

## Ordinær generalforsamling i Ejerlauget, Glasvej-karreen

**Mandag den 18. juni 2012**

### Indhold

FØRSTE ÅR I GÅRDEN ó med nye muligheder .....	2
BESTYRELSEN.....	3
SAMARBEJDET PÅ TVÆRS I GÅRDEN.....	4
SIDEBYGNING - NEDRIVNING.....	4
ORDENSREGLEMENT.....	4
AFFALD / DAGRENOVATION.....	5
STORSKRALD .....	6
GÅRDMAND / VICEVÆRT.....	6
LEGEREDSKABER.....	6
CYKELPARKERING.....	7
PARKERING AF BILER I GÅRDEN .....	7
SOCIALE ARRANGEMENTER.....	7
ALLEREDE SKET I 2012 .....	8
BORDE / BÆNKE .....	8
UDLEJNINGSEJENDOMMEN / Frederikssundsvej 62.....	8
PORTEN FREDERIKSSUNDSVEJ 60C .....	8
FREMTID.....	9
AFSLUTNING .....	9

## FØRSTE ÅR I GÅRDEN – med nye muligheder

Det har været Ejerlaugets første rigtige leveår, idet nedrivning af diverse fysiske skel i Glasvej-karreen blev påbegyndt mandag den 15. august 2011.

Siden august 2011 er der sket meget i vor gård – til det bedre. Nu kan vi se græs, grønne planter og menneskeliv i gården. Det synes vi i bestyrelsen er dejligt.

Undervejs i etableringen af gårdmiljøet er der mange ting, der ikke er etableret, som vi havde forventet eller opfattet gården skulle indrettes.

Mange ændringer er foretaget og gennemført uden involvering af Ejerlauget. Oftest har vi først konstateret ændringerne, når de var udført.

Forsamlingen skal ikke trættes med eksempler på dette, for det kan vi alligevel ikke ændre på nu. At bruge megen energi på dette vil være dræbende for den videre udvikling af gården.

Bestyrelsen mener derimod, at vi skal bruge energien på, at glæde os over det gode resultat vi trods alt har fået, og de muligheder disse giver.

Nu har vi fået en grøn oase – midt i det hele – en oase der giver gode muligheder for, at slappe af og ikke at forglemme, at nyde vejret uden at skulle tage langt væk.

Ungerne har fået sted at lege – tæt på eget hjem.

Gården giver også gode muligheder for, at møde naboen eller nye mennesker og få en snak – det er en social adfærd, der vist kaldes miljø. "At komme hinanden ved!"

Har med glæde bemærket, at gården allerede flittigt er benyttet til at grille mad – dejligt.

Kort sagt mulighederne er der – brug dem.

I samme forbindelse skal jeg nævne, **at hele gårdområdet er et fælles anliggende**, så det er ikke alene udgifterne ☺ - der er fælles.

# Ejerlauget, Glasvej-karreen - bestyrelsens beretning 2011!

---

Fællesskabet indebærer også, at der er legal adgang for alle, til alle porte til/fra gården og enkelte skure, som er inddraget i gårdprojektet. Det er også en fælles sag, at holde orden i eget hus, altså i gården.

## BESTYRELSEN

Bestyrelsen ser tilbage på et aktivt år, der bød på mange forskelligartede opgaver. For de fleste bestyrelsesmedlemmer har året budt på nye, specielle og lærerige udfordringer.

På generalforsamlingen sidste år blev bestyrelsesmedlemmerne Lene K. Christensen, EF Heklabo genvalgt og som nyt medlem fra AB Thekla blev Tore Dehli valgt.

Til suppleanter blev Hejdi Gregersen, AB Thekla, Jørgen Meilvang, AB Houmannshus og Jørn Borg Nicolaisen, EF Heklabo alle genvalgt. Torben Dahlkvist, AB Glasgården blev nyvalgt.

Bestyrelsen bestod herefter af:

Inge Hjørhøj, AB Houmannshus  
Lene K. Christensen, EF Heklabo  
Tore Dehli, AB Thekla  
Mogens Wøldike, AB Glasgården

Desværre er der p.t. ingen repræsentant i bestyrelsen for ejeren af ejendommen Frederikssundsvej 62, der også ejer det store Baghus.

