



Årsberetning 2013/2014 for Ejerforeningen Glostrupparken

Indledning fra formanden:

Kære beboere, ejere og lejere i E/F Glostrupparken. Foreningsåret 2013 / 2014 har på mange måder været et godt og interessant år for vores lille forening. Det har været et år, som har krævet styring og ikke mindst økonomisk ansvarlighed dog uden at gå på kompromis med de faktuelle vedligeholdelsesopgaver, der altid vil være på en ejendom.

Vores lille forening er i det store hele sund og rask. I som beboere virker generelt interesserede og engagerede i, hvad der sker på ejendommen og tager initiativ, hvis I ser noget, som ikke helt ligner normalbilledet. Det sætter jeg og bestyrelsen stor pris på, og vi er utrolig glade for den positive / konstruktive feedback vi har fået fra jer gennem året.

En af grundene til at vores lille forening fungerer så godt som den gør, er det sammenhold og generelt gode naboskab der er her. Et eksempel på det er bl.a. den lille sommerfest som en flok beboere fik stablet på benene, da nu den ellers store og tiltænkte ikke kunne blive til noget. Begivenheder som denne skaber relationerne til hinanden og skaber det gode naboskab.

Vi som bestyrelse håber, at I har været tilfredse med den indsats vi har ydet i året der er gået, og har fået den hjælp og vejledning i havde brug for.

Bestyrelsen:

På bestyrelsessiden er der igen i år sket lidt. Charlotte har efter fraflytning valgt at træde ud af bestyrelsen efter flere års engageret, loyalt og konstruktivt bestyrelsesarbejde. På vegne af bestyrelsen og foreningen vil vi gerne sige Charlotte stor tak for de input og det arbejde hun har ydet. Jens Ejsing Pedersen er ved årsskiftet indtrådt i stedet for Charlotte. Jens har fra starten vist sig utrolig engageret, og bestyrelsen er sikker på, at Jens fortsat vil bidrage positivt og konstruktivt til foreningens bedste. Christian er efter sin udsendelse glædeligvis kommet godt hjem igen, og deltager aktivt i bestyrelsesarbejdet. Selv om Christian i en periode kun har været med på mail, så har det været vigtigt, at Christian hurtigt har fundet sin plads i bestyrelsen, og vi er glade for det engagement, som bliver lagt i opgaven.

Mie og Danni har i gennem hele året udvist et super engagement og jeg har som formand været utrolig glad for den støtte og sparring jeg har fået gennem hele perioden. Jeg vil gerne sige dem stor tak for det arbejde de har ydet i foreningens tjeneste, og jeg håber, at de fortsat vil kæmpe videre med de gode initiativer.

Slutteligt vil jeg selv sige tak for året og årene der er gået. Planen har hele tiden været, at jeg efter to år som formand for foreningen ville takke af i bestyrelsen, og den tid er nu kommet. Jeg har et babyprojekt undervejs, og er i gang med en uddannelse i ledelse ved siden af et fuldtidsjob, så det har til tider krævet lidt planlægning, at få det hele til at passe sammen. Jeg har været utrolig glad for mine år i bestyrelsen og ikke mindst for de spændende og gode år, som jeg har haft som formand. Jeg har arbejdet sammen med nogle dejlige og kompetente mennesker, og jeg vil bestemt savne dette arbejde. Jeg håber, at foreningen vil bakke op om foreningens næstformand Danni Jensen, og vælge ham til formand på den kommende generalforsamling. Jeg og den øvrige bestyrelse er ikke et øjeblik i tvivl om, at Danni vil gøre det rigtig godt på denne post til glæde for os alle sammen.

Vicevært og rengøring:

2013/2014 har også været et år med lidt opgaver til foreningens vicevært. Kim Roch har gennem hele året sørget for de daglige gøremål og sikret, at vi til enhver tid har en pæn og præsentabel ejendom. Kim har samtidig været en god sparringspartner for bestyrelsen ved flere forhold, der skulle tages hånd om eller planlægges til fremtidige projekter. Bestyrelsen er meget glade for det arbejde og den kommunikation der er, og vi håber, at det gode samarbejde vil fortsætte fremadrettet.

