



## Årsberetning 2013 for Ejerforeningen Glostrupparken

### Indledning fra formanden:

Foreningsåret 2012 / 2013 har været et spændende år for vores lille ejerforening. Det er et år, hvor der er blevet skiftet lidt ud i foreningens bestyrelse, og et år hvor bestyrelsen med mig ved roret, skulle finde en positiv og udviklende arbejdsgang til glæde for foreningen såvel som for bestyrelsen. Vi håber, at I kære medlemmer har været tilfredse med vores arbejdsindsats igennem det forgangne år, og samtidig føler, at I har fået den respons og de resultater fra os, som I har ønsket.

Jeg ser meget positivt på vores lille forening. Vi har det generelt godt her. Langt hen af vejen tænker vi på - og værner om hinanden til glæde for det større fællesskab, som der nu en gang er, når man bor i den samme ejendom og skal benytte de samme fællesarealer. Jeg kan kun på det kraftigste opfordre jer alle til at værne om det gode naboskab, holde lidt ekstra øje med hinandens ejendom når man ved, at naboen ikke er hjemme eller reagere, hvis noget afviger fra normalbilledet. Det er bedre at reagere en gang for meget end en gang for lidt.

### **Bestyrelsen:**

Der er i 2012 / 2013 blevet skiftet lidt ud i bestyrelsen.

Lars Mølhøj og Pia Betting Nielsen har desværre begge af personlige grunde valgt at træde ud af bestyrelsen. Jeg vil som formand gerne sige dem begge et stort tak for den flotte indsats de har ydet. Ikke kun i år, men igennem de sidste mange.

Pia Betting Nielsen har dog lovet at fortsætte med salget af foreningens vaskemønter, hvilket hun har gjort flot og har tillige sagt ja til, at sidde som suppleant for bestyrelsen (hvis valgt), hvilket vi er meget taknemmelige for.

Mie Skov og Christian Olsen er efterfølgende indtrådt i bestyrelsen og har allerede fra start vist et fint engagement. Vi håber, at I vil falde rigtig godt til i bestyrelsen.

Sidst men ikke mindst vil jeg gerne benytte lejligheden til at takke foreningens bestyrelsesmedlem Charlotte Højland og næstformand Danni Jensen for det store stykke arbejde de gjort og den opbakning de har givet mig. Bestyrelsesteamet fungerer i dag rigtig fint, og det er ikke mindst takket være de to. Jeg glæder mig meget til vores fremtidige samarbejde i 2013 / 2014.

### **Vicevært:**

2012 / 2013 er samtidig et år, hvor foreningens nye vicevært Kim Roch skulle finde sig til rette hos os, hvilket bestyrelsen synes, at han har gjort virkelig fint. Vi takker Kim for den flotte indsats han har ydet os, og håber at han vil fortsætte den gode stil fremadrettet. Det er aldrig nemt at overtage en forening efter en vicevært (Søren Rod), der gennem mange år har plejet om den med sit hjerteblod. Bestyrelsen er derfor utrolig glade for den gode kommunikation og det samarbejde, der har været mellem den nye og gamle vicevært i forbindelse med flere opgaver igennem året. Bestyrelsen takker jer begge for dette.

Med den nye vicevært er der tillige sket lidt ændringer. Kim Roch foreslog bl.a. at få en papcontainer, en container til grøntaffald samt en metalcontainer sat op på ejendommen, hvilket bestyrelsen godkendte og det har vist sig at være en fin succes. Kim har samtidig rådgivet bestyrelsen og taget aktiv del i de projekter, der har været på ejendommen igennem året, hvilket bestyrelsen er utrolig tilfreds med.

### **Energiansvarlig:**

Selv om foreningens tidligere formand og vicevært Søren Rod trådte tilbage fra sine hverv, så har Søren stadig haft en vigtig rolle på ejendommen. I kraft af sine mange års erfaring med foreningens vand og varme, har Søren efter aftale med bestyrelsen og Kim Roch beholdt dette ansvarsområde og tilser jævnligt installationerne i varmecentralen, aflæser målerne og sender bestyrelsen de vigtige forbrugsopgørelser som måned for måned afspejler foreningens forbrugsstatus. Søren Rod har samtidig været en god sparringspartner for bestyrelsen, hvilket vi takker ham mange gange for.