Må jeg benytte lejligheden til, at takke bestyrelsen for et godt, konstruktivt og udbytterigt samarbejde i det forløbne år – tak skal I have. Det lover godt for den videre udvikling af Ejerlauget Glasvej-karreen.

En særlig tak skal lyde til Lene fra EF Heklabo, der desværre ikke længere kan afse tid til bestyrelsesarbejdet i Ejerlauget. Lene du skal have tak for din indsats som sekretær og mødeindkalder, og ikke mindst for din besindige ro – tak for indsatsen.

Frederikssundsvej 62, blev pr. 1. februar 2012 solgt til Goldschmidt Ejendomme, og det skal for god ordens skyld nævnes, at bestyrelsen gentagne gange har inviteret såvel tidligere som nuværende ejer til deltagelse i bestyrelsesmøder.

## **SAMARBEJDET PÅ TVÆRS I GÅRDEN**

Det er dejligt at konstatere, at samarbejdet udvikler sig godt og positivt. Det er bestyrelsens opfattelse, at vi har en rigtig god og konstruktiv dialog internt i bestyrelsen, og mellem foreningerne.

I opstartsfasen kunne vi frygte, med medlemmernes forskelligheder fra ejerforening, lejere, andelshavere og ikke mindst beboere fra erhverv og privat, at interesseområderne ville være en skanse med store hindringer for udvikling af en dejlig gård.

Tiden har vist, at hvis det skulle have været store udfordringer, så har bestyrelsen stort set ikke opdaget dem – for det fungerer fint.

Største hindring har egentlig været det daglige affald fra beboerne, mere herom senere.

Økonomisk har bestyrelsen ikke ruttet med formuen. Som I kan se/høre, når regnskabet bliver gennemgået, så har bestyrelsen ikke haft de store administrationsomkostninger.

## **SIDEBYGNING - NEDRIVNING**

Sidebygningen er en hel historie for sig. Som de fleste sikkert erindrer, foreslog vi på et tidligt tidspunkt i processen (2008), at sidebygning blev revet ned, så den gode solplads kunne udnyttes af beboerne.

Kommunen bevilgede denne ekspropriation og udbetalte erstatning til AB Glasgården i oktober 2010. Herefter var Kommunen 1 ½ år om at give nedrivningstilladelse.

Nedrivning påbegyndtes med nogen forsinkelse 1. marts 2012. Vi har fået en terrasse af en særdeles god kvalitet, hvilket forpligter alle til, at holde god og fin orden.

En ufattelig langsom proces.

## **ORDENSREGLEMENT**

Fællesgården skal for os beboere og aktive brugere, være et dejligt, rart, sikkert og trygt sted at opholde sig i, hvor vi respektfuldt kan mødes med hinanden.

## Ejerlauget, Glasvej-karreem - bestyrelsens beretning 2011!

---

Blandt andet derfor, er der fastsat fælles ORDENSREGLEMENT, som **alle** venligst **skal** efterleve – også karreem erhvervslejere.

Ordensreglement er udarbejdet af foreningerne i fællesskab, og skulle være alle bekendt.

Reglerne tager udgangspunkt i, at alle kan få gavn og glæde af gården – uden sure miner.

Efter bestyrelsens opfattelse er det få, simple og klare regler, hvor jeg bl.a. vil nævne:

**at** luftning af husdyr i gården ikke er tilladt,

**at** ved sammenkomster i festligt lag (larm) skal der tages hensyn til de sovende beboere,

**at** du rydder op efter dig, så vi bliver ved med, at have en dejlig indbydende gård.

### AFFALD / DAGRENOVATION

Som før nævnt, så har affald været den mest tidskrævende opgave, bestyrelsen har arbejdet med.

HOLD DA OP, det er meget tankevækkende, hvor lidt respekt enkelte beboere og erhvervslejere har for, at tage hensyn til fællesskabet med at sortere og smide affald ud – i rette container.

Lige fra opstarten, med de blå containere på gaden, har affald næsten dagligt været et arbejdsområde for bestyrelsen.

Derfor skal vi henstille til, at affaldscontainerne benyttes til deres formål: Aviser, Pap og dagrenovation. Pap skal foldes sammen, så det fylder mindst muligt.

