

# Bestyrelsens Beretning 2013

## Nærum Park

Nærum Park er sammensat af mange forskellige beboere med forskellige aldre, kulturer, ønsker og interesser. At bo i et fællesskab hvor man deler opgang, fællesarealer og er afhængige af fælles services, stiller krav til beboernes ansvarsfølelse, tolerance, hensyntagen samt lysten til at indgå i et fællesskab. I Nærum Park har vi udarbejdet nogle retningslinjer, som er en hjælp til beboerne, så de ved hvordan man gebærder sig i Nærum Park for at tage størst muligt hensyn og så tingene glider så gnidningsløst som muligt.

Det kan være ting som: hvordan kommer jeg af med mit storskrald? Hvad må jeg smide i skakten? Hvor længe må jeg bruge vaskemaskinen i min lejlighed, gå i bad, eller spille høj musik?

Til det har bestyrelsen fastsat nogle retningslinjer, som vi har beskrevet i vores husorden, så vi alle ved hvordan vi bedst muligt gebærder os, så det bliver en rar oplevelse for alle at bo og arbejde i Nærum Park.

Når vi stiller vores storskrald i kældrene i stedet for at køre det på genbrugspladsen eller benytter os af storskraldsordningen, så skal viceværtten bruge ekstra tid på at fjerne det, og foreningen får ekstra udgifter ved at køre det væk. Når vi smider ting i skakten, der stopper til eller ødelægger sækkene, så får viceværtten ekstra arbejde med at rydde op. Alt sammen noget der koster ekstra tid og penge, som kunne være brugt på mere vigtige ting.

Derfor er bestyrelsens opfordring til alle beboere i Nærum Park: Tag hensyn, vær tolerant, følg bestyrelsens anvisninger i husordenen, så bliver Nærum Park et rart sted at bo og arbejde.

## Bestyrelsesarbejdet

Bestyrelsesarbejdet i 2012 har været præget af masser af engagement, hårdt arbejde og gode idéer. Efter nogle år med en del udskiftninger i bestyrelsen, har vi nu en sammensætning i bestyrelsen, som arbejder godt sammen og supplerer hinanden på alle fronter. En god sammensætning af forskellige kompetencer og personligheder gav bestyrelsen et godt grundlag for et konstruktivt samarbejde i 2012, og jeg ser frem til arbejdet i 2013, hvor jeg er sikker på, at vi kommer til at levere flere gode resultater til gavn for beboerne i Nærum Park.

## Økonomi

Nærum Park er en forening med en sund økonomi. Det er bestyrelsens ansvar at bevare den sunde økonomi samt at bruge foreningens penge fornuftigt og ansvarsfuldt. Bestyrelsen har valgt en strategi, hvor vi først og fremmest fokuserer på de nødvendige vedligeholdelsesarbejder, som blev anbefalet i rapporten udarbejdet af Force Technology i 2005, som omfatter udskiftninger af fuger i alle blokke, reovering af sokler og altaner, udskiftning af varmtvandskedler i varmecentralerne mm. Derudover vil vi gerne bruge penge på ting, som forskønner Nærum Park, giver beboerne en bedre komfort og service samt udskifte eller forny ting, som kan give os nogle besparelser og samtidig gøre os mere miljøbevidste. Sidst men ikke mindst synes vi stadig, det er værd at bruge nogle penge på at lave fællesarrangementer, som kan bringe beboerne tættere sammen og lære hinanden bedre kende.

I 2011 introducerede bestyrelsen en 10 års plan, som er vores rettesnor for hvilke større vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres de kommende år, samt hvilke økonomiske ressourcer der skal afsættes på budgettet. 10 års planen vil være vedlagt indkaldelsen til Generalforsamlingen 2013, så beboerne kan få et overblik over hvilke planer, bestyrelsen arbejder med.

## **Bygninger**

I sommeren 2010 igangsatte bestyrelsen arbejdet med udskiftning af fugerne i alle blokke. Arbejdet blev igangsat efter anbefaling fra Force Technology, som i 2005 udarbejdede en rapport over nødvendige vedligeholdelsesarbejder i Nærum Park. I 2010 færdiggjorde vi arbejdet på blok 1, i 2011 blev vi færdige med blok 2 og i 2012 påbegyndte vi arbejdet i blok 6, hvor vi blev færdige med første del ud mod Skodsborgvej. I 2013 fortsætter vi arbejdet på anden halvdel af blok 6.