### **Administrationen:**

Vi har igen i år haft et godt og givedigt samarbejde med administrationen hos advokat Nicolai Giødesen. Foreningen fik i starten af 2012 en ny kontaktperson efter mange års godt samarbejde med Henriette H. Lyngby, der valgte at søge nye udfordringer udenfor advokatfirmaet.

Vores nye kontaktperson Christina B. Nielsen har igennem hele året vist stort engagement og hjulpet foreningen med alle tænkelige opgaver vi har haft, hvilket for mig som ny formand har været en stor hjælp. Bestyrelsen takker for det fine samarbejde.

Samtidig har foreningen fået et godt samarbejde i gang med administrationens nye regnskabschef Martin Wamsler, der afløste vores tidligere regnskabschef Flemming Delberg der gik på pension.

Martin har allerede på kort tid forhandlet foreningen en bedre bankrente, og deltog ved foreningens regnskabsmøde. Vi glæder os til et fremtidigt godt samarbejde.

### **Økonomi**

#### **Regnskab og budget:**

Vores kære ejerforening har en sund og fornuftig økonomi, der er nutidssvarende og som sikrer, at vores forening er relativt økonomisk klar, hvis/når et større projekt ude i fremtiden måtte ramme os.

Årsregnskabet for 2012 ser flot ud. Vi er i år landet med et lille overskud på kr. 3.399,- i forhold til budget, hvilket må siges at være flot ramt med et budget på omkring kr. 1,25 million.

Bestyrelsen tænker fremadrettet og arbejder således med et rullende 5 års budget, hvor vi ilægger de projekter, som vi formoder med tiden vil komme. Det er svært at spå om fremtidige projekter, men ved at budgettere langsigtet, har vi en ide om, hvor stort et økonomisk overskud vi ca. skal have, når vi når 5 år længere frem i tiden. Det kræver naturligvis en beslutningsdygtig ledelse, som kan tage stilling til fremtidens økonomi, og som lægger foreningens budgetter og stigningsprocenter der efter.

Det er derfor vigtigt, at bestyrelsen får jeres opbakning på generalforsamlingen og vi sammen får talt om de udfordringer der måtte komme.

#### **Forbrug:**

Foreningens økonomi afhænger i stor stil af vores el, vand og varmeforbrug, som udgør lidt under halvdelen af foreningens samlede udgifter.

I 2012 havde foreningen således udgifter på disse poster for kr. 587.704,- hvilket er en stigning på kr. 28.558 set i forhold 2011. Dette hænger i stort omfang sammen med stigende priser, og selv om vi har et lille fald i vores generelle forbrug (hvilket er virkelig fint), så vil bestyrelsen gerne opfordre til, at vi som beboere tænker lidt over, om der er steder, hvor vi kan spare lidt på forbruget. Vi har et fælles ansvar og det er vores fælles penge, som vi kan bruge på andre spændende projekter eller som måske gør, at vi på et tidspunkt ude i fremtiden skal stige en procent eller to mindre i fællesudgifter.

## **Projekter i 2012 / 2013:**

2012 / 2013 har budt på flere forskellige projekter. Vi har nedenfor skitseret de væsentligste.

### **Trappesten:**

Der er blevet renoveret indgangstrappesten til tre af foreningens opgange (nr. 4, 6 og 12), da disse flere steder var krakeleret og havde dybe huller. Efter indhentning af flere tilbud fik bestyrelsen og vicevært en aftale i stand med LN murerfirma til at lave opgaven. Bestyrelsen er opmærksom på de øvrige opganges trappesten, men de ser indtil videre fornuftige ud og der skønnes derfor endnu ikke et behov for renovering.

### **Trappen til Odd Fellow:**

Stentrappen til foreningens ene indgangs/udgangsparti ved Odd Fellow bygningen var efter mange års brug i dårlig stand. Vores nye vicevært Kim Roch brugte lidt tid og lidt fliser og fik lavet foreningen en fin lille stentrappe igen.

### **Blikliste og tagrender:**

I sommeren 2012 fik bestyrelsen en henvendelse fra en beboer, der havde set, at en blikliste ved udhænget til tagrenden havde revet sig løs ud for nr. 8. Det skulle der naturligvis ses på, og i samarbejde med viceværten fik bestyrelsen indhentet 3 tilbud til reparation af listen, gennemgang af de øvrige lister rundt om bygningen samt rengøring af tagrender. Holms VVS endte med at få opgaven, og har også siden hen lavet flere opgaver for ejendommen.

