores containergård er en succes! Det er lykkedes at få plads til alt større affald i gården således at det ikke skæmmes parkeringspladsen, så nu mangler vi blot at udnytte den store container lidt bedre så der ikke ligger bohaver og lignende frit på pladsen inde i containergården.

Tilbage i denne kedelige oprensning af vore undladelsessynder står blot at nævne dels at plænerne ikke er beregnet til at cykle eller køre bil på og jeg ved godt at vore håndværkere i flere tilfælde har været nødt til det på grund af det tunge grej de skulle have frem til selskabslokalerne og ikke mindst trapperenoveringen, men for os andre er det sikkert ikke nødvendigt at køre på plænerne..

Til allersidst skal jeg lige omtale hundeefterladenskaber på skoene som jo ingen af os er glade for at bringe med ind i lejlighederne. Måske skulle vi gøre ligesom kommunen som sætter stativer med en kurv og en rulle hundeposer op forskellige steder, det burde kunne hjælpe en glemsom person.

Og jeg tør næsten ikke nævne det, men det virker altså ubehageligt at passere unge mennesker som forretter deres nødtørft helt ugenert på plæner og gange.

Fællesudgifter

De bare stiger og stiger, synes vi alle. Mon der er nogle som solder med vore penge? Kunne bestyrelsen ikke passe lidt mere på? Jeg ved ikke om der er nogen som tænker sådan, men selv griber jeg mig i at tænke sådan en gag i mellem, men så kalder jeg mig selv til orden.

Vore fællesudgifter består jo af flere slags udgifter, Der er først dem som vi ikke selv kan gøre noget ved, nemlig, vand, varme og affaldsordning og selvfølgelig løn til medarbejdere. Disse følger jo stort set inflationen, måske med enkelte undtagelser som følger af kommunesammenlægningen.

Så er der dem som vi selv har ønsket nemlig betaling for brug af Tv-kanaler, de stiger jo også hele tiden, blandt andet fordi der kommer flere og flere kanaler. Vi har over 35. Endelig er der de penge som vi opkræver på jeres vegne for at være i stand til at vedligeholde bebyggelsen i en stand som I ønsker det, og vi har jo nogle faciliteter som koster penge. Endelig bruger vi lidt på modernisering, som f. eks. udvidelse af køkkenet til selskabslokalerne.

Diskussionerne i bestyrelsen drejer sig om hvor meget vi kan tillade os at bruge på langsigtet vedligehold og det skal da ingen hemmelighed være at vi ofte slår knuder på os selv for kun at bruge de penge som vi har og undlade at hæve fællesudgifterne en ekstra tand.

Vi besluttede i slutningen af 2008 at foreslå generalforsamlingen at hæve garantibeløbet som beboerne i Nordhøjparken skal indføre i gældsforpligtelserne for deres lejlighed med Kr. 10.000 på grund af de betydelige udgifter som bobehandlinger ved dødsfald og konkurser medfører.

Bestyrelsens opgaver

I har sikkert alle sammen en opfattelse af hvilke opgaver en bestyrelse i en forening som vores har. Det er jo meningen at generalforsamlingen også skal være et forum for alle som føler et behov for at foreslå ændringer i de rutiner som kører.

Der har rejst sig røster i de senere år for fornyelser og ændringer i vort arbejde, ikke egentlig kritik, men ønsker om at vi involverer os mere i jeres tilfredshed ved at bo her, man kan udtrykke det som ønske om at vi optræder mere som gode naboer end som administratorer af fællesudgifterne og håndhævere af vores husorden. Hos mange af os er der nok en følelse af at vi kunne spare på reglerne og erstatte det med lidt hyggesnak over en kop kaffe og en sodavand. Hyggesnak hvor emnerne netop kunne være fælles holdning til reglerne i vor husorden. Nogen ville måske udtrykke det som at bestyrelsen skulle være lidt mindre sammenspist og mere udadvendt.

Hvad enten disse sætninger dækker jeres holdninger eller skal siges med andre ord, har vi heldigvis fået indvalgt en person som har overskud og vilje til at gøre noget for det som vi kalder den sociale side af vort fællesskab. Hun fremsætter senere i dag nogle forslag som jeg håber at I vil tage godt imod. Vi i bestyrelsen håber at hun får held med sig og finder nogle som ser nogenlunde på vort fællesskab som hun og at vi hermed får skabt en fornyelse som også kan fremme jeres interesse for og vilje til at deltage aktivt i

bestyrelsens opgaver i fremtiden, altså vil stille op som kandidater til ledige bestyrelsesposter.