Samtidig med renovering af fugerne bliver der også renoveret altaner og sålbænke, malet altaner indvendigt, malet på de hvide felter under vinduerne, samt udført maling af vindskeder og spær.

I 2012 har vi ligeledes renoveret de udvendige kældernedgange, hvor vi har udskiftet underlaget, og repareret trapperne. I blok 1's sydlige ende har vi udjævnet trappen, så det er blevet nemmere at komme ned med sin cykel. I 2013 vil vi arbejde videre med at renovere de kældernedgange, som ligger ud til bagvejen og som fører ned til varmecentraler og fællesrum.

I kældrene har vi forsøgt os med opsætning af automatisk lys, da de gamle Columbustryk er ved at være nedslidte og ofte sidder uhensigtsmæssigt i forhold til, hvor man kommer ind. Vi vil arbejde videre med dette tiltag, ligesom vi også vil udskifte fatninger og pærer, så vi fremover får mulighed for at anvende spare-pærer.

I 2013 påbegynder vi ligeledes maling af træværket i kælderen, som omfatter døre og karme ind til vaske og tørrerum samt fællesrum.

I 2012 lavede vi en gennemgang af vinduer og opgange. Vi lavede en visuel gennemgang af alle vinduer for at danne os overblik over hvilken stand de er i, og om der var nogle, der var i en sådan forfatning, at der var risiko for skade på bygningen. Vi måtte konstatere, at nogle steder var vinduerne i en sådan forfatning, at bestyrelsen så sig nødsaget til at skride ind. Andre steder var der blot tale om at vinduerne trængte til en gang maling.

Vi har bedt vores administrator om at lave en skrivelse til de pågældende beboere, hvor vi påpeger at vinduerne bør skiftes eller males. Denne skrivelse forventes udsendt i starten af det nye år, og vil være vedlagt en beskrivelse af retningslinjerne for udskiftning af døre og vinduer med hensyn til udseende, model og materiale.

Vi lavede ligeledes en gennemgang af opgangene for at danne os et overblik over deres tilstand og få udarbejdet et estimat på, hvad det koster at få renoveret og malet vores opgange. Renovering og maling af opgangene er inkorporeret i vores 10 års plan over vedligeholdelsesarbejde.

I 2013 vil vi også etablere det sidste vejbump på bagvejen. Det kommer til at ligge mellem blok 4 og 5, så det passer med afstanden mellem de to første vejbump.

På generalforsamlingen i 2012 blev det besluttet, at bestyrelsen skulle undersøge mulighederne for at installere dørtelefoner ved vores indgange. Spørgsmålet kommer selvfølgelig op fordi vi både i 2011 og også i 2012 blev ramt af indbrud og indbrudsforsøg. Bestyrelsen har undersøgt mulighederne og konklusionen er, at installering af dørtelefoner i Nærum Park vil være en meget stor udskrivning. Vores døre og låse er ikke i umiddelbar stand til en direkte installering, så det vil ydermere kræve en renovering af døre og låse. Bestyrelsen vurderer, at en installering af et dørtelefon system i Nærum Park meget hurtigt vil løbe op i nærheden af en million kroner. Bestyrelsen har ikke sat penge af til dørtelefoner i de planer og budgetter, som vi arbejder med, så der vil blive tale om en ekstra udgift for ejerne i form af et lån eller en ekstraindbetaling. Hvis der skal installeres dørtelefoner i Nærum Park, skal der fremsættes et forslag på næste generalforsamling som, så vil blive sendt til afstemning blandt beboerne. For at komme de bekymringer der er omkring indbrud i møde, vil bestyrelsen arbejde videre med at finde nogle løsninger, som kan begrænse den direkte adgang, der er til vores opgange i dag.

## **Grønne områder**

I de grønne områder fortsætter vi arbejdet med omlægning af bede og beskæring af træer og buske. Målet er at opnå en beplantning, som tager sig flot ud, og som ikke kræver så meget vedligehold. I 2012 lagde vi bedene om foran blok 1 og i løbet af foråret vil vi starte på en omlægning af bedene foran blok 4.

