

2014

Beretning



April 2014: Forårsdag i gården...

Ejerlauget Glasvej-karreen

April 2015

Beretning findes digitalt på Ejerlaugets hjemmeside.

Ordinær generalforsamling i Ejerlauget Glasvej-karreen

Onsdag den 22. april 2015

INDHOLD

BERETNING	3
SANDKASSEGRUPPEN	5
OVERVÅGNING.....	6
ADGANG TIL GÅRDEN FRA FREDERIKSSUNDSVEJ.....	6
UBUDNE GÆSTER.....	6
BILPORTEN FREDERIKSSUNDSVEJ 62	7
BELYSNING I GÅRDEN	7
EJENDOMSSERVICE	8
SANKT HANS SAMMENKOMST	9
JULETRÆSTÆNDING	9
ORDENSREGLEMENT.....	10
TØRRESTATIVER	10
CYKELPARKERING	10
CYKELPARKERING UDEN FOR GÅRDEN.....	11
ORDENSNIVEAU / AFFALD	11
STORSKRALD / BRUGERBETALING.....	12
HJEMMESIDEN	12
KONTAKT TIL BESTYRELSEN	13
AFSLUTNING.....	13



Forårsjævndøgn 22. marts 2015

BERETNING

Velkommen til ordinær generalforsamling i Ejerlauget Glasvej-karreen, hvor der er ved at komme mere dagligdag over udfordringerne. Dette er ikke sagt fordi det er kedeligt, at se tilbage på livets gang i Ejerlauget det seneste år.

Det er heller ikke fordi det er blevet en trist grå gård og dagligdag, men dagligdag mere fordi, kanterne gennem de første år nu er rundet af, hvor der er opnået et bedre kendskab, forståelse og accept af hinanden – på tværs af gårdene. De knaster der har været er blevet løst, så det i dag er en god funktionel gård.

På sidste års generalforsamling blev der rettet op på de skæve valg af bestyrelses medlemmer, idet Søren Madsen fra AB Thekla blev nyvalgt for en 1-årig periode. Inge Hjørhøj, AB Houmannshus og Mogens Wøldike, AB Glasgården blev genvalgt for ny 2-årige periode.

Ud over 3 førnævnte består bestyrelsen af Izak Litwar, EF Heklabo.

De 4 suppleanter; Hejdi Gregersen, AB Thekla, Jørgen Melvang, AB Houmannshus, Jørn Borg Nicolajsen, EF Heklabo og Torben Dahlkvist, AB Glasgården blev alle genvalgt.

I det forgangne år, har alle bestyrelsesmedlemmer plus halvdelen af suppleanterne deltaget aktivt i løsning af bestyrelsens opgaver, til stor gavn og glæde for alle beboere i Glasvej-karreen – det skal de aktive have stor tak for.

Glasvej-karreen omfatter i øvrigt; 202 boliger, 14 butikker og 9 andre erhverv.

Mandag den 1. juni 2015 kan Ejerlauget fejre 5 års fødselsdag.

Med denne første "runde fødselsdag" i sigte, skal fødselsgrundlaget for gården kort repeteres, hvor det primære formål ifølge oplæg fra Kommunen var: Ophold og leg.

Ejerlauget Glasvej-karreen - bestyrelsens beretning 2014

På møde torsdag den 12. oktober 2006 bemyndigede Borgerrepræsentationen, Teknik- og Miljøudvalget til, at igangsætte planlægning af byfornyelse af Glasvej-karreen.

Første karré møde blev afholdt mandag den 6. oktober 2008 i Kulturhuset på Dortheavej hvor beboerne var inviteret for, at blive orienteret om mulighederne for, at skabe et nyt fælles gårdmiljø i karréen. Onsdag den 10. december 2008 blev det besluttet på møde i Teknik- og Miljøudvalget at udsende forslag til byfornyelse i offentlig høring.

Herefter gik det slag i slag med diverse beboermøder, aftener med klippe- klistre for voksne, gårdtrumsspil og meget andet for, at sikre at aktive beboere ville opleve medindflydelse på indretning af gården.

Det var en lang proces hvor det efterfølgende kan konstateres, at der i processen blev lyttet til os med døven øren, idet indretning af gården primært og suverænt blev gennemført af Kommunen sandsynligvis alene efter rådslagning med involverede arkitekter, hvor det endelige resultat ikke på alle områder bare kom til at ligne de billeder og forventninger vi beboere havde dannet os.

Men når det er sagt, er resultatet trods disse odds blevet ganske godt, hvor der i dagligdagen gøres meget for, at gårdområdet fastholdes pænt og attraktivt, med god og rummelig plads til ophold og leg.

