

Bestyrelsens Beretning 2014

Bestyrelsesarbejdet

Bestyrelsesarbejdet i Nærum Park er altid spændende og udfordrende og ofte også meget tidskrævende. I bestyrelsen lægger vi så meget tid og energi i arbejdet som vores arbejde og privatliv tillader. Bestyrelsen har ansvaret for foreningens økonomi og ejendommens vedligehold, men også for at komme op med nye idéer og tiltag, til glæde og gavn for beboerne.

Én gang årligt mødes beboere og bestyrelse til den årlige generalforsamling, hvor bestyrelsen fremlægger det kommende budget og beder om generalforsamlingens godkendelse af de planer, som bestyrelsen har lagt for det kommende år og fremlagt i beretningen. Det har aldrig været det store problem at få godkendt budgettet, og det er godt, for det er et tegn på at bestyrelsen er på rette spor.

Men generalforsamlingen er også en mulighed for beboerne til at komme med forslag til forbedringer eller nye tiltag, som kan være til glæde og gavn for beboerne i Nærum Park.

Som det er i dag, kommer de fleste af disse tiltag fra bestyrelsen, og gennemføres ofte uden beboernes involvering og også ofte uden beboernes respons. Det hænder dog, at vi får et par kritiske røster eller et klap på skulderen.

Som beboer er man ofte tilfreds, så længe bygningerne bliver vedligeholdt, området ser pænt ud, affaldet bliver fjernet, lyset virker, der er varme i radiatorerne og varmt vand i hanerne.

Hvis disse ting ikke fungerer, tøver man ofte ikke med at kontakte bestyrelsen.

Men nogen gange går man måske ofte og tænker på nogen ting, som man godt kunne tænke sig, eller måske har man nogle idéer til forbedringer.

Hvorfor så ikke også fælde sine tanker ned på et stykke papir eller en mail og sende den til bestyrelsen?

Jeg kunne godt tænke mig, at bestyrelsen var mere i dialog med beboerne, udover de par timer vi mødes en gang årligt på generalforsamlingen. Det gælder både via mail, men også ved sociale arrangementer, hvor vi kan mødes ansigt til ansigt og snakke mere uformelt.

Så skriv til bestyrelsen, hvis du har en god idé. Du har også mulighed for at udforme din idé som et forslag til generalforsamlingen og forsøge at opnå flertal for en gennemførelse.

Du må også gerne ringe til mig eller komme forbi min dør.

Jo flere idéer vi får, jo mere har vi at arbejde med.

Økonomi

Nærum Park er bygget i slutningen af 50'erne og det betyder, at der er mange steder hvor der er behov for renoveringer og fornyelser. I 2005 udarbejdede ingeniørfirmaet Force Technology en rapport over nødvendigt vedligeholdelsesarbejde som bør iværksættes og gennemføres over en 10 årig periode. Denne rapport omfatter, udover renovering af sokler, altaner og fuger, også udskiftning af varmecentraler samt hel eller delvis udskiftning af varmtvandsrør.

Siden rapporten blev udarbejdet i 2005 er følgende gennemført:

- reovering af sokler
- udskiftning af fuger på blokkene 1,2 og 6
- reparation af altaner på blokkene 1,2, og 6
- udskiftning af alle tre varmecentraler

I de kommende år agter bestyrelsen at gennemføre:

- udskiftning af fuger på blokkene 3, 4 og 5
- reparation af altaner på blokkene 3, 4 og 5
- gennemgang af varmtvandsforsyning herunder hel eller delvis udskiftning af varmtvandsrør

Derudover er der en række andre forbedringer, som bestyrelsen agter at gennemfører i de kommende år:

- reovering og maling af opgange
- udskiftning af indvendige kælderdøre
- udskiftning af udvendig opgangsllys til LED belysning
- udskiftning af kældbelysning til LED belysning samt etablering af bevægelsessensorer for tænd af lys

Med så omfattende og ikke mindst udgiftstunge opgaver forude, er der behov for en struktureret og fremadsynet budgetplanlægning for at sikre økonomien i foreningen.

I 2011 introducerede bestyrelsen 10 års planen, som udover at give et overblik over de større opgaver, som bestyrelsen har planlagt i årene fremover, også sikrer at der er penge til opgaverne, så vi undgår at skulle ud og optage lån, eller bede beboerne om ekstra penge.

10 års planen er vedlagt denne beretning. Beløbet for hvert enkelt år, er posteret som planlagt vedligehold i budgettet.

Vicevært/Serviceopgaver

Efter sommerferien i 2013, modtog bestyrelsen Tommys opsigelse. Han havde fået et tilbud han ikke kunne sige nej til, i nærheden af hans bopæl. Tommy forlod os i starten af oktober.

Det gav bestyrelsen anledning til at revurderer vicevært opgaven og de serviceopgaver som udføres i Nærum Park.