### **Træer fældet:**

2012 blev også året hvor det store træ ved foreningens indkørsel blev lagt ned. Træet havde det ikke alt for godt, og det svinede samtidig en del hos nogle af beboerne i nr. 12. Primært af sikkerhedsmæssige grunde blev det besluttet at lægge det ned, så vi ikke risikerede, at det i stormvejr ville ramme bygningen. Samtidig blev et mindre vildtvoksende træ på hjørnet af bygningen ved indkørslen til parkeringsarealet fældet, hvilket har givet en del lys og bedre udsigtsforhold ved indkørsel med bil. Vores vicevært og en hjælper fik klaret denne opgave på en dags tid.

### **Sprunget vandør i kælder:**

Uheldigvis havde foreningen også et uheld med et sprunget vandør i forbindelse med at viceværten arbejdede med dette. Dette gav lidt vand i kælderen og heldigvis fik vores vicevært hurtigt lukket for vandet. De ejere hvis kælderrum det var gået lidt ud over blev kontaktet og vandet blev hurtigt fjernet der nede fra og skaden repareret.

### **Faldstamme i krybekælder:**

I forbindelse med sin gang på ejendommen konstaterede vores vicevært en rotte inde i ingeniørgangen, hvilken han fik fanget i en fælde. Han konstaterede kort tid efter endnu en, hvilket han orienterede bestyrelsen om og han fik tilkaldt en rottefænger. I første omgang blev der ikke konstateret nogen problemer, men da der noget tid efter igen blev konstateret en rotte i ingeniørgangen blev rottefængerens tilkaldt igen. Denne gang konstaterede de et hul på en faldstamme, der ikke lige var til at komme til i krybekælderen. Foreningen fik et par hurtige tilbud og Holms VVS fik opgaven på reparationen. Der er ikke yderligere tegn på gennemtæring af faldstammer og der er tillige set på en faldstamme oppe i en af lejlighederne og denne så meget fin ud. De rotter der havde været i ingeniørgangen er tillige blevet fanget og har på intet tidspunkt været et problem på den resterende del af ejendommen. Bestyrelsen og vicevært vil løbende være opmærksomme på om øvrige bundstykker af faldstammerne skal skiftes, men der er som forholdene er nu kun tale om mindre reparationer, der kan tages løbende som de kommer og der er ikke yderligere akutte tilfælde.

### **Varmtvandspumpe udskiftet:**

Efter et par og tyve år døde vores varmtvandspumpe. Det resulterede i, at der i en kort periode var problemer med at få det varme vand rundt i ejendommen. Holms VVS fik opgaven og fik skiftet denne. Selv om det var en dyr pumpe, så forventer foreningen, at kunne sparre en del penge om året i strøm. Pumpen forventes at have tjent sig selv hjem efter ca. 7-8 år.

### **Juletræ:**

Juletræet fik igen i år sin plads på ejendommen. I år forsøgte vi at hverve folk til at hjælpe os med dette, men fik desværre kun få henvendelser. Ejendommens energiansvarlige Søren Rod og næstformand Danni Jensen satte træet op, og Søren Rod og formand Carsten K Petersen tog træet ned. Bestyrelsen vil gerne opfordre specielt de unge kræfter til at melde sig og hjælpe os med dette projekt i 2013, da det ellers ikke er sikkert, at foreningen får et juletræ der. Det er vigtigt at vi hjælper hinanden og fælles får foreningen til at fungere.

### **Kommende projekter for 2013 / 2014:**

#### **Brønd:**

I forbindelse med at rottefængerer var ude og se på ejendommen konstaterede de et lille hul nede i brønden ud for nr. 8. Der er tale om en mindre reparation, som vil kunne klares for nogle få tusinde kroner. Hullet har ikke indflydelse på eventuelle rotter, og der vil blive set på dette forhold indenfor kort tid.

#### **Hundeløbegård:**

Ved siden af legepladsen ud mod Odd Fellow bygningen er et tæt bevokset areal, hvor vores container til grønt affald står. Området er eget af vores naboejendom, men vi har fået lov til at benytte dette, da det ligger op til vores ejendom. Da bestyrelsen havde fået et par henvendelser fra beboere som ikke synes, at det var en god ide at bruge legepladsen/ grilpladsen til hundearreal fandt bestyrelsen frem til, at arealet ved siden af kunne bruges til hundene og dermed friholde det andet areal. Dette ville dog kræve, at lidt af bevoksningen blev fjernet samt at der blev sat trådhegn op, så hundene ikke løb ud på Roskildevej. Et projekt som ikke vil være så omkostningstungt, men alligevel gavne. Vores Vicevært har ryddet pænt op i buskarealet der nede således, at der er klargjort til hegnsopsætning, hvilket han tillige vil hjælpe med.