Bestyrelsen vil samtidig gerne takke DK Clean for at holde ejendommens indvendige arealer pæne og ordentlige. De har i mange år ydet en fin indsats som kører utroligt let og gnidningsfrit. Bestyrelsen sætter stor pris på dette, og håber også her på et fortsat godt samarbejde.

Energiansvarlig:

Med baggrund i mange års arbejde med ejendommens varmecentral, har bestyrelsen fortsat bedt Søren Rod stå for denne del. Søren har gjort et stort stykke arbejde for foreningen på dette område. Søren har bl.a. bidraget med vigtige tal og grafer således, at bestyrelsen hele tiden har vidst, hvorledes ejendommens forbrug hang sammen, og eventuelle afvigelser skulle efterforskes. Søren Rod har tillige sammen med formand og næstformand deltaget i lægning af foreningsbudgettet for 2014, da forbrugsudgifterne (el, vand og varme) udgør lidt under halvdelen af de samlede årsudgifter. Bestyrelsen vil gerne takke Søren Rod mange gange for sit store engagement i foreningsarbejdet.

Salg af vaskemønter:

Foreningen skylder også stor tak til Pia Betting Karlsson som frivilligt hver tirsdag sælger vaskemønter for foreningen, og generelt sørger for alt det praktiske omkring det. Det er en kæmpe hjælp som bestyrelsen og ikke mindst beboerne er utrolig taknemmelige for. Vi håber, at Pia vil fortsætte med dette store stykke arbejde til glæde for os alle.

Administrationen:

Foreningens kontaktperson ved Nicolai Giødesen, Christina B. Nielsen har igen i år været en super sparringspartner. Christina har hurtigt og fint taget sig af de forespørgsler og opgaver som bestyrelsen har haft, og vi takker for det fine samarbejde. Samtidig vil vi gerne takke regnskabschef Martin Wamsler for et godt og konstruktivt regnskabsmøde, Susan Palmund for at holde styr på bogholderiet, sende regninger til godkendelse mv. samt Heidi Jeppesen for administrationens rolle i den sidste fase af altangennemgangen.

Økonomi:

Regnskab og budget:

Ejerforening har en sund og solid økonomi, der er nutidssvarende og relativt fremtidssikret.

Årsregnskabet for 2013 er kommet positivt ud. Vi har et overskud på kr. 38.257 som bestyrelsen vil foreslå overført til næste år. Det relativt store overskud hænger bl.a. sammen med, at der var budgetteret med nogle projekter, som krævede varmere vejrforhold, og disse blev derfor udskudt til foråret/sommeren 2014. Bestyrelsen takker samtidig foreningens revisor gennem mange år Sten Ellegaard for endnu et fint regnskab.

Bestyrelsen arbejder med et 5 års budget som giver en ca. indikation af, hvor mange penge vi forventer at få brug for i årene fremover, og dermed lægger forventede stigningsprocenter ind efter det. Det er en sund, effektiv og ordentlig måde at arbejde med økonomi på, da vi derved sikre, at vi generelt er klar til de udfordringer der måtte komme i årene fremover.

Forbrug:

Som tidligere nævnt, så udgør vores forbrugsudgifter lidt under halvdelen af vores samlede økonomi. Vi har i 2013 haft et samlet forbrug på el, vand og varme på kr. 580.861 mod et forbrug på 587.707 i 2012. Det er en lille forbedring, som vi kun kan være glade for.

Da disse poster alene udgør så stor en andel af det samlede budget, og da vi betaler fælles til vores forbrug, så vil bestyrelsen gerne opfordre til, at vi alle tænker over vores måde at forbruge på af hensyn til hele fællesskabet. Bestyrelsen og ejendommens energiansvarlige er meget opmærksomme på udsving på forbruget. Et toilet der løber kan nemt koste i omegnen af 10.000 kr. om året og en vandhane der drypper op mod 2.500 kr. om året. Bestyrelsen har ingen grund til at tro, at der er sådanne problemer på ejendommen, det er dog vigtigt for os at gøre opmærksom på disse forhold, da det som sagt kan have en forholdsvis stor indvirkning på regnskabet og dermed vores samlede økonomi, som i sidste ende betales af os selv. Det skal samtidig siges, at vi i bestyrelsen for nylig talte om individuelle målere, men omkostningerne til dette ville generelt stige betydeligt, da der så skal betales individuel målerafgift samt sættes 2 målere op (koldt og varmt vand) pr. lejlighed. Bestyrelsen anbefaler derfor ikke at dette sættes i værk som forholdene er nu.

