

Formandens beretning for året 2009

Efter **generalforsamlingen** i april 2009 blev bestyrelsen sammensat på følgende måde:

Formand	Helge Milo
Næstformand	Svend Thygesen
Kasserer	Jan Bovbjerg
Bestyrelsesmedlem	Ernst Jan de Place Hansen
Bestyrelsesmedlem	Jette Jensen
1ste suppleant	Dorte Beyer Nielsen
2den suppleant	René Truelsen

Denne beretning dækker ligesom de foregående kalenderåret, i dette tilfælde 2009 og hændelser og beslutninger i perioden januar til april 2010 er derfor ikke omtalt her, men tages med i årsberetningen for 2010.

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 mener, 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 og Flaggruppen. Det er lykkedes os endnu et år at producere et nyhedsbrev løbende, men vi håber stadigvæk at finde en ny redaktør til Løbeilden. Måske 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.

Som tidligere 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.

Ro og orden i og omkring Nordhøjparken

Vi har kunnet glæde os over kun få tilfælde af støj og uro. Der har forekommet et enkelt tilfælde af uro i en opgang som skyldtes sammenstimlen af unge. Der har heller ikke forekommet nogen form for voldsomme episoder i området, og vi tager det som bevis på, at også de familier, som har lejet sig ind for en kortere periode, er bevidste om vort ønske om at skabe en attraktiv bebyggelse.

Dette gælder også forholdene de enkelte familier indbyrdes. Bestyrelsen har kunnet glæde sig over, at der kun er forekommet få tilfælde af klager i årets løb.

Med hensyn til den voldsomme uro der prægede 2008s første måneder kan vi konstatere at kommunens indsats har båret frugt.

Kontakt til beboerne

Jeg har i mine tidligere årsberetninger nævnt bestyrelsens ønske om at engagere så mange beboere som muligt i deltagelse i fælles aktiviteter. Selvom der er pænt fremmøde til arrangementer som generalforsamling og andre fælles aktiviteter, savner vi alligevel rigtig mange.

I virkeligheden handler det ikke om at samle så mange som muligt til store fællesmøder, men at få en samhørighed til overboen så man helt naturligt kunne spørge ham om, ens søn kunne slå på tromme i en time næste dag og vente et humoristisk svar.

Derfor prøver bestyrelsen at arrangere mindre uformelle møder, hvor det mere drejer sig om en kop kaffe, end hvor mange kanaler på TV bebyggelsen skal abonnere på

Endelig tror jeg, at det ville være fremmende for følelsen af fællesskab hvis vi havde flere kandidater til bestyrelsen og vore forskellige udvalg. 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 fortsat vore forsøg med aktiviteter som skulle øge den enkeltes fornemmelse af tilhørsforhold til Nordhøjparken.

Vi har ikke været lige heldige med vore forsøg. En møderække, for nye beboere hvor vi inviterede ca. 3 nyttilflyttede familier ad gangen til et uformelt aftenmøde, vakte ikke den store interesse.

En række uformelle "hygge"møder arrangeret af initiativrige beboere med evner og tid til at lave hjemmebagte kager var derimod godt besøgte, og vi håber, at vi derigennem får aktiveret nye kræfter i vore fælles aktiviteter, ikke mindst bestyrelsesarbejdet.

I 2009 har denne møderække været sat lidt i bero, da det var nødvendigt at lukke selskabslokalerne i en længere periode på grund af vandskaden.

Større vedligehold og fornyelser

Den efterfølgende opremsning af fornyelser og større vedligehold indeholder ikke de afholdte udgifter som kan findes i det udleverede regnskab for året.

Den største og mest belastende udgift blev afholdt for at reparere skaderne efter oversvømmelsen af selskabslokalerne og tilstødende lokaler.

Oversvømmelsen skete, netop som ombygningen efter skaderne fra en utæt kloak i Byengen, var ved at være færdige, men i modsætning til denne måtte vi selv betale for skaderne efter det kraftige regnvejr.

Vi fandt det nødvendigt at sikre gulvet i selskabslokalerne med særlige udgravninger rummende en pumpe under hvert indgangsparti for at forhindre gentagelser, en beslutning som blev fundet nødvendig i lyset af de klimaændringer som eksperterne forudså.

Vore grønne områder

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 er hidtil lykkedes for dem, og vi kan se hvorledes både sansesnegl og bananbed stod frodigt og smukt sidste sommer takket være vort Grønne udvalg

Det lykkedes endeligt at få opstillet en udendørs grill på midterplænen vest for blokkene, og den var flittigt brugt når vejret tillod det, og sammen med de nye borde/bænke som vi fik året før, er der skabt rimelige muligheder for udendørs udfoldelser

Som det er jer bekendt, forsøger Det grønne udvalg at afholde årlige Grønne Arbejdsdage hvor det er vores håb at endnu flere vil slutte op om intentionen at få en attraktiv bebyggelse omgivet af smukke grønne områder.