Vi har længe snakket om at gøre noget ved den store sandkasse foran blok 6, ligesom vi gerne vil udnytte de runde hække, som står på plænerne mellem blok 1 og 3 samt 3 og 4, til noget brugbart for beboerne. Det vil indgå i vores planer for 2013.

I forbindelse med opsætningen af vores nye affaldscontainere vil vi ligeledes opsætte nogle flere skraldespande på området og ved indgangene til Nærum Park, samtidig vil vi enkelte steder opsætte affaldsspande til hundeposer.

## **Varmecentraler**

I 2012 fik vi renoveret varmecentralen i blok 5, som forsyner blok 4, 5, og 6 med varme og varmt vand, hvor vi udover at få indsat helt nyt varmesystem også fik installeret en mere intelligent styring, som giver os mulighed for decentral overvågning via internettet. Det er glædeligt, at vi allerede nu kan se nogle store besparelser, specielt i forhold til det returvand, som vi sender retur, og som vi tidligere betalte store summer for, fordi vi ikke kunne få det afkølet som Holte Fjernvarme krævede. Derudover ser vi også en besparelse på strømforbruget, da vi nu har et system, som starter og stopper pumperne mere intelligent og efter behov. Vi håber også, at beboerne har oplevet en mærkbar forbedring i forsyningen af varme og varmt vand.

I 2013 har vi besluttet at gennemføre en lignende renovering af de 2 andre varmecentraler som forsyner hhv. blok 1 samt blok 2 og 3. Vi forventer at arbejdet kan gå i gang omkring maj – juni måned når fyringssæsonen slutter.

## **Affald**

På generalforsamlingen 2012 blev det besluttet at lukke vores skakter og installere nedgravede affaldsbeholdere, de såkaldte Molokker, i området i Nærum Park.

Bestyrelsen har arbejdet på dette projekt igennem hele 2012, og vi afventer lige nu godkendelsen fra Rudersdal Kommune, både af lukningen af skakterne, samt placeringen af de 6 Molokker. Vi har besluttet, at Molokkerne skal placeres i de tre tørregårde ud mod bagvejen ved blok 3, 4, og 5, derudover placeres én i hvert hjørne på den store parkeringsplads mellem blok 1 og 3, samt én i rabatten overfor opgang 350 i blok 1.

Placeringerne er udvalgt ud fra kriterierne, fordeling af kapacitet, afstand for beboerne, tilgængelighed ved tømning, samt helhedsindtrykket af Nærum Parks grønne områder.

Vi forventer at have alle godkendelser på plads, så vi kan komme i jorden ligeså snart frosten er væk.

Da vores renovationsselskab ikke længere ville acceptere at bære vores sække op af kælderen, har vi været nødsaget til at opsætte rullecontainere som en midlertidig løsning. Vi vil gerne takke beboerne for at tage godt imod containerløsningen og for at benytte dem flittigt. Det letter det arbejde, som vores vicevært stadig har med at bære poserne op af kælderen og smide dem i containerne.

## **Vaskeri**

I forlængelse af den undersøgelse vi lavede i slutningen af 2011 omkring brugen af vaske og tørrefaciliteterne i Nærum Park, har vi lavet en række forbedringer i løbet af 2012. Der er indkøbt nye bænke og vaskekurve og vi har ligeledes fået malet i vaske og tørrerum. De udvendige tørregårde er blevet malet og der er blevet udskiftet tørresnore. Vi har netop færdiggjort en opdateret udgave af vaskeanvisningerne som vi vil hænge op i vaskerummene inden længe.

Vi vil løbende arbejde videre med vaskeriet i 2013. De næste tiltag der er mulighed for at arbejde videre med kunne være etableringen af et centralt vaskeri og en modernisering af vores betalings og bestillingssystem.

Vores investeringer i vaskeriet, skal så vidt mulig stå mål med den brug der er af vaskeriet.

## **Vicevært**

Bestyrelsen holder løbende møder med viceværten omkring hvilke opgaver, der skal udføres. Her snakker vi prioritering af opgaverne, ligesom Tommy har mulighed for at komme med forslag til forbedringer i Nærum Park. Tommy har netop udarbejdet et årshjul med oversigt over de faste opgaver, som skal udføres over året. Vi vil lægge årshjulet op på hjemmesiden, så beboerne også kan se viceværtens opgaver over året.

