

Fællesbestyrelsens beretning

September 2025

Kære beboere

Vi er glade for at kunne præsentere årets beretning. Her vil vi kort gennemgå de vigtigste tiltag og beslutninger fra året, der er gået siden sidste Årsmøde, og give et blik på de opgaver, vi står overfor i den kommende tid.

Endelig har vi en drift, der er fuldt bemandet og vi kan nu genkende mange af medarbejderne, når vi møder dem ude i afdelingen eller i Servicecenteret. Fællesbestyrelsen og driften er ved at finde hinanden i samarbejdet, og vi oplever, at vi nu sammen kan arbejde på de langsigtede perspektiver

Driften har arbejdet metodisk for at forebygge at vi har skrald, som ligger ved overfyldte molokker. Det betyder, at nogle molokker nu bliver tømt hyppigere, så her forhåbentlig også ser pænt ud omkring molokkerne.

Vi har også haft mange, lange dialoger om både drift og beboeres utilfredshed med tingenes tilstand i containergårdene. Problemerne blev tydeligt forværret, da vi overgik til en mere detaljeret sortering af skrald og Forsyning Helsingør overtog ansvaret for Containergårdene. Vi er nu i en længere proces, hvor der sætter ind på flere niveauer: Driften samarbejder med Forsyning Helsingør om at lave nogle forsøgs-containergårde, hvor der flyttes rundt og skiltes bedre. Forhåbentlig vil disse forsøg gøre alle klogere på, hvad der skal til for at Containergårdene fungerer bedre. På et højere plan, er vores ledelse i Boliggården i dialog med Forsyning Helsingør om de overordnede rammer og betaling for drift af vore containergårde.

I år har driften også endelig fået løst vores problem med en vinterglat bro over søen. Der er kommet net på. Det er ikke den kønneste løsning for en så smuk bro, men vi har erfaret, at det er den eneste løsning, der faktisk kan virke hos os.

I de sidste par år, har vi fået henvendelser fra beboere, som var bekymrede for, at nogle blokke, som står på skråninger, var ved at synke. Blokkene er tilset af Boliggårdens afdeling for byggeri, og de melder, at alt er fint – og har givet driften nogle pejlemærker at reagere på, hvis der skulle komme tegn på at blokke er ved at synke.

Igen i år har vi indsamling af cykler m.m. fra cykelskurene. Det er et kæmpe arbejde for driften og der bruges mange mandetimer, som kunne bruges på andet. Derfor har Fællesbestyrelsen, i samarbejde med driften, besluttet, at vi til næste år prøver at udlicitere opgaven. Det vil betyde, at fjernede cykler o.a., som ikke er mærket tilstrækkeligt ved indsamlingen, fremover skal hentes udenfor Vapnagaard.

I det seneste år, har vi også oplevet, at driften nu igen er kommet i gang med at pleje og forvalte vore grønne områder. Der er generelt pænt mellem blokkene og flere og flere blokke bliver forskønnet med blokbede. Vi lærer undervejs i processen og til næste år, vil der blive yderligere tiltag for at forbedre kommunikation mellem beboere og drift om beboernes ønsker for blokbede i deres blok. Det er fortsat en langsommelig proces at få etableret blokbede foran alle blokke på Vapnagaard og der vil gå år før alle bede ved blokkene er beplantet – det er dyrt at etablere smukke blokbede og det kræver en del mandetimer de første år, indtil bedene er tætbevoksede og ikke kræver så meget lugning.

I år er der også blevet fældet en del smukke træer på Vapnagaard. De træer, som har været til størst gene på p-pladserne, er blevet fældet, og som det blev besluttet på sidste Årsmøde, er der også tyndet ud i træerne overfor Laden. Det er ikke med glæde, at gamle træer fældes, men vi planter nye træer andre steder. En del områder har ønsket at få plantet frugttræer, og vi glæder os til, at de forskønner Vapnagaard.

Vi ønsker alle et smukt Vapnagaard, men desværre kolliderer det nogle gange med at hverdagens praktik til at fungere. Vi er glade for, at driften i samarbejde med Grønt udvalg, er gået i gang med at forskønne områderne langs Ringvejen. Den forrige drift-ledelse valgte egenrådigt at fjerne hække langs ringvejen. De skal nu erstattes af blomstrende buske, som skal skærme og forskønne. Desværre er placeringen af denne beplantning kollideret med behovet for at biler af en vis længde også kan parkere på vore p-pladser. Vi er derfor i dialog med driften om at få løst denne udfordring, så vi både kan parkere vore biler og opleve blomstrende buske. Vi forventer at der snart findes en løsning herpå.

