

Kokkedal, april 2008

Formandens beretning for året 2007

Efter generalforsamlingen i april 2007 blev bestyrelsen sammensat på følgende måde:

Formand	Helge Milo
Næstformand	Henrik Søndergaard
Kasserer	Jan Bovbjerg
Bestyrelsesmedlem	Susanne Wærling
Bestyrelsesmedlem	Ernst Jan de Place Hansen
1ste suppleant	Jette Jensen
2den suppleant	Lajla Jørgensen

Da Susanne Wærling flyttede fra bebyggelsen 1ste november fratrådte hun sin bestyrelsespost og 1ste suppleant Jette Jensen overtog posten.

Denne beretning dækker ligesom de foregående kalenderåret, i dette tilfælde 2007 og hændelser og beslutninger i perioden januar til april 2008 er derfor ikke omtalt her, men tages med i årsberetningen for 2008.

Lad mig begynde 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. Uden deres indsats ville det ikke have været muligt at bevare ejendommen i den høje standard som jeg mene den er i trods mere end 30 års brug. Jeg nævner i flæng medlemmer af bestyrelsen, Det grønne udvalg, Løbeids redaktionen og bestyrelserne i de forskellige klubber som har været med til at sikre attraktive tilbud til beboerne. Det drejer sig om Håndarbejdsklubben, Billardklubben, Solklubben, Motionsklubben, Flag gruppen og Svømmeklubben for kvinder.

Videre skal der også herfra udtales en tak til bebyggelsens administrator, Grethe Herved 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 Søren for deres indsats som afspejles i den orden og renlighed som præger vor bebyggelse. Ved årsskiftet forlod Søren os for at søge nye græsgange i forbindelse med hans flytning til den anden side af Øresund. I stedet for har vi kunnet ønske velkommen til Idrisa.

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.

Den ekstraordinære generalforsamling i november 2007

På sidste års ordinære generalforsamling blev bestyrelsen pålagt at undersøge og om muligt fremlægge forslag til ændring af tre forhold, nemlig bevaring af svømmehallen, ændring af betaling for vand og varme for de enkelte lejligheder og ændring af det nuværende system for valg af TV-kanaler til lejlighederne.

På den ekstraordinære generalforsamling fremlagde bestyrelsen så resultatet af sine undersøgelser. Da det kræver betydelige investeringer at nedlægge svømmehallen og inddrage området til andre aktiviteter, i virkeligheden af samme størrelsesorden som de nødvendige investeringer i en istandsættelse og forbedring af svømmehallen, besluttede et flertal at beholde svømmehallen og investere de nødvendige midler for at få en tidssvarende løsning.

På samme måde afviste et flertal at investere i varme- og vandmålere da det viste sig at blive temmelig dyrt.

Endelig besluttede et flertal af de fremmødte sig for at beholde adgang til det nuværende antal kanaler da det også her ville blive nødvendigt at investere, ganske vist kun små 1.500 kroner for at hver lejlighed frit kunne vælge hvor mange kanaler man ønskede adgang til.

Bestyrelsen har naturligvis taget afstemningsresultaterne til efterretning og har for svømmehallens vedkommende fortsat arbejdet med at planlægge en renovering som omtalt senere her i beretningen.

Jeg har valgt at kalde den ekstra generalforsamling for et tema selvom resultaterne jo er kendt på forhånd via referatet derfra. Grunden hertil er at idéen med en sådan jo er at give alle beboere lejlighed til at tage stilling til vigtige spørgsmål som ellers kunne blive for overfladisk behandlet. Når der så kun møder et fåtal af de stemmeberettigede op, og flere af dem som ønskede punkterne drøftet ikke følger sagen op, sidder de som har lagt meget arbejde i at få belyst spørgsmålene tilbage med følelsen af at arbejdet har været forgæves.

En investering i en bolig udgør for mange mennesker den største investering som de foretager og for alle er der i hvert fald tale om noget som har væsentlig indflydelse på deres økonomi. Generalforsamlingen er tidspunktet hvor de fremtidige udgifter diskuteres og fastlægges og hvor de mennesker som skal forvalte beslutningerne vælges. Når man til folketingsvalg kan mønstre mere end 80 % deltagelse er det lidt sørgeligt at vi kun kan mønstre en deltagelse af størrelsesordenen 25 til 35 %.

Vi kan ikke klage over engagementet hos de som møder op, langt fra, men udtrykker de beboernes holdninger? Vi ved det ikke, vi kan kun håbe på et større fremmøde fremover og selvfølgelig takke de som trofast møder frem år efter år.