Projekter i 2013 / 2014:

2013 / 2014 har budt på flere forskellige projekter, som naturligvis er blevet prioriteret i forhold til hastegrad samt mulighed for involvering af de beboere, der ville hjælpe med at stå for udførelsen af projekterne.

Trappen til Odd Fellow:

Eftersom den tidligere trappe der var lavet ud af overskydende fliser ikke holdt i længden, besluttede ejendommens vicevært og bestyrelsen sig til at investere i nogle rigtige trappesten, som viceværten efterfølgende støbte ned således, at resultatet denne gang gerne skulle holde i mange år fremover og samtidig give en pæn ind- og udgang til vores ejendom.

Faldstammer, nedløbsrør og varmtvandspumpe udskiftet:

I 2013 blev der udskiftet 3 faldstammer i kælderens, som alle trængte. Der er ingen indikationer på, at faldstammerne skal skiftes oppe ved beboerne endnu, da de her ser fine ud, og det er dermed kun de nederste stykker der er skiftet. Der er tale om 2 faldstammer nede i ingeniørgangen samt en faldstamme ude ved toilettet i vaskeriet. Vicevært og bestyrelsen holder øje med de øvrige faldstammer som vil blive skiftet efter behov. I forbindelse med udskiftningen af disse blev der også udskiftet dele af nedløbsrør og fødder til disse for enden af ejendommen ud mod Roskildevej. 2013 var også året hvor vores varmtvandspumpe ikke kunne mere efter mange års aktiv tjeneste. Denne blev udskiftet til en nyere energirigtig pumpe, som vi forhåbentlig får glæde af i de næste mange år.

Brønd:

I forbindelse med sidste års jagt på en rotte fandt rottefængerens et hul i et kloakrør ud for nr. 8. Dette havde som udgangspunkt ikke noget med rotten at gøre, men forholdet skulle alligevel bringes i orden. Efter aftale med foreningens vicevært blev hullet lappet med lidt cement, så der nu er styr på dette. Det skal samtidig nævnes, at rotten kun var i ingeniørgangen i forbindelse med et hul i en faldstamme og dette problem naturligvis er løst og ejendommen dermed er rottefri.

Låge til grønt areal foran ejendommen:

I vinters konstaterede vi, at lågen ind til forsiden ejendommen ud mod haverne stod åben. Der var tydeligvis ydet hærværk mod lukkemekanismen, og vores vicevært fik sat nogle nye skruer i, så denne igen kunne lukke. Kort efter gentog problemet sig, og det blev her besluttet, at indkøbe en lås, så det ikke lige var til at komme ind på forsiden af bygningen. Det var i samme periode, at en beboer havde observeret en person ude foran bygningen med en lygte, som beboeren gjorde alle opmærksom på ved at sætte et fint opslag op i opgangene. Efter låsen blev sat på, har bestyrelsen og vicevært ikke konstateret yderligere mistænkelige forhold. Bestyrelsen beder dog alle om at være opmærksom på forhold, der ikke passer ind i normalbilledet.

Altaner:

I september 2013 var det tid til en 5 års gennemgang af vores altaner efter deres sidste reparation og belægning. Entreprenøren fra Kompleet som lavede projektet, byggesagkyndig Vagn Thomsen samt foreningens formand gik rundt og tilså, at gennemgangen var i orden. Der var heldigvis ikke mange fejl at komme efter, men der er enkelte altaner, som ikke er blevet lavet endnu, da vejrforholdene skal være i orden, før det kan laves ordentligt. Bestyrelsen er i kontakt med Kompleet og administrationen, så vi sikre, at dette bliver lavet ordentligt indenfor garantien.