Pizzabakker må ikke komme i papcontainer. Et lille tip gør dem våde under vandhanen, så fylder de intet.

Som før nævnt, så har affald været den mest tidskrævende opgave for bestyrelsen. Ifølge Affaldsregulativet **skal** Erhvervslejerne have deres egne papcontainere og selv betale en vognmand for afhentning og tømning. Dette er noget bestyrelsen vil arbejde videre med.

## STORSKRALD

De enkelte foreninger havde, før Ejerlaugets stiftelse, forskellige ordninger med storskrald. Der er nu etableret en fælles ordning, hvor der hver måned opsættes container på Theklavej, henholdsvis ud for nr. 1 eller 11.

Der været visse indkøringsvanskeligheder med fast aftale om afhentning af storskrald. Kommunen har haft svært ved at huske, og dermed overholde, de faste aftaler om indsamling og afhentning af Storskrald.

Som beboer **skal** du/I selv opbevare storskrald og EL-skrot til afhentningsdato. Det må/skal ikke henstilles i affaldsskurene. Det koster Ejerlauget penge for ekstraordinære afhentninger.

Bestyrelsen overvejer at undersøge mulighederne for, at uddele bøder på 500 kr. til synderen når der må rekvireres hjælp for ekstraordinær afhentning af storskrald.

Til almindelig orientering åbner ny genbrugsplads på Borups Allé overfor Fuglebakken Station i løbet af efteråret 2012.

## GÅRDMAND / VICEVÆRT

RACOON er navnet på firmaet der har foretaget renholdelse for Ejerlauget. I første omgang drejede det sig om de to store blå containere, der var placeret på hhv Theklavej og Houmanns Allé.

Fra december 2011 blev renholdelse foretaget i gårdens tre skraldehuse, som er placeret i AB Thekla, Postgården og Udlejningsejendommen (Det grønne skur).

Fra 1. juni 2012 udfører Team RACOON fælles ejendomsservice og glatførebekæmpelse for Ejerlauget. Det gælder både indvendigt i hele gården og udvendigt på fortove og porte.

## LEGEREDSKABER

Legeredskaber er ikke det der er ofret mest på fra Byfornyelsen. Bestyrelsen vil afvente og se, hvordan gården endeligt afleveres, og derefter vurdere om der skal investeres i flere og andre legeredskaber, noget der også kan glæde teenagere.

## CYKELPARKERING

Gården har fået mange nye cykelparkeringspladser bl.a. i porten Frederikssundsvej 60, hvor man kan hænge cyklen op. Det bliver også muligt, at parkere i den nye cykelkælder under træterrassen.

Til efteråret vil der blive ryddet op i cykelbestanden, hvorefter cykelparkering på gaden ikke vil blive tolereret. Dette af hensyn til viceværten der skal holde rent på fortovene og ikke mindst, når der skal foretages glatførebekæmpelse.

Er du ejer af flere cykler behøver alle dine cykler ikke, at være parkeret i gården. Benyt venligst cykelkældrene.

## PARKERING AF BILER I GÅRDEN

Parkering af biler i gården er alene til karreens Erhvervslejere. Døgnparkering er ikke tilladt, ligesom parkering alene må foretages på hverdage mellem kl. 8 og 18.

Betaling for parkeringspladserne har været drøftet, men ifølge Kommunen, er dette ikke foreneligt med Byfornyelsesoplæggets forudsætninger.

Privat parkering er **IKKE** tilladt.

## SOCIALE ARRANGEMENTER

Som en del bemærkede blev der afholdt en lille sammenkomst den første søndag i advent, hvor julelysene i platantræet blev tændt og der var udskænkning af kaffe, klejner m.m. Godt besøgt.

Det er bestyrelsen hensigt, at gennemføre flere sociale arrangementer, hvor udgifterne afholdes helt eller delvist af Ejerlauget. Udover jul, kan det være til fastelavn, Sank Hans, høstfest. Som nævnt kan en mindre brugerbetaling komme på tale ☺.

Petanque er et spil for alle i alle aldre, og med den gode bane vi har fået anlagt, er det oplagt, at der arrangeres turnering. Så vidt vides har flere beboere allerede egne kugler.