#### **Sommerfest:**

For at samle ejendommens beboere og værne lidt om fællesskabet, har bestyrelsen og forhåbentlig lidt hjælpere tiltænkt at holde en sommerfest her på ejendommen med gril og hygge. Bestyrelsen har budgetteret lidt penge til dette, og vi håber, at det bliver en succes. Bestyrelsesmedlem Charlotte Højland står for dette arrangement, og er der nogen der har lyst til at hjælpe eller har gode ideer, så kontakt hende venligst.

### **Øvrige foreningsforhold:**

#### **Rygeforbud i kældergang, vaskeri og fælleslokale:**

Som de fleste sikkert har bemærket, så er kælderen blevet gjort røgfri fra indgangsdøren til kældergangen og frem. Det betyder nu, at der ikke længere må ryges i kældergangen, i vaskeriet eller i fælleslokalt. Der henvises til at rygning foregår udenfor (gerne lidt væk fra bygningen) eller i storskraldslokalet. Hvis rygning foregår udenfor i forbindelse med et arrangement afholdt nede i kælderen, så vil bestyrelsen gerne bede om, at der tages hensyn til de beboere som bor lige over nedgangen til kælderen, da selv den mindste småsnak udenfor kan virke forstyrrende, hvis det er sent og man gerne vil sove. Det er dit ansvar som vært ved et arrangement at sikre, at dine gæster ikke forstyrrer de øvrige beboere på ejendommen.

**Private vaskemaskiner:**

Skulle du være blevet ejer af en privat vaskemaskine og denne er installeret i den bolig, så er du pligtig til at betale et administrationsgebyr på 60 kr. månedligt for dette. Henvend dig venligst til bestyrelsen hvis dette skulle være tilfældet.

**Emhætter:**

Har du i dit køkken installeret en emhætte, så er det vigtigt, at denne ikke er sat til den fælles ventilation, da din mados da vil brede sig ud til ejendommens øvrige beboere og generelt ødelægge den ventilation der kører automatisk i ejendommen. Er dette allerede tilfældet bedes du fratage koblingen til udsugningen og installere kulfiltre i stedet. Ved spørgsmål kontakt da venligst bestyrelsen.

**Affaldsskakter og storskrald:**

Vi er efterhånden blevet ret gode til at få styr på vores skrald og overholde de generelle regler for dette. Af hensyn til viceværten, så vil vi gerne bede jer alle om at lukke jeres affaldsposer ordentligt til og undlade at smide væsker, metal og glas ud med affaldet, da der ellers kan være en chance for at Kim vil skære sig under arbejdet med dette. Tag i stedet disse genstande med ned i kælderen når i alligevel skal ned på et tidspunkt.

**Hjemmeside:**

Vi har i vores lille ejerforening en fin hjemmeside som opdateres løbende af ejerforeningens energiansvarlige Søren Rod. Hjemmesiden indeholder en masse informationer om vores ejerforening, nyheder, vores vedtægter, husorden, skraldefolder, billeder osv. Den er bestemt et besøg værd og jeg kan kun på det kraftigste opfordre jer til at følge med på den. Adressen er: [www.glostrupparken.dk](http://www.glostrupparken.dk)

**Internetforening:**

Internetforeningen er en selvstændig forening, der som sådan ikke har en direkte sammenhæng med ejerforeningen. Internetforeningens formål er at tilbyde en hurtig internetforbindelse til ejendommens beboere til en relativ lav pris. Hvis du ikke allerede er medlem, men ønsker at høre nærmere, så kontakt da venligst internetforeningens formand Lars Mølhøj eller den øvrige bestyrelse.

**Slutteligt vil bestyrelsen gerne sige tak til jer alle for et godt år. Vi vil glæde os meget til at se jer til generalforsamlingen mandag den 15. april 2013 kl. 19.00 på Park hotel.**

På vegne af bestyrelsen

**Carsten K. Petersen**  
**Formand**