Her kan jeg passende tilføje, at i lyset af de stadigt stigende fællesudgifter vil en indsats på dette område medvirke til en mere behersket stigning.

Endelig skal nævnes at vor beslutning om at udtynde vore mange ligusterhække ikke blev til noget i 2009, men det står stadigvæk på listen over kommende aktiviteter.

Renhold, orden og affaldsordning

Dette punkt er vort smertensbarn, 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.

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, og 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 det giver et rodet indtryk og vanskeliggør arbejdet for vore ansatte, ikke mindst når cyklerne ligger væltet. 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. I første omgang laver vi en prøveopstilling ved en af opgangene med en anden type cykelstativ, der er fastmonteret og mere cykelvenligt.

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 i affaldsstativerne.

Vores containergård er en succes! Det troede vi i hvert fald for et år siden. Men skinnet bedrager. Udefra ser det pænt ud, men indenfor hersker et syndigt rod foruden at en del af affaldet, såsom sofaer og køleskabe ikke hører til et sådant sted. Kommunen har som bekendt etableret en genbrugsplads, som netop er beregnet til sådanne store enheder. Dertil kommer, at der ikke bliver taget tilstrækkeligt hensyn til at udnytte f. eks. den store container. Affaldet ligger spredt over hele pladsen, og der kommer til stadighed nyt, så man får den tanke, at andre end vore beboere bruger gården.

Vore ansatte bruger følgelig en del af deres kostbare tid til oprydning og sortering af affald, som ikke hører til der.

Bestyrelsen har været i tænkeboks for at løse problemerne og vil på denne generalforsamling tage emnet op til drøftelse.

Tilbage i denne kedelige oprensning af vore undladelsessynder står blot at nævne, at plænerne ikke er beregnet til at cykle eller køre bil på.

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. Problemet er faktisk blevet mindre i året som gik, men der kan stadigvæk findes nogle, hvor de helst ikke skulle være.

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, også i året som gik. 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 faktisk steg fællesudgifterne ikke mere end 2 til 3 procent, altså som inflationen, og via TV fik vi oven i købet noget for pengene.

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 de udgifter, 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 nu ifølge YouSee ikke mindre end 51 kanaler i dag.

Vi kan påvirke udgiften til TV men kun ved at vælge færre kanaler. Vi diskuterede det på den ekstraordinære GF i 2007 hvor et flertal valgte at beholde vor nuværende løsning. Men antallet af nye kanaler synes uden ende, og bestyrelsen fremlægger derfor igen et forslag til en mere nuanceret udvælgelse for den enkelte familie.

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.

De fleste af 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 vente endnu et år med at hæve fællesudgifterne.

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.

Jeg vil forsøge at skitsere, hvad jeg mener en bestyrelses arbejde består i. Først og fremmest skal han eller hun være ansvarlig overfor beboerne, for at området altid er funktionsdygtigt gennem en regelmæssig udskiftning af defekte dele og sørge for, at der altid er penge nok til disse formål. Sagt med andre ord. Bestyrelsen skal administrere opkrævede midler således, at der er dækning for alle udgifter.

Men bestyrelsen har også en anden opgave, den skal til enhver tid kunne hjælpe beboere med problemer i lejligheden, med enten at løse problemerne eller finde specialister som kan.

Endelig skal den sætte de ansatte i gang med de nødvendige arbejder og holde et overordnet opsyn med at bebyggelsen holdes i acceptabel stand.

Her vil jeg lige understrege at bestyrelsen IKKE skal optræde som Bussemænd eller -kvinder. At sikre at alt sker indenfor de rammer vor ordensregler giver, er ALLES opgave.

Det medfører en del arbejde, også på ubekvemme tidspunkter, men jeg føler trang til her ved afslutningen af min tid som bestyrelsesmedlem at udtale, at det besvær kommer rigeligt igen gennem en forståelse for hvad sådant et fællesskab kræver og en indlevelse i dette fællesskab.

Hvad er vore fællesudgifter så gået til?

Nedenfor omtaler jeg de vigtigste af de reparationer/vedligehold som vi har foretaget i 2009. 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 ladet foretage reparation af nogle af de mest medtagne garager, nr. 49 til 56, således at garagernes generelle tilstand er acceptabel.

Vi har ladet tagdækning, som var skadet efter nytårsfyrværkeri reparere, og vi har fået malet opgange nr. 6 til 10, ligesom vi har fået malet de udvendige altansider til opgangene 6 til 10.

Vi har fået repareret sauna og fået nye streng reguleringsventiler og vandbehandlingsanlæg til svømmehallen.

Vi har fået repareret kloakken ud for nr. 20 samt ny trappe til selskabslokalerne. Endelig har vi fået 2 nye gynger til legepladsen.

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 2009 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.