Telefoni og bredbånd

Den teknologiske udvikling medfører at der hele tiden kommer fornyelser af de anvendelser som vi har eller til stadighed får tilbudt. Sådan har vi vist alle sammen fået henvendelse fra vor udbudsgiver TDC om en fælles løsning for telefoni og adgang til Internettet. Det kan være svært at forholde sig til dette som lægmand kan det være svært at overskue de økonomiske konsekvenser af at udskifte vore nuværende løsninger med de tilbudte.

Skal vi skifte til en løsning hvor adgangen til Internet sker direkte fra PC'eren, ligegyldigt hvor denne befinder sig? Skal vi opgive vor fastnet telefon og "nøjes" med mobilen? Hvad sker der med de nuværende installationer hvis vi skifter til nye og selvfølgelig især, får det økonomiske konsekvenser, eller man skulle vel hellere spørge; hvilke? Vi i bestyrelsen står temmelig usikre overfor om vi som bestyrelse skal tage et initiativ, jeg kan roligt sige at vi ikke føler os kvalificerede til at rådgive, men vi føler på den anden side at vi måske bør formidle muligheder til jer. Endelig er vi jo ikke en homogen skare, men rummer både pensionister som er lidt bekymrede for udsigterne til løsninger som de ikke kan overskue og erhvervsaktive som har brug for, eller mener at de har brug for, den allermest moderne løsning.

Vi har berørt emnet tidligere uden at være kommet videre. Vi har nok følt at der var god tid inden vores løsninger blev overhalet af udviklingen, men den situation fortsætter jo ikke og vi overvejer i de kommende år at bede f. eks. TDC komme med en målrettet løsning til vor bebyggelse

Hvad er vore fællesudgifter så gået til?

Nedenfor omtaler jeg de vigtigste af de reparationer/vedligehold som vi har foretaget i 2008. Udgifterne til Det Offentlige, DONG, TDC og lønninger er naturligvis ikke med i denne opremsning ligesom jeg heller ikke angiver de faktiske omkostninger, disse kan findes i regnskabet.

- I årets løb har vi foretaget en del vedligehold og reparationer i bebyggelsen, dels nødvendige og dels noget som er ønskelige for at holde en høj standard for Nordhøjparken og her har svømmehallen lagt beslag på mange resurser. Vi blev pålagt at forny vandbehandlingsanlægget af kommunen.
- Vi har fortsat maling af opgangene i opgang 11 til 15 samt udvendige altansider i opgang 1 – 5 Vi har ligeledes fået malet kældergulvet i blok 1 – 5
- Vi har fået fældet en del træer udfor opgang 6 – 10 som efterhånden var blevet generende for nogle beboere.
- Vi har fortsat med at udskifte ventilatorerne på taget
- Og udskiftet el-tavler i boilerrummene

- Vi fik udleveret maling til de indvendige altansider og overtalt en del beboere til at male, desværre kom efteråret i vejen og der venter nogle af os et hyggeligt job med at male altanerne.
- Som et sidste punkt i denne opremsning af hvor gode vi har været til at passe på vores boliger vil jeg omtale at vi har påbegyndt maling og reparationer af garagerne, et projekt som fortsætter i 2009.

Inden jeg slutter, vil jeg blot minde om at I bør huske opfugning af gulvet i badeværelset. Det bør gøres regelmæssigt og gerne en gang om året, men mindst hvert tredje år. Kommer der vandskader hos underboen er det jeres problem og det er ærgerlige og unødvendige penge som kunne være brugt bedre til et nyt fjernsyn eller måske en rejse. Når jeg nu skal afslutte beretningen om det herrens år 2008 synes jeg at vi er sluppet pænt ud af året og jeg sender en venlig tanke til tidligere frivillige som gennem årene har påtaget sig at sikre bebyggelsen mod forfald. Jeg håber at fremtidige bestyrelser vil sige det samme om alle jer som har givet en hånd med i år.

Helge Milo

bestyrelsesformand