Det glæder bestyrelserne i tilknyttede ejendomme voldsomt meget, når gæster kommer på besøg og ser gården, hvor alle uden opfordring udtaler sig MEGET positivt om gården og dens fremtræden. Gården er en skærende kontrast til det der kan ses ude på gaderne i Nord Vest.

Det skal vi alle huske at værne om i dagligdagen og værdsætte.

Kan være det føles snærende for få, at Ejerlaugets bestyrelse nidkært passer på gården ved fastholdelse af det aftalte ORDENSREGLEMENT – men det virker.

Fortiden kan der ikke ændres på, men de beslutninger der blev truffet om indretning af gården kan gøres om og udvalgte gårdområder kan ny indrettes, for det er vel for tidligt at kalde det renovering af gården? Så skal tingene vel være gamle og nedslidte?

Den oprindelige indretning medførte bl.a., at straks efter den officielle overdragelse af gården den 12. juni 2013 fra Kommunen til Ejerlauget besluttede en enig bestyrelse, at gårdens mest solrige plet skulle omdannes fra busk område til en lille græsplæne med plads til ophold og leg – der jo er gårdens officielle formål.

Ejerlauget Glasvej-karreen - bestyrelsens beretning 2014

Indretningen af legeområdet til børn tændte ikke ligefrem julelys hos børn og/eller voksne. Kort sagt var der ikke den store tilfredshed med legeområdets legeredskaber og diverse udfoldelses muligheder. Set med de historiske briller blev der i øvrigt først monteret en dejlig stor sort gyngede der på mystisk forsvandt, for at blive erstattet af en noget mindre blå og for børnene en kedeligere udgave.



Som monument for arkitekternes ageren langt fra dagligdagen, blev der nedsat 2 mindre trampoliner i græsplænen på hjørnet ved EF Heklabo. Udgiften til disse 2 beløb sig til 37.500,00 kr. - pr. stk. forstås! I alt 75.000,00 kr. - tankevækkende!

Trampolinerne er der endnu og må bruges af alle små som store - PRØV selv!

I den forgangne vinter har en gruppe mødre - i daglig tale Sandkassegruppen - taget et fremragende initiativ til, i samråd med Ejerlaugets bestyrelse, at få udarbejdet et oplæg til en tiltrængt fornyelse af legeområdet.

SANDKASSEGRUPPEN

Sandkassegruppen består af Lisbet Petersen, Pernille Elkjær og Rikke Dræby Petersen alle fra AB Thekla der som mødre for aktive brugere tog ansvar og initiativ til, at legeområdet får et pift med opbygning af/med legeredskaber der indbyder til ophold og leg - også for Ejerlaugets yngste beboere.

Dette initiativ sætter Ejerlaugets bestyrelse meget stor pris på, og vil her takke gruppen for den indsats der er ydet. Indhentede tilbud og forslag vil mere detaljeret blive præsenteret på generalforsamlingen.



Udgiften til fornyelsen anbefaler bestyrelsen afsættes i budgettet for 2015, med delvis finansiering fra tidligere års hensættelser (opsparing).

Bliver spændende at følge og se resultaterne af den nye indretning af legeområdet - kan kun blive bedre for brugerne.

OVERVÅGNING

Siden sidste år er der etableret overvågning, med opsætning af kameraer til overvågning af begge porte ud mod Frederikssundsvej, det store affaldsskur bag Frederikssundsvej 62 og hjørnet hvor parkeringspladser for biler/motorcykler med det store område for cykelparkering kan overvåges.

Overvågning er tilsluttet Internettet så der er mulighed for, at hente billeder om hændelser, der måske skal eller bør følges op f.eks. storskraldssyndere, ubudne gæster, problemer med porte etc.

ADGANG TIL GÅRDEN FRA FREDERIKSSUNDSVEJ

En venlig opfordring til **ALLE** gående ind/ud af gården med henstilling om, at benytte cykelporten Frederikssundsvej 60 C, idet bilporten dels har en længere åbningstid med invitation til adgang for ubudne gæster, og dels påfører bilporten Ejerlauget større driftsomkostninger.

På forhånd tak.

UBUDNE GÆSTER

Af den opsatte overvågning kan det ses, at der desværre har været et par episoder, hvor ubudne gæster er på besøg i gården, uden dog at have stjålet andet end metal og elektronik skrot fra affaldsskurene – men det er slemt nok.

Derfor benyttes lejligheden til, at minde alle om, at holde bedre øje med, hvad der sker når porte åbnes/lukkes. Til tider står personer på fortovet ved Frederikssundsvej og holder et vågent øje med, hvornår der er fri adgang til gården.

På billeder fra søndag den 15. marts 2015 kan ses en hvid kassevogn, af mærke Citroen Jumper, der parkeres foran porten Frederikssundsvej 62.

