

Bestyrelsens beretning 2016

Endnu et år er gået i Nærum Park og vi nærmer os den årlige generalforsamling. Med indkaldelsen til generalforsamlingen følger også bestyrelsen beretning, hvor vi kigger tilbage på året der er gået og kigger frem mod de aktiviteter bestyrelsen foreslår der sættes i gang i det kommende år. Med godkendelsen af budgettet som også vedlægges indkaldelsen og fremlægges på generalforsamlingen, godkender generalforsamlingen de aktiviteter som bestyrelsen foreslår igangsat.

I denne beretning vil vi uddybe og redegøre for disse aktiviteter så generalforsamlingen er tilstrækkeligt oplyst til at kunne godkende budgettet. Der vil selvfølgelig også blive lejlighed til at stille spørgsmål på selve generalforsamlingen.

Beretningen vil indenfor de enkelte områder give en status og samtidig se frem mod de aktiviteter der er planlagt i de kommende år

Nærum Park

Hvis man tager temperaturen på Nærum Park anno 2016, så vil jeg sige at det er en forening i ganske god forfatning. Vi har en sund økonomi, som giver os råderum til at foretage de forbedringer som kræves i et byggeri der er næsten 70 år gammelt.

Og selvom vi er langt med forbedringer og om få år har afsluttet nogle af de mest udgiftstunge projekter, så er der stadig meget der kan tages fat på.

Lad mig nævne nogle af de ting som er gennemført indenfor de seneste 10 år:

- renovering af sokler på bygningerne
- udskiftning af fuger, reparation og maling af altaner på alle blokke (forventes afsluttet i 2019)
- etableringen af 3 nye varmecentraler
- etablering af et nyt renovationssystem
- vaske og tørrerum i alle blokke med nye miljøvenlige maskiner samt etablering af vaskeklub

Med en stor del af de udgiftstunge aktiviteter lagt bag os, har vi nu et økonomisk råderum der gør det muligt at sætte gang i flere forbedringer som vil gøre Nærum Park til et endnu mere rart og attraktivt sted at bo.

Derfor vil vi fra i år sætte gang i disse aktiviteter:

- renovering af opgange
- udskiftning af udvendige og indvendige kælderdøre
- udskiftning af vinduer i opgange og kældre
- udskiftning af dørpartier og installation af en endnu ikke fastsat sikkerhedsforordning for aflåsning af vores hoveddøre.

Når fugearbejdet er afsluttet i 2019, vil vi sætte mere fart på disse aktiviteter og størstedelen af det årlige budget vil blive målrettet disse projekter.

Derudover vil vi have fokus på vores vand og varme forsyning og vores kloakker som det sidste år har givet flere tegn på at vi kommer til at skulle bruge en del penge på det område også.

Prioriteringerne i denne bestyrelse er i nævnte rækkefølge; sikkerhed i forhold til bygningerne, infrastruktur i forhold til varme, vandforsyning, kloakker og renovation, udseende, komfort og ikke mindst miljø og økonomi.

Det betyder kort fortalt at det skal være sikkert og sundt at bo i Nærum Park, der skal være varme og varmt vand i alle lejligheder og man skal kunne komme af med sit affald. Adgangsvejene skal være sikre og man skal kunne parkere sin bil.

Derudover vil vi gerne tilbyde beboerne at kunne vaske og tørre deres tøj i ordentlige omgivelser og med gode miljøvenlige maskiner.

Det hele skal passes ind i omgivelserne så det tager sig pænt ud og er i harmoni med bygninger og omkringliggende områder.

Samtidig skal man som beboer kunne regne med at fællesudgifterne ikke stiger med mere end de gennemsnitlige prisstigninger og så skal man frem for alt kunne være sikker på at der ikke kommer nogen ubehagelige overraskelser der betyder merudgifter for beboerne.

Bestyrelsesarbejdet

Bestyrelsen består af en lille gruppe af Nærum Parks beboere der går op i og tager ansvar for at drive foreningen Nærum Park på fornuftig og forsvarlig vis. Det vil sige sikre at beboernes penge forvaltes forsvarligt og sørge for at vedligeholde og forny bygninger og grønne områder.