Bebyggelsens tage

Som omtalt i min beretning for 2006 satte vi planerne om fornyelse af vore tage i bero og har i det forløbne år undersøgt hvornår det bliver nødvendigt at foretage større investeringer i tagene. I 2007 og de kommende år mener vi at kunne nøjes med løbende udbedringer af skader som for eksempel udbedring af hul i tagdækningen efter nedslag af en nytårsraket. En rapport udarbejdet af vor samarbejdspartner og konsulent siger imidlertid at vi må imødesee en egentlig renovering af tagene indenfor de nærmeste 3 til 4 år og da selv den billigste løsning kommer til at koste et millionbeløb,

er vi nødt til at forholde os til en eventuel nødvendig opsparing. Vi har jo allerede etableret en særlig tagfond, men spørgsmålet er om vi kan få den stor nok hurtigt nok. 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 så hvorledes den såkaldte banan i løbet af sidste sommer pyntede på vor udpinte plæne.

Også i 2007 fik vi en nyhed, måske nok af en lidt anden karakter end et blomsterbed, nemlig en flagstang med dannebrog og ikke mindst med vilje til at markere flagdage. Nogle af os synes at det er en rigtig god idé og nyder at se Dannebrog selv i disse globaliseringstider.

Vi har også fået fornyet vore udendørs borde og bænke, ligesom vi får et nyt grillsted således at der også i sommeren 2008 bliver mulighed for at nyde udendørslivet hos os selv.

Vi glæder os til at få præsenteret nye tiltag, også selvom vores økonomi jo ikke tillader os de store armbevægelser.

Affaldsordninger

Dette punkt synes at være et fast tema år efter år og denne gang yderligere udbygget med Fredensborg kommunes planer om nye måder at skaffe penge til den betrængte kommunekasse. Ganske vist træder disse nye regler først for alvor i kraft i 2008 men allerede i sidste kvartal for 2007 måtte vi betale efter de nye opkrævningsregler som viser sig ved et mærkbart underskud i vores regnskab.

Vores nye containergård som i begyndelsen medførte, at bunker af affald hobede sig op udenfor, fungerer efterhånden rigtig godt. I er sikkert enige med mig i at det har pyntet. Vi fik opsat lamper inde i indhegningen og fået nye nøgler da vi havde en mistanke om at tidligere beboere brugte vore containere. Det hjalp, men der kunne godt se mere ordentligt ud end der gør. For eksempel bliver stor- og specialskralds containeren nu kun brugt i mindre grad og de ting som naturligt hører hjemme der, ligger stadigvæk og flyder på pladsen. Vi har nævnt det mange gange, men der synes stadigvæk at være beboere som ikke ser sammenhængen mellem en smuk og ryddelig bebyggelse og mængden og placeringen af affald.

I denne forbindelse har jeg lyst til at nævne at en henvendelse til en familie om at undlade at placere deres sko i trappeopgangen blev mødt med: Når du kan garantere at mine børn ikke får hundelort på skoene når de går i bebyggelsen, skal jeg sørge for at få ryddet opgangen. Det er altså underligt at hundeefterladenskaber stadigt kan findes på gangene mellem blokkene! Når det faktisk generer alle!

Fællesudgifter

Det er også et punkt som optræder i mange sammenhænge. Også i formandsberetningen er vi nødt til at beskæftige os med dem. De stiger og stiger og vi synes aldrig det tager nogen ende. Nogle klager og leder efter måder at få stoppet

stigningen på, og sjovt er det da ikke at fællesudgifterne vokser ud over den egentlige husleje. Det sker dog kun for dem som har boet her i mange år.

Sammenligner vi fællesudgifterne med huslejen for en familie som er flyttet ind i løbet af de sidste par år, er forholdet ikke så skævt. Vi må også huske på at vores bebyggelse bliver ældre og ligesom alt andet vi har, bliver vedligeholdet dyrere. Oveni dette kommer så stigningerne i udgifter til energi og lønninger som vi er uden indflydelse på.

Så hvad vil jeg så sige med dette punkt, jo, i øjeblikket er inflationen omkring 6 % om året og det betyder alt andet lige at vore fællesudgifter stiger tilsvarende. Hold jer godt fast, 6 % af 3.000 kr. er 180 kr. som fællesudgifterne kunne stige med månedligt. Det gælder faktisk også vores opsparing fordi omkostningerne til nye vedligehold/investeringer jo også stiger. Endeligt får vi i nogle tilfælde mere værdi for pengene end tidligere, typisk gælder det afgiften til TDC hvor vi jo hele tiden får nye kanaler.

Vand i kælderen

Året 2007 var et regnfuldt år, faktisk regnede det mere end man havde budgetteret med, da Nordhøjparken blev opført. Nogle af os har oplevet vand i kælderen, ikke de store mængder, men nok til at fugtighedsgraden steg. Dette medførte i nogle tilfælde at der opstod fugtskader i vore kælderrum og i selskabslokalerne.