Herudover står det frit for, at arrangere og invitere til fællesarrangementer i gården, herunder grill party for alle gårdens beboere.

## ALLEREDE SKET I 2012

### BORDE / BÆNKE

Ejerlauget har indkøbt 4 sæt borde/bænke. AB Glasgården, AB Houmannshus og EF Thekla har hver især indkøbt 2 sæt af samme mærke. Der er således opsat i alt 10 ens sæt rundt om i gården.

Når gården overtages vil Ejerlauget indkøbe borde og bænke/stole til træ terrassen. Borde/bænke er til fri afbenyttelse, og må godt flyttes efter solen eller skygge. MEN når I flytter borde/bænke, bedes I efter endt brug, venligst flytte dem tilbage hvor I tog dem, således at de altid er til at finde.

### UDLEJNINGSEJENDOMMEN / Frederikssundsvej 62

Efter en del forsøg lykkedes det bestyrelsen, at få arrangeret et separat møde med GMH i maj måned, et ganske positivt og konstruktivt møde, hvor dagligdagen og deraf følgende udfordringer i Ejerlauget blev drøftet. Der er enighed om og opbakning til hovedparten af de tiltag bestyrelsen har gjort. Eneste større udfordring p.t. er parkeringsproblematik i gården.

### PORTEN FREDERIKSSUNDSVEJ 60C

Porten skal ikke længere anvendes til transport af biler. Da AB Glasgården i den forbindelse ønskede Porten lukket, har en enig bestyrelse i Ejerlauget ansøgt Kommunen om byggetilladelse til, at måtte lukke denne. Begrundelse for at mure porten til var:

- at** hindre mandspersoner i at urinere ved porten,
- at** stanken af urin breder sig lystigt i porten,
- at** give mere læ for blæst og støjgener fra gaden,
- at** have et frit rum, hvor store cykler kan parkeres i tørvejr.

Desværre vil Kommunen ikke imødekomme vort ønske. De har foreslået et par alternative løsninger:

- at** beklæde porten med en form for plade på indersiden, eller



**at** ansøge om, at få flyttet busstoppestedet p.g.a. de gener der er forbundet med, at der urineres i porten, netop hvor stoppestedet er placeret.

Bestyrelsen vil på kommende møder drøfte, hvad vi skal gøre.

### **FREMTID**

I det forgangne år har der været mange arbejdskrævende opgaver, hvorfor bestyrelsen ganske kort har drøftet, udnyttelse af de muligheder der er i Ejerlaugets styrke, qua vor størrelse med ca. 235 boliger og 20 erhvervslejemål.

Etablering af Antenneforening, Internet mv er nu også blevet interessant for større udbydere, der hidtil ikke har brugt megen energi på, at få vore enkelte foreninger som kunde – til favorable priser.

Oprettelse af en hjemmeside, hvor INFO til/fra bestyrelsen og mellem beboere kan koordineres er noget, som forhåbentligt ser dagens lys i det kommende år. IT-nørder efterlyses til at oprette, udvikle og vedligeholde Glasvej-karreens hjemmeside.

Bestyrelsen forbeholder sig ret til, at godkende eventuelle udkast inden disse går i luften. Dette af hensyn til, hvilke personer der efterfølgende kan gøres juridisk ansvarlig for oplysninger m.m. på en hjemmeside.

At indgå aftaler om trappevask, fælles viceværtordning, samarbejde med håndværkere mv er andre muligheder, der sandsynligvis kan give økonomisk fordele til de enkelte foreninger. Muligheder der i fremtiden skal undersøges nærmere.

Alt sammen tiltag, der vil styrke samarbejdet i karreen, og kunne give økonomisk udbytte for den enkelte beboer.

### **AFSLUTNING**

Afslutningsvis vil jeg benytte lejligheden til at takke Lisbeth Bayer fra B&T administration, for et godt og positivt samarbejde i det forløbne år. Udover generalforsamlingen har der ikke været de store udfordringer.

Med disse ord vil jeg slutte bestyrelsens beretning.

# Ejerlauget, Glasvej-karreen - bestyrelsens beretning 2011!

---

Ejerlauget Glasvej-karreen

P.b.v.

Mogens Wøldike