Juletræ:

Igen i år fik foreningen sit juletræ. Nissebanden med overnisse Søren Rod i spidsen fik endnu engang et fint træ op og stå til glæde for foreningens beboere og de forbipasserende ude på Byparkvej. Det plejer at være en hyggelig begivenhed, og bestyrelsen opfordre derfor til, at de beboere der har lyst til at deltage melder sig til en fra bestyrelsen, da det kan være rart med et ekstra par hænder.

Kommende projekter 2013 / 2014:

Maling af fliser på P-arealet:

Projektet som blev vedtaget på sidste generalforsamling måtte af vejræssige forhold udskydes til 2014, da det ikke kunne nås i indeværende år. Bestyrelsen og de involverede beboere anslår, at projektet bliver udført ultimo maj / primo juni 2014.

Hegn til hundeløbearealet:

Ved siden af legepladsen er der klargjort et hundeløbeareal. Arealet tilhører egentligt vores naboer, men ligger op til vores grund. Foreningen har efter aftale med formanden fra nabobeboelsen har fået lov til at benytte dette areal til formålet. Der mangler dog at blive sat hegn op på området, så hundene ikke løber ud på Roskildevvej. Bestyrelsen anslår at dette projekt sammen med viceværten bliver lavet i løbet af sommeren 2014.

Vinduespartier i opgangene:

Flere af vinduespartierne i opgangene har efter mange år i vind og vejr fået enkelte af ruderne til at synke ned i træværket da karmene er porøse. Bestyrelsen har budgetteret med dette projekt således, at vi forventer at karme og vinduer i de hårdest ramte opgange udskiftes i løbet af 2014. Bestyrelsen har indhentet flere tilbud på opgaven, som anslås til at koste i omegnen af ca. 125.000 - 150.000 kr.

Mulig forurening af grund:

Som de fleste af jeg ved og har fået brev om, så fik foreningen en rapport fra Region Hovedstaden om, at vores grund var kategoriseret som mulig forurenede med baggrund i nogle tidligere virksomheder, som har ligget på vores beboelsesareal samt en gammel olietank, som blev sløffet for flere år siden. Da vores bygning i mellemtiden er blevet bygget på grunden, og da en stor del af vores areal er asfalteret mv. så er det begrænset, hvor meget der kan graves på grunden. Der er dog stykket foran ved haverne, hvor en del af overskudsjorden er lagt op. Bestyrelsen har vendt sagen og Region Hovedstaden er blevet kontaktet

vedr. en gratis undersøgelse af jorden for at konstatere, om der er noget at komme efter. Region Hovedstaden har meddelt, at denne undersøgelse vil ske indenfor et år, hvilket antages at blive i 2014. For foreningen betyder det, at vi ikke må bygge på jorden i denne periode uden tilladelse, men ellers skulle der ikke være grund til bekymringer. Havearbejde mv. må fortsat udøves.

Øvrige foreningsforhold:

Rygeforbud i kældergang, vaskeri og fælleslokale:

Vær opmærksom på, at det fortsat er forbudt at ryge i kældergangsbarealerne, i vaskeriet samt i fællesrummet, da alle frit skal kunne færdes på disse arealer uden lugtgener mv.

Private vaskemaskiner:

Skulle du være blevet ejer af en privat vaskemaskine og denne er installeret i din 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 i det store hele blevet 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, glas og kattegrus ud med affaldet, da der ellers kan være en chance for, at viceværten vil skære sig eller have unødige gener under arbejdet med dette. Tag i stedet disse genstande med ned i kælderen når i alligevel skal ned på et tidspunkt. Pap skal foldes sammen og smides i papcontaineren.

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

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 relativt lav pris. I øjeblikket har foreningen en 100/100 Mbit synkronforbindelse til deling, hvilket er utrolig hurtigt internet. 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 28. april 2014 kl. 19.00 på Park hotel.

På vegne af bestyrelsen

Carsten Kløcker Petersen
Formand