Lad os tage de private kælderrum først. Bestyrelsen fik en henvendelse fra en beboer som havde fået fugtpletter på noget tøj som de havde hængt der. Da det var det vi kalder pænt tøj, var de temmelig kede af det og forespurgte bestyrelsen hvad vi kunne gøre og om ikke de var berettiget til en erstatning for ødelagt tøj

Erstatning kunne vi ikke tilbyde. Hverken bestyrelsen eller ejendommen er ansvarlige for sådanne skader. Skulle ejendommen erstatte tøjet betød det i virkeligheden at beboerne in solidum har ansvaret for den slags skader og det kan vist ikke siges at være rimeligt. Situationen har lighedspunkter med tilfælde hvor en parcelhusejer anbringer sit pæne tøj i garagen. Så jeg må advare mod at anbringe værdigenstande som ikke tåler vand i jeres kældre.

Noget andet er at bestyrelsen selvfølgelig undersøgte hvad vi kunne gøre. Ifølge byggetegningerne er bebyggelsen udstyret med vandopsamlende grave omkring fundamentet, der burde være tilstrækkelige ved "normalt" vejr og installation af elektriske tørreapparater ville blive en kostbar affære som sagen ikke berettiger til. Den bedste og mest økonomiske løsning består i at øge den naturlige ventilation i kældergangen. Da vi jo ikke kan lade yderdørene stå åbne kunne løsningen være at udskære ventilationshuller i disse døre, og vi er i gang med at undersøge hvad det koster og hvordan vi sikrer mod ulovlig indtrængen.

Med hensyn til selskabslokalerne var problemet især alvorligt fordi der var opstået svamp i køkkenet, men også i selve selskabslokalet var der tydelige aflejringer på væggene. Vi har klaret det med udtørring af lokalene, men har samtidigt vurderet at det bliver nødvendigt med en større reparation af køkkenet. Da det ikke er helt

hensigtsmæssigt i sin udformning har vi besluttet at gøre køkkenet større og inddrage det tilstødende rengøringsrum. Selve arbejdet bliver først påbegyndt i løbet af 2008.

Tomme lejligheder

Som noget nyt oplever vi at det er en del vanskeligere at sælge vore lejligheder end tidligere. Nordhøjparken har altid været et populært sted og ledige lejligheder blevet solgt hurtigt. Vi så næsten hele tiden henvendelser fra entreprenante ejendomsmæglere der forsøgte at lokke os til at sælge. Den tid er forbi, forhåbentligt ikke for altid, men i øjeblikket. Den almindelige afmatning i boligsalget forstærket af områdets dårlige image på grund af bander af bøller og voldsmænd, har medført at købere af disse lejligheder som typisk er unge børnefamilier eller ældre mennesker, viger tilbage af frygt for overfald med eller uden grund.

Vi tror at det er et overgangsfænomen som mindskes eller helt forsvinder i takt med at det offentlige erkender problemerne og tager action. Med hensyn til afmatningen er der bare at henvise til at boligpriserne ikke stiger jævnt, men over en årrække følger den almindelige prisudvikling.

Det eneste vi ikke må lade ske, er at slække på vore anstrengelser med at vedligeholde vor bebyggelse på et højt plan. Sørger vi for det kan vi være sikre på at der er købere til ledige lejligheder, samtidig med at vor glæde ved at bo her forbliver uformindsket.

Hvad er vore fællesudgifter så gået til?

Nedenfor omtaler jeg de vigtigste af de reparationer/vedligehold som vi har foretaget i 2007. 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 og her har svømmehallen lagt beslag på mange resurser. Vi har udskiftet ventilationsanlægget og udskiftet pumpe og saltfilter, desuden har vi indhentet tilbud på større reparationer, som vi først kunne indhente tilbud på efter den ekstraordinære generalforsamling, hvor det jo skulle besluttes hvad der skulle ske med svømmehallen.
- Vi har igangsat en renovering af indgangspartierne som trænger hårdt til fornyelse, ligesom vi har startet maling af opgangene, foreløbigt i opgang 16 til 20.
- Vi har også påbegyndt udskiftning af vinduer, foreløbig i nr. 12 i højre side.
- Vi har fået fornyet trappen ned til selskabslokalerne og forventer at tage fat på den sydlige når den håndværker som vi plejer at bruge har tid.
- Vi har fået de sidste dele af den udendørs belysning ved bebyggelsens nordlige ende opstillet og overtalte DONG til at få den til at virke.
- Vi har også fået malet striber på den vestlige parkeringsplads, noget som var savnet, men som måtte afvente vinterens afslutning.

- Endelig har vi fået malet forboldmålene og sat nye net på således at vore kommende fodboldstjerner har de rette omgivelser.
- Vi fik udleveret maling til de indvendige altansider og har 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 en mindre ting skal nævnes at vi har anskaffet en ny pc til bestyrelseslokalet og nu er vi sikre på at vi modtager alle de mails som I måtte sende til os.
- Som et sidste punkt i denne opremsning af hvor gode vi har været til at passe på vores bebyggelse, vil jeg omtale et temmelig ømt punkt, nemlig de til bebyggelsen hørende garager. Det er desværre en rum tid siden de sidst modtog attention og de trænger temmelig meget. Bestyrelsen har sat dem på vor liste over arbejder som skal gøres og de første garager bliver renoveret i 2008.

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 2007 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