Fra denne søndag eftermiddag viser overvågningen en beboer der forlader ejendommen via cykelporten, og lige inden denne lukker igen, kommer en fremmed ind i gården. Han går helt ind for at se om der er fri bane, og da der er det, går han tilbage og inviterer yderligere 2 personer ind i gården.

Ejerlauget Glasvej-karreen - bestyrelsens beretning 2014

Af overvågningen kan det ses, at gæsterne har voldsom interesse for det rullegitter der p.t. ligger i hjørnet ved AB Glasgården. Gitteret tilhører i øvrigt et af de tomme lejemål.

Med ét bliver de forstyrret, idet en beboer intetanende kommer gående. Gæsterne forlader straks gitteret, men er så frække at dele sig i 2 hold, og bevæge sig rundt i gården og undersøge affaldsskurene. Metal og elektronik containerne bliver tømt for værdier.

Derfor en kraftig opfordring til, at vi hver især tager ansvar for, at ingen ubudne gæster har fri adgang til gården. Vi SKAL passe på hinanden.

BILPORTEN FREDERIKSSUNDSVEJ 62

Efter en del reparationer af bilporten, besluttede bestyrelsen i forsommeren 2014, at få hovedrepareret de mekaniske dele i denne. Ved samme lejlighed blev levering af strøm til mekanikken flyttet fra ejendommen Frederikssundsvej 62 (JEUDAN) til varmecentralen hos AB Glasgården.

Flytning af strømforsyning blev besluttet, idet Ejerlauget ofte måtte betale for udkald af JEUDAN ejendoms vagter der konstaterede, at fejl på porten var skyld i sprunget sikringer m.m. i bygningen Frederikssundsvej 62.

Et vanvittigt eksempel var, at en beboer mente at have lugtet gas i ejendommen Frederikssundsvej 62. Brandvæsen og JEUDANs vagt blev tilkaldt for, at undersøge den alvorlige mistanke. Regningen for dette vagtbesøg på 11.422,59 kr. blev forsøgt henført til Ejerlauget, da det i fuld alvor blev hævdet, at gaslugten skulle komme fra en defekt port... uhyrligt, men sandt. Der blev indgået forlig med betaling af 3.503,07 kr.

Efter hovedreparation af bilporten, der i alt kostede Ejerlauget 27.125,00 kr., har der stort set ikke været ekstraordinære udgifter til porten.

BELYSNING I GÅRDEN

I forbindelse med etablering af overvågning besluttede bestyrelsen, at forbedre belysningen i både bil- og cykelporten (Frederikssundsvej), således at der kom en bedre og ensartet belysning med nye LED armaturer. Belysning tændes/slukkes via skumringsrelæ der sikrer, at der er konstant lys i portene når det er mørkt.

Samtidig er levering af strøm ændret fra JEUDAN til AB Glasgårdens varmecentral, hvor der er opsat bimåler, og Ejerlauget betaler strømforbruget.

Ejerlauget Glasvej-karreer - bestyrelsens beretning 2014

Tidligere er omtalt opstarten af byfornyelsen og indretning af gården. Som flere sandsynligvis kan huske fra de indledende møder, var det på tale at der skulle opsættes belysning langs stierne i gården, ligesom der skulle opsættes udendørs EL stik.

Det er et område der savnes i dag, hvor gården flere steder er ret så mørk, uden dagslys. Derfor har bestyrelsen kort drøftet, at næste projekt i gården kunne blive opsætning af noget randbelysning.

EJENDOMSSERVICE

I sensommeren 2014 indgav LK Gruppen konkursbegæring, og stoppede deres indsats for Ejerlauget fra den ene dag til den anden.

Tidligere ansatte og gode loyale medarbejdere hos LK Gruppen overtog arbejdet med renholdelse og grøn pleje af gården - indtil ny samarbejdspartner blev fundet.

Efter indhentelse af tilbud faldt valget på Green circle, der har overtaget renholdelsesopgaven og forestået glatførebekæmpelse samt den grønne pleje efter LK Gruppens konkurs.

Det ville være underligt, historisk og foruroligende, hvis der blev kontraheret med et firma der løste alle opgaver til samtlige beboeres 100 % tilfredshed – altså til den med bestyrelsen indgåede aftale og aftalte pris.

Fuld tilfredshed på dette område har vi endnu til gode at opleve. Men de klager, mishagsytringer og almene brokkerier bestyrelsen modtager, bliver alle behandlet seriøst. Henvendelser bliver efterfølgende forelagt og drøftet med Ejerlaugets samarbejdspartnere – ingen tvivl om det.

At ville gøre alle glade, er ganske enkelt en umulig opgave, specielt når det som regel er "Tordenskjolds soldater" der altid trommer lystigt som bannerførere.

Det kan heldigvis ved selvsyn konstateres, at Ejerlauget Glasvej-karreens gård som regel fremstår som en ryddelig og indbydende gård, hvilket vi skal huske på og ikke mindst fortsat værne om – det gør bestyrelsen.