I forbindelse med etablering af vores nye affaldsordning, vil der blive frigivet en del timer i Tommys arbejdsskema, da han ikke længere skal bruge tid på at tømme sække i kældrene og rydde op og gøre rent. Bestyrelsen er i gang med at udarbejde en ny jobbeskrivelse til Tommy med udvidede arbejdsopgaver og ansvar. Vi vil bl.a. se på de eksterne leverandører, som vi har i øjeblikket til opgaver i det grønne område og med trappevask.

Jeg vil gerne på bestyrelsen vegne benytte lejligheden for at sige tak til Tommy for det gode samarbejde i 2012. Samtidig vil jeg også gerne på Tommys vegne sige tak for de mange positive tilkendegivelser som Tommy har fået fra beboerne over året.

## **Arrangementer**

Bestyrelsen har i de seneste år lagt vægt på, at der skal være nogle arrangementer, hvor beboerne kan få lejlighed til at møde hinanden og lære hinanden bedre kende. Det tror vi på fremmer fornemmelsen af fælleskab, og motiverer os til at udvise større tolerance og hensyn. Vi har i nogle år afholdt en årlig sommerfest og i februar har vi afholdt et lille fastelavnsarrangement for de små. Vi har også forsøgt os med nogle fælles arbejdsdage, som der desværre ikke viste sig at være den store opbakning omkring. I 2012 forsøgte vi os med en forhåndstilmelding til sommerfesten, men der var heller ikke den store tilslutning. Vi fik faktisk ikke en eneste tilkendegivelse om lysten til at deltage eller være medarrangør.

Vores fastelavnsarrangement har alle år været et stort tilløbsstykke, så det vil vi selvfølgelig gennemføre igen i år og i år lover jeg at lægge tønderne i vand, så det ikke går ligeså hurtigt som sidste år ...

Med hensyn til sommerfesten så er vi lige nu i syv sind med, hvad vi skal gøre. Vi vil formentlig prøve med en forhåndstilmelding igen år, ligesom vi vil opfordre beboere, der måtte have lyst til at være medarrangører om at melde sig.

Der er ingen tvivl om at vi fra bestyrelsens side gerne vil afholde en sommerfest, men det kræver at der opbakning fra beboerne, ligesom det kræver, at vi bliver et fornuftigt antal, så det giver mening at bruge tid og kræfter på at arrangere festen og rejse teltet.

Nærum Parks hjemmeside [naerumpark.dk](http://naerumpark.dk) bliver løbende opdateret med informationer og opslag.

I 2011 fik hjemmesiden et nyt udseende, og det blev bl.a. muligt at abonnere på nyheder både på mail og Twitter. Vi har også tilføjet en funktion, hvor beboerne kan udveksle informationer omkring køb og salg og der er lagt ny information på målrettet nye beboere.

Vi vil stadig tage hensyn til de beboere, der ikke benytter internettet og sørge for at vigtige informationer bliver slået op på opslagstavlerne. Derudover vil Nærum Park Nyt blive udgivet ca. hver 3. måned.

Til slut vil jeg gerne benytte lejligheden til på bestyrelsens vegne at sige tak for et godt samarbejde til vores administrator Poul Turley fra advokatfirmaet Schou & Turley. Det er et privilegium at have Poul til rådighed ved stort set alle bestyrelsesmøder. Det giver Poul en større indsigt i bestyrelsens arbejde og udfordringer, og derved også en bedre mulighed for at rådgive os. Også en stor tak til revisionsfirmaet Arne Bang for at bistå os med regnskab og budgetter.

Bestyrelsesarbejdet i Nærum Park varetages af en gruppe engagerede beboere, som gør et stort stykke arbejde for at sikre god trivsel og økonomi i Nærum Park. Men I kan også være med til at påvirke bestyrelsens arbejde og beslutninger ved at sende input med nye initiativer og forslag til ændringer eller forbedringer. Vi har alle et ansvar for at Nærum Park er et rart sted at bo.

## **Bestyrelsen for ejerforeningen Nærum Park**

**Nærum den 14. januar 2013**

---

**Kim Hansen, formand**

---

**Peter Lund, næstformand**

---

**Dorthe Møller, kasserer**

---

**Søren Hedegaard Sørensen**

---

**Bjarne Lund Olesen**