Afskaffelsen af den gamle affaldsordning, hvor viceværten ikke længere skal ned i kælderen og tømme poser, frigav en stor del timer af viceværtens samlede ugentlige arbejdstid.

Vi forsøgte med at lægge trappevasken over på viceværten, for på den måde at fylde tiden ud og også spare penge, men vi måtte desværre konstatere, at arbejdet med at vaske trapper er temmelig fysisk krævende, og vi kunne se at det begyndte at påvirke de andre vicevært opgaver.

Vores traktor er efterhånden godt slidt og det sås også tydeligt på de stigende udgifter til vedligehold i 2013.

Derfor besluttede vi at lave en model med en deltidsvicevært, som tager sig af de små opgaver som gennemgang af området, opsamling af affald, skift af pærer, kontakt til beboere og håndværkere samt kontrol og gennemgang af håndværkernes arbejde.

Efter endnu en tidskrævende ansættelsesproces med udarbejdelse af stillingsopslag, gennemgang af ansøgninger og afholdelse af samtaler, blev vi enige om at Per, var den rigtige mand til jobbet.

Per har nu været her i lidt over 3 måneder og er rigtig glad for at være her. Bestyrelsen er også yderst tilfreds med Pers arbejde og ser frem til det fortsatte samarbejde.

De store opgaver, som trappevask, græsslåning, hækketrimning, rengøring og snerydning, besluttede vi at udlicitere, ud fra en forventning om at opnå en bedre kvalitet ved at bruge fagfolk, som har ekspertise og erfaring på området og som frem for alt har de rigtige værktøjer. En besparelse på vedligehold og nyanskaffelser af diverse værktøjer, ville ligeledes kunne opnås ved at lade eksterne stå for de store serviceopgaver.

Efter en del møder med forskellige firmaer indgik vi kontrakt med Gladsaxe Rengøring omkring indvendig og udvendig rengøring, græsslåning samt snerydning.

Derudover lavede vi aftale med vores faste gartner Arne Højlund omkring arbejdet i det grønne, blandt andet klipning af hækken langs med Skodsborgvej.

Bestyrelsen forventer, at vi med denne model opnår en bedre kvalitet af serviceopgaverne i Nærum Park.

Affald

I foråret 2012 blev vi pålagt af Rudersdal Kommune at ændre vores affaldsordning. Årsagen var at kommunens leverandør, Reno Nordens medarbejdere, ikke længere måtte bære vores affaldssække op fra kælderen, og vi blev derfor bedt om at finde en anden løsning hurtigst muligt.

Et udvalg blev nedsat i bestyrelsen, 3 forslag blev udarbejdet og fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling i maj 2012.

Her blev det vedtaget at Nærum Park skulle investere i moderne nedgravede affaldscontainere, de såkaldte Molokker.

Samtidig blev det vedtaget, at affaldsskakterne skulle lukkes når løsningen var fuldt implementeret.

Bestyrelsen gik herefter i gang med arbejdet for at udarbejde projektbeskrivelse og tegninger til præsentation for kommunen. Materialet blev forelagt kommunen i efteråret 2012, med bestyrelsens forventning om at Molokkerne kunne tages i brug i foråret 2013.

Desværre blev godkendelsesprocessen fra kommunens side trukket over det meste af 2013, ikke mindst på grund ualmindelige lange svartider fra kommunen.

I mellemtiden måtte vi etablere en midlertidig løsning med mobile containere. Stor ros til beboerne som hurtigt tog denne løsning til sig. Det tog hurtigt presset af arbejdet med at tømme sække i kælderen, til trods for at vi ikke havde lukket skakterne endnu.

Endelig i slutningen af 2013 fik vi godkendelsen til etableringen af Molokkerne samt lukning af skakterne.

Lige før julen 2013 blev Molokkerne leveret og gravet ned og det er bestyrelsens mål at vi kan tage dem i brug i slutningen af januar.

Lige nu arbejder vi med en plan, der udover at integrere Molokkerne naturligt i området, også skal sikre en rimelig gåafstand fra de enkelte blokke. Ved blok 4-6 benyttes Molokkerne ved de tilhørende tørregårde ud til bagvejen. Ved blok 2 og 3 benyttes de to Molokker der ligger ved p-pladsen. Her arbejder bestyrelsen med en plan om at føre to stier fra hhv. blok 3 og blok 2 over græsarealet og ned til Molokkerne, hvor der også vil være en naturlig udgang til p-pladsen.

Derudover skal der naturligvis anlægges lys ved alle Molokker.

Indtil disse planer er færdige og implementeret, lægger vi et lag perlesten rundt om hver Molok, så vi kan tage dem i brug i slutningen af januar. Lige så snart vi har en dato for ibrugtagning, melder vi ud til alle beboere.

Bestyrelsen ser frem til, at Molokkerne er fuldt implementeret i Nærum Park, og vi håber også at beboerne tager godt imod den nye affaldsordning.