Vi oplever, at det grønne er en svær balancegang på Vapnagaard. Nogle ønsker at passe på klimaet og insekterne og er derfor fortalere for mere biodiversitet. Andre ønsker at bo klassisk smukt i parklignende omgivelser. Vi arbejder derfor hele tiden på at finde en balance mellem disse to modpoler, hvor vi både passer på naturen og samtidigt er et sted, beboerne nyder at færdes i.

Vi må dog sige, at der i år har været for meget biodiversitet på og omkring p-pladserne. De har været fyldt med ukrudt og buskene omkring har vokset uregerligt. Det er derfor glædeligt, at driften nu også er nået til denne erkendelse – vi kan se, at nogle p-pladser nu er ordnede og vi håber, at alle p-pladser igen snart er præsentable.

Vi forstår, at det har taget tid at samle op på de hængepartier, som en tumultarisk periode i ledelse af driften har medført, men vi forventer også, at driften har overblikket over

Vapnagaard som helhed. Vi har derfor en fortsat dialog, bestyrelse og drift imellem, omkring sikringen af en systematisk forvaltning af vores skønne område og vi håber, at vi snart kommer til at opleve et konstant velforvaltet grønt Vapnagaard.

Ved sidste årsmøde blev det besluttet, at der må lægges fliser ud til hegn i beboernes egne haver. Denne beslutning har driften annulleret på baggrund af en ekspertvurdering, som fastslår, at fliser helt ud til hegn vil forkorte hegnenes levetid. Det er en vurdering, som har været svær at håndtere for Fællesbestyrelsen. Vi er jo ikke eksperter og må derfor stole på klogere folks bedømmelser. På den anden side er bedømmelsen svær at acceptere, fordi flere beboere har haft fliser til hegn i mere end 30 år uden at hegnet er rådnet. Vi vil derfor fremover, ved sådanne uenigheder, overveje at betale for en sekundær vurdering af en anden ekspert.

På Årsmødet i '24 blev det også besluttet, at vi skulle undersøge mulighederne for en anden vaskeriløsning. Driften har været i dialog med PayPerWash, og ønsker vi 2 vaskemaskiner i flere vaskerier vil det betyde en betydelig forøgelse af prisen for at vaske i alle vore vaskerier.

Det er samtidigt blevet konstateret, at vi er kontraktligt bundet til PayPerWash frem til 2032. Hvis vi skal ud af denne kontrakt nu, vil det koste Vapnagaards beboere en udgift på 4,1 millioner kroner. Vi har i Fællesbestyrelsen vurderet, at det er for voldsom en udgift. Vi vil derfor arbejde, i samarbejde med drift og administration, arbejde henimod, at vi fra 2032 får forberedt os på at foreslå en billigere vaskeriløsning, fx at selv ejer maskinerne og betaler for administration og vedligehold. Når vi har et bud på en gangbar løsning, vil denne blive præsenteret og sendt til afstemning på et Årsmøde.

Som det kan ses af dette års forslag har vi i bestyrelsen også arbejdet med at finde løsninger på bedre forvaltning af vore p-pladser og på muligheden for at beboerne kan lade el-biler på Vapnagaard. Det har været en besværlig proces at finde kvalificerede firmaer, der kan forvalte vore p-pladser ud fra vores ønsker. Vi vil ikke lægge asfalt til udefrakommendes længerevarende parkeringsbehov og vi ønsker, at folk parkerer ordentligt og hensynsfuldt på Vapnagaard. Vi håber derfor, at beboerne vil stemme for at skifte p-tilsyns-selskab og at vi med dette skift, vil opleve bedre parkeringsforhold på Vapnagaard.

Vi håber også, at beboerne vil bakke op om at vi får etableret ladestandere på Vapnagaard. Det er rigtigt, at man jo bare kan tanke andre steder, men disse løsninger er dyrere for den, der tanker. Beboere i det almene har i gennemsnit et betydeligt lavere rådighedsbeløb end de, som bor i egen bolig. Derfor ønsker vi med forslaget, at det også skal være billigt at tanke el for beboere på Vapnagaard.

Vi har i den forgangne periode også været optagede af, at forbedre mange andre forhold på Vapnagaard:

Vores kældergulve ser desværre for forfærdelige ud. Driften er i gang med at indhente tilbud på maskiner, der kan lette gulvrengøringen i kældrene og som driftens folk kan betjene. Vi håber, at der snarest findes en løsning, så der igen bliver pænt.