Bestyrelsen er sammensat af en gruppe engagerede folk, der hver især bidrager til, at arbejdet i bestyrelsen er produktivt og at dialogen er konstruktiv.

Vi bidrager med forskellige kompetencer og vi har hver især et område som vi har ansvaret for.

Over årene har bestyrelsen set en løbende udskiftning af medlemmer og sådan skal det også være. Det er sundt med nye ansigter og nye idéer, så længe der også er mere erfarne medlemmer til at give faklen videre.

I år er 2 bestyrelsesmedlemmer og suppleanten på valg. 1 bestyrelsesmedlem genopstiller og 1 har valgt at træde ud. Vores nuværende suppleant har valgt at opstille til bestyrelsen og derfor skal vi have valgt yderligere 2 suppleanter, hvis der ikke er andre der vælger at stille op imod ham.

Så hvis du har tid og lyst til at tage del i arbejdet, så mød op på generalforsamlingen og meld dig.

Sammensætningen af bestyrelsen ved generalforsamlingen i 2015:

Formand:	Kim Hansen	
Næstformand:	Peter Lund	
Best. medlem:	Søren Hedegaard Sørensen	på valg (modtager genvalg)
Best. medlem:	Bjarne Lund Olesen	på valg (fratræder)
Kasserer:	Claus Nordkild	
Suppleant:	Kåre Børjesen	på valg (stiller op til bestyrelsen)

Jeg vil godt benytte denne lejlighed til at takke bestyrelsen for et fremragende stykke arbejde i 2015.

Vicevært

Jeg skulle hilse og sige fra Per at han er rigtig glad for at være her og forventer at blive her lige så længe han kan. Bestyrelsen er også rigtig glad for Per. Han løfter en stor opgave med at holde styr på alle vores leverandører og håndværkere som render ind og ud af Nærum Park. Derudover er Per også fast deltager ved bestyrelsesmøderne hvor der er afsat en times tid til at bestyrelsen kan blive informeret om status på igangværende opgaver.

Der er også mange beboere der nyder godt af at Per ofte er venlig og komme op forbi hvis der problemer med varme eller vand.

Jeg vil godt benytte lejligheden til på bestyrelsens vegne at sige tak for et rigtig godt samarbejde i året der er gået.

Serviceopgaver

Samarbejdet med Gladsaxe Rengøring kører efterhånden rigtigt godt. Vi har en god dialog med dem og vi er tilfreds med kvaliteten af arbejdet.

Vi har udarbejdet en kontrakt der indeholder nogle faste opgaver som skal udføres i regelmæssigt i Nærum Park. I denne kontrakt indgår bl.a. trappevask, græsslåning, snerydning samt rengøring i kælderarealerne.

Det er vores vicevært der driver disse aktiviteter, sørger for at de bliver udført til den aftalte tid og kontrollere kvaliteten af arbejdet.

Derudover bruger vi også Gladsaxe Rengøring til ekstra arbejder efter behov.

Vores samarbejde med gartneren kører ligeledes som det skal. Vi har et godt samarbejde om de ændringer vi gerne vil lave i området og vi har nogle gode faste aftaler omkring de faste opgaver som hækkeklipping, lugning og beskæringer.

Det har hidtil været bestyrelsesmedlem Bjarne Lund Olesen der har haft kontakten med gartneren og drevet aktiviteterne i det grønne område i samarbejde med resten af bestyrelsen. Denne opgave skal overdrages når bestyrelsen konstituerer sig efter generalforsamlingen.

Grønne områder

Bestyrelsen lægger meget vægt på at de grønne områder omkring Nærum Park tager sig godt ud og passer godt ind i sammenhængen med resten af området. Ligeledes lægger vi vægt på at det grønne område skal være enkelt at vedligeholde.

Vi er langt i denne plan, men der er stadig steder hvor buske og planter er blandet sammen, så det ikke tager sig så godt ud.

Vi har gennemgået området og sammen med gartneren udarbejdet et arbejdsdokument hvor vi har beskrevet de ændringer vi godt kunne tænke os at gennemføre. Hvert år prioriterer vi opgaverne og sætter vi penge af i budgettet til at udføre dem.