I forbindelse med arbejdet med Molokkerne besluttede vi, at vi også ville sætte nogle flere affaldsspande op i området. Med skolen som nabo oplever vi meget trafik frem og tilbage mellem skolen og tankstationerne på Skodsborgvej. Det resulterer desværre i, at en del affald bliver smidt rundt omkring i området i Nærum Park. Med opstilling af flere affaldsspande, især ved indgangene til Nærum Park fra Skodsborgvej, håber vi på at vi kan komme noget at dette affald til livs.

Vaskeri

Det skal ikke være nogen hemmelighed at vaskerierne altid har været bestyrelsens akilleshæl.

Vores vaskefaciliteter er ikke alene u hensigtsmæssigt placeret, vi har også meget gamle maskiner som er bekostelige både i drift og vedligehold. Derudover er de fysiske rammer for vask og tørring af tøj heller ikke optimale i forhold til hygiejne og renholdelse.

Bestyrelsen har ved flere lejlighed forsøgt at forbedre disse forhold, blandt andet via en undersøgelse i efteråret 2012 omkring brugen af vaskerierne, der medførte en række forbedringer i form af maling af gulv og vægge i tørrerum, samt indkøb af nyt inventar i form af nye bænke og vaskekurve.

I sommeren 2013, brød vaskemaskinen i blok 3 sammen og kunne ikke repareres. Det gav bestyrelsen anledning til at lave en revurdering omkring vores maskinpark. Skulle vi ud og købe eller lease en ny industrimaskine, eller var der andre muligheder.

Efter nogle sammenligninger mellem industrimaskiner og almindelige husholdningsmaskiner, kom vi frem til at husholdningsmaskinerne er langt mere energi- og vandbesparende og så er de endda billigere i anskaffelse og vedligehold.

Det blev derfor besluttet at lave en forsøgsordning med indkøb af en husholdningsmaskine som erstatning for maskinen i blok 3.

I stedet for møntindkast blev det besluttet at oprette en vaskeklub hvor medlemmerne betaler et fast beløb om måneden for fri vask.

Ordningen har løbet i lidt over et halvt år nu, og en rundspørge blandt brugerne, viser en udbredt tilfredshed med den nye vaskeordning.

Bestyrelsen fremlægger derfor på årets generalforsamling, et forslag om indkøb af 1 husholdningsmaskine og 1 tørretumbler til hver af de blokke hvor der ikke allerede forefindes vaskemaskine eller tørretumblere. Samtidig foreslås det, at de gamle maskiner udskiftes med nye husholdningsmaskiner i takt med at de når det stadie hvor reparation ikke længere er muligt eller rentabelt.

Det foreslås ligeledes, at vaskeklubben udvides til at omfatte hele Nærum Park, sådan at alle medlemmer betaler et fast beløb for vaske og tørrefaciliteter.

Bestyrelsen ser flere fordele i dette forslag:

- lettere adgang til vaske og tørrefaciliteter, alle kan vaske og tørre i egen blok
- besparelser på vedligehold, strøm og vand
- afskaffelse af vaskemøntordningen og viceværtens/kasserens opgave med indsamling af vaskemønter

Med forslaget ligger også en plan om renovering af vaskerum samt installering af afløb, vandtilførsel og udluftning i de blokke hvor det ikke allerede forefindes i dag.

Bestyrelsen har også gerne ville se nærmere på den tidsbestillingsordning som vi har i dag. Nogen steder fungerer den fint, men der er også steder, hvor der har været udfordringer, så det har været svært for bestyrelsens at finde de vises sten her. Forslag modtages gerne.

Arrangementer

Sommerfest

Bestyrelsen har i flere omgange forsøgt at gennemføre en sommerfest, da vi tidligere har haft gode erfaring med afholdelse af en sommerfest. Desværre er interessen dalet kraftigt de sidste år, og til trods for at vi prøvede med en tilmeldingsordning sidste år, var der desværre ikke den store tilslutning. Vi synes stadig, at en sommerfest er en god måde at ryste beboerne sammen på, og ikke mindst en god lejlighed for beboerne til at møde bestyrelsen og få en uforpligtende snak.

Vi har endnu ikke besluttet hvad vi gør i år, formentlig forsøger vi os med en tilmeldingsordning igen. Mere om det senere.

Fastelavn

Har til gengæld altid været et stort tilløbsstykke, så det holder vi fast i.

I år vil vi forsøge at udvide arrangementet ved at byde på en kop varm kakao og en fastelavnsbolle i bestyrelseslokalet efter tøndeslagningen.

Fastelavn er i år søndag d. 2. marts. Sæt kryds i kalenderen og hold øje med opslaget i opgangen.

Nærum Parks hjemmeside 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 19. januar 2014

Kim Hansen, formand

Peter Lund, næstformand

Dorthe Møller, kasserer

Søren Hedegaard Sørensen

Bjarne Lund Olesen