Vi vil gerne tage ordentlig imod nye beboere på Vapnagaard. Der er derfor nu udarbejdet velkomstpakker til nye beboere, som områdebestyrelserne vil uddele. Med dette initiativ håber vi, at nye beboere både er bedre informeret om Vapnagaard og at de ved, hvem de skal kontakte, hvis de har spørgsmål – og at det på den lange bane betyder flere gladere beboere og et bedre netværk.

For at sikre en bedre oplevelse for både nye indflyttere og folk som flytter ud af deres lejligheder, har vi i år indgået et tættere samarbejde med Boliggårdens Synsteam. Vi mødes og taler om de problemer, vi erfarer i forbindelse med syn af lejligheder. Vi ønsker holdbar gulvlak, pæne og ensartede døre i lejlighederne og at vore lejligheder passes bedst muligt på.

I samarbejde med Den Boligsociale Helhedsplan og frivillige vil der nu igen åbne en tøj-kælder i Vapnagaard. Vi glæder os til, at vi kan dele mere med hinanden og være med til at begrænse overforbrug og belastning af vores planet.

Beboerne omkring Laden har gennem lang tid været belastede af nogle fester i Laden. Der har været spillet for højt for længe og der har været kaos med biler omkring Laden ved disse fester. Fællesbestyrelsen har derfor besluttet, at der ikke må parkeres ved Laden ved fester og vi har fået installeret fjernbetjening af el i Laden. Medlemmer af Fællesbestyrelsen kan nu slukke for al el i Laden, hvis de festansvarlige ikke overholder retningslinjerne for støjgener i forbindelse med fester.

Fra 2026 får vi en ny 4-årig boligsocial helhedsplan i Vapnagaard. Kommunen og ikke mindst Landsbyggefonden er med til at finansiere indsatsen. Vi har i det forgangne år været en del af en proces, hvor vi har udtrykt vore ønsker til den kommende plan. I de kommende år vil indsatsen fokusere på uddannelse af børn og unge, at flere skal tilknyttes arbejdsmarkedet, at kriminalitet forebygges og flere bliver en del af fællesskabet.

Vi ved, at det vil være mere besværligt for nogle festarrangører, at der ikke kan parkeres lige bag Laden, men vi ved, at Servicecenteret er behjælpelige med at finde løsninger med trækvogne og muligheder for at komme ind at læsse af tidligere på dagen.

Heldigvis har vi også dejlige fælles arrangementer på Vapnagaard. Det har været en stor glæde at opleve og deltage aktivt i Bydelsfest, Grundlovsfest og Børnenes Dag. Det er skønt at mødes og snakke med hinanden uden at skulle forholde os til hverdagens problemer. Vi glæder os også særligt til at skulle være en del af rammen for kommunalvalget i år – vi kan ikke få nok af demokratiet i Vapnagaard.

Der er også emner og indsatser, som vi ikke er kommet i mål med og som vi vil fokusere yderligere på i det kommende år:

Vi ønsker os fortsat en café på Vapnagaard, hvor vi kan ses og få noget god mad til en betalelig pris. Vi er lige nu i en proces, hvor vi besøger cafeer i andre almene boligselskaber for at få indsigt i deres erfaringer, og vi søger penge til at kunne opstarte cafeen uden betydelige omkostninger for Vapnagaard – så vi kan danne vore egne erfaringer og få lagt en forretningsplan, der kan sikre, at vi i mange år frem har et fælles dagligt mødested.

Vi er desværre heller ikke kommet i mål med at få styr på rammen for foreningslokalerne på Vapnagaard. Vi ønsker at forny alle aftaler omkring foreningslokaler og vi er i dialog med Boliggårdens administration om, hvordan sådanne aftaler fremover skal se ud og forvaltes. Ingen vil blive sat ud af lokaler og for de, som bidrager til fællesskabet her, vil der ikke opleves nogen forandring – kun et andet stykke papir på aftalen. Vi håber inderligt, at der kommer styr på det i løbet af efteråret. Vi ved godt, at nogle har ventet (for) længe på at få papir på gamle aftaler, men det er desværre en langsommelig proces at sikre ordentlighed omkring disse.

Vi har desværre heller ikke som forventet kunne afholde et ekstraordinært afdelingsmøde om Vapnagaards ordensregler, råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement. Det er blevet forsinket af personaleudskiftning i administrationen og vi kommer først videre med det sent i efteråret. Vores håb er nu, at i starten af 2026 kan indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor vi skal stemme om en række ændringsforslag til de tre kataloger.

Men vi er klar til at gå videre med arbejdet og at gøre vores bedste for at Vapnagaard fortsat er godt sted at leve sit liv.

Med håb om et godt Årsmøde

Fællesbestyrelsen på Vapnagaard