Der er mange meninger om hvordan de grønne områder skal se ud og derfor har vi valgt ikke at offentliggøre vores arbejdsdokument, men i stedet informerer løbende om de aktiviteter vi sætter i gang.

Vi mener det er vigtigt at beboerne har tillid til at vi tager de rigtige beslutninger omkring de grønne områder, men man er selvfølgelig velkommen til at sende os ønsker og forslag som vi kan tage med i vores plan.

På budgettet for 2015/2016 har vi følgende aktiviteter i det grønne område:

- Forlængelse af bøgehæk mod Skodsborgvej, så den går hele vejen til nedgangen ved Blok 1
- Kronereduktioner af træer der er blevet for store (Troldepil ved blok 1, bøg og eg ved legepladsen ved blok 4, hæg i græsplænen syd for blok 5)
- Oprydning i bevoksningen vest for blok 6
- Oprydning i andre bede.
- Fjernelse af syge buske og genplantning
- Grill plads mellem blok 4 og blok 5 (genbrug af brosten, der er blevet tilovers andre steder)
- Beskæring af bunddække buske, især Spirea ved blok 1, 2 og 3
- etablering af grillpladser ved alle blokke. Der er allerede fliseområder ved nogle af blokkene som vil blive brugt til grillpladser. Vi mangler et område mellem blok 4 og 5. Det vil blive etableret i hjørnet af græsplænen ved opgang 316. Med etablering af grillpladserne kommer også et sæt retningslinjer for brug af grill.

De fleste punkter er allerede udført. De to sidste punkter gennemføres i 2016.

Legeplads

Legepladsen ved blok 4 er i temmelig dårlig stand. En gennemgang har vist at et større reparationsarbejde er nødvendigt for at den stadig er sikker at benytte. Når foråret nærmer sig skal vi tage en beslutning om vi skal bruge en større sum penge på reparation af legepladsen.

Bygninger

Som nævnt tidligere i denne beretning er bygningerne i Nærum Park omkring 70 år gamle og det indebærer vi bliver nødt til at sætte en væsentlig sum penge af hvert år til vedligehold.

I øjeblikket arbejder vi med et årligt vedligeholdelsesbudget på omkring 1,2 mio. kr. Omkring halvdelen af dette budget går til det fugearbejde som vi satte i gang i 2010 og som vi forventer afsluttet i 2019.

I år planlægger bestyrelses følgende vedligeholdelsesprojekter:

Fugearbejde på blok 4

Blok 4 skal færdiggøres med udskiftning af fuger, maling og renovering af altaner. Det er blokken med opgangene 318-320 der står for tur. Vi vil selvfølgelig informere nærmere når arbejdet sættes i gang.

Betonkanter ved garager

Efter vi fik lagt ny asfalt på bagvejen har der længe været nogle render/fordybninger foran garagedørene hvor vandet kan trænge ind og ødelægge træværket.

Vi fik sidste år lavet et forsøg med hvordan vi kan lukke disse render og det var vi godt tilfredse med, så i år har vi besluttet at få lavet det færdigt på alle garagerne.

Tag på carporte ved blok 1 og 3

Taget er slidt og der er flere steder større huller. Der er ligeledes nogle steder risiko for at tagpladerne kan blive revet af under en storm.

Udvendige kælderdøre og vinduer

Vi sætter gang i udskiftning af udvendige kælderdøre og kældervinduer efter prioriteringen, de værste først. Når alle udvendige kælderdøre og vinduer er skiftet, vil vi tage fat på de indvendige kælderdøre.

Opgange

Ligeledes sætter vi gang i en renovering af opgangene også efter prioriteringen, de værste først. Vi har lavet en gennemgang af opgangene og vurderet deres stand og i 2015 sætter vi gang i de 2 opgange der trænger mest.

Renovering kommer til at omfatte reparation af murværk, maling, og udskiftning af vinduer.

Derudover vil kigge på den indvendige belysning hvor vi gerne vil installere automatisk lys i stil med det vi har i kældrene.

På længere sigt vil vi også kigge på indgangsdørene og adgangsforhold.

Vi har valgt at tage udskiftning af kælderdøre og vinduer og renovering af opgange lidt ad gangen. Det giver os muligheden for at budgettere arbejdet ét år ad gangen, i stedet

for at binde os for et samlet projekt over flere år, som lægger beslag på en stor del af vedligeholdelsesbudgettet. Det gør at vi kan omprioritere hvis det bliver nødvendigt eller hvis vi skulle rende ind i en uventet større udgift. Samtidig kan vi få noget erfaring med projekterne og rette til år for år.

Vaskerier

Vi kører nu på andet år siden vi etablerede de nye vaskerier og tørrerum i januar 2015 og samtidig oprettede vaskeklubben.

Der er mange der har taget godt imod den nye ordning og i skrivende stund er der ca. 75 medlemmer af vaskeklubben, det er præcis halvdelen af Nærum Parks lejligheder.

Det er bestyrelsens indtryk at der er udbredt tilfredshed den nye ordning.

Med den megen aktivitet der er i vaskerierne er det ekstra vigtigt at man husker at feje, tømme fnugfiltre og tromler for tøjfnuller når man er færdig med at vaske.

Vi oplever at det kniber nogle steder med at overholde dette og det er ærgerligt. Husk på at det bedste vil være hvis vi alle kan komme ned med vores vasketøj til rene lokaler og maskiner som er klar til brug.

Vi har en ordning med Gladsaxe Rengøring om kvartalsvis rengøring af lokalerne, og vi vil nødig skulle bruge penge på ekstra rengøring. Der er så mange andre ting vi kan bruge pengene mere fornuftigt på.

Affald

Vores affaldsordning har efterhånden et par år på bagen og er nu en velintegreret del af Nærum Parks affaldsordning. Vi har en passende kapacitet i forhold til tømningssfrekvens, så vi har ikke mere problemer med at nogle af Molokkerne bliver fyldte inden tømning.

Vi har også med renoveringen af de udvendige tørregårde lavet et område hvor vi kan komme af med vores grønne affald. Det har bl.a. gjort at vi har fået fjernet den grimme blå container der stod på p-pladsen ved blok 1.

Der er også stadig mange der benytter sig af vores storskralsordning, så den vil vi kører videre med som en service til de beboere der ikke kan komme på genbrugspladsen.

Det er stadig et problem at komme af med større papkasser og vi har på nuværende tidspunkt ikke nogen ordentlig løsning på dette. Vi har ikke nogen steder hvor vi kan etablere en opsamlingsplads og vi mener at det må være rimeligt at beboerne selv sørger for at komme af med den del af deres affald. Vi er næsten naboer til en genbrugsplads hvor man let kan komme af med dette.

Aktiviteter

Sommerfest:

I år blev sommerfesten holdt sidst på året, men på trods af det var vi utrolig heldige med vejret. Vi var en lille sluttet flok der var samlet til grill og levende musik.

Vi så meget gerne at vi var flere og vi har gennem de seneste år prøvet forskellige tiltag. Til trods for den lave tilslutning vælger vi også i år at afholde en sommerfest. Vi vil sætte datoen hurtigt så vi kan melde tidligt ud og så vil vi prøve at lægge den lidt tidligere på året.

Fastelavn:

Fastelavn er en anden lille hyggelig tradition i Nærum Park. Forrige år udvidede vi arrangementet med kakao og fastelavnsboller og mange valgte at følge med over i bestyrelseslokalet efter tøndeslagningen
Fastelavn faldt tidligt i år og vil allerede være afholdt når beboerne får denne beretning med indkaldelsen.

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 arbejder hele tiden på at forbedre hjemmesiden.

I 2016 vil vi se på hvordan vi i større grad kan bruge hjemmesiden til at videregive information til beboerne. Vi vil også se på om vi skal lave en mobil udgave der er designet til smartphones.

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 stadig 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 . februar 2016

Kim Hansen, formand

Peter Lund, næstformand

Claus Norkilde, kasserer

Søren Hedegaard Sørensen

Bjarne Lund Olesen