Kan tilføje, at bestyrelsen fra flere sider er gjort opmærksom på, at renholdelse af fortove og parkeringsarealerne på gaderne, ikke altid er som forventet.

Ejerlauget Glasvej-karreen - bestyrelsens beretning 2014

Om glatførebekæmpelse skal nævnes, at både vinteren 2013/2014 og denne vinter 2014/2015 har været nænsomme med snefald, hvilket udgifterne til glatførebekæmpelse bærer præg af. Det har lunet i pengekassen, men det må ikke give anledning til hovmod, for endnu har vejrguderne ikke afskaffet vintervejr permanent på vore breddegrader. Der kan hurtigt komme en meget dyr vinter med følgende store udgifter til snerydning.

SANKT HANS SAMMENKOMST

Til Sankt Hans 2014, blev det for første gang arrangeret en lille fælles sammenkomst i gården, hvor der blev tændt bål, serveret vand/øl og lidt mundgodt. Vældig hyggeligt, med ganske pænt fremmøde.

Samtidig var der fælles sang hvor de fremmødte skulle afsjunge den af Holger Drachmann i 1885 skrevne tekst til midsommervisen. Der var akkompagnement med guitar udført af en beboer, hvor både den populære Shu-bi-dua udgave og den gamle melodi blev afprøvet.

Hver fugl synger med sit næb...

Seancen med sammenkomst til Sankt Hans vil blive gentaget tirsdag den 23. juni 2015, så sæt allerede nu et stort **X** i kalenderen.

JULETRÆSTÆNDING

For 4. gang blev gårdens julebelysning tændt den første søndag i advent. En hyggelig tradition er ved at få godt fodfæste, med et stadig stigende antal fremmødte, til efterfølgende samvær med godteposer til børnene, julelotteri, øl/vand, kaffe og julekna.

Det noteres med glæde, at denne sociale aktivitet er kommet for at blive.

Julebelysningen i gården giver oplevelse af en varm og hyggelig gård, også i en mørk og kold periode af året.

HUSK: at reservere søndag den 29. november 2015 kl. 16:00 til tænding af julebelysning med socialt samvær i gården.

ORDENSREGLEMENT

Tobaksrygning er stadig tilladt i gården ☺, dog er det ikke tilladt, at efterlade cigaretskod på udendørs trapper, i udendørs kældergange, kaste ud af vinduer eller ud over altankanten. Kort sagt vis hensyn og respekt for gården ved, at bortskaffe cigaretskod i de dertil ophængte askebægre – når du er i gården!

I øvrigt skal nævnes, at det ikke er laveste fællesnævner der er gældende i ordensreglerne. Alligevel forventes det, at aftalte spilleregler overholdes. Overtrædelser bemærkes – ret firkantet, for hvis grænserne skal flyttes, er der en del spørgsmål der skal afklares og aftales inden nye regler bliver gældende.

TØRRESTATIVER

ALLE tørrestativer er til fri afbenyttelse for ALLE beboere.



Der har været visse udfordringer med nogle af paraplystativerne i gården ved Heklabo, idet blæsten har haft væltet og ødelagt flere. Dette er nu søgt udbedret ved støbning af store betonklodser der gør, at tørrestativer ikke længere er ligeså mobile – men mere stabile.

Herudover bør der ved ophængning af klæder, tages hensyn til naturens lov om ligevægt.

CYKELPARKERING

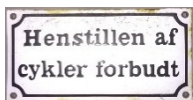
Der er cykelparkering mange steder i gården, ligesom der er plads i den fælles cykelkælder under terrassen. Port nogle passer til denne fælles cykelkælder.

Cykelparkering skal foretages med sund fornuft og omtanke - i respekt for gården.



Fælles cykelkælder under terrassen

Ejerlauget gennemførte oprydning af cykler i november 2014, hvor 22 cykellig blev bortskaffet.



Der er nu opsat skilte på husfacaderne rundt om hele karreen, med Henstilling af cykler forbudt. Især fortovene på Houmanns Allé og Theklavej er smalle, hvor henstillede cykler begrænser passagen for fodgængere med barne- og klapvogne. Færre cykler giver også plads til Ejerlaugets vicevært for snerydning og almindelig renholdelse.

Cykler der parkeres uden for afmærkede områder, fjernes og placeres andet steds – uden advarsler.

CYKELPARKERING UDEN FOR GÅRDEN

Der er foretaget undersøgelser af bestyrelsen vedr. mulighed for flere parkeringspladser til cykler på de omkringliggende arealer. Antallet af cykler er opgjort til ca. 320 cykler i karreen med ca. 380 pladser. Problemet er, at cykelparkeringen ikke er placeret, der hvor behovet er.

For at imødegå det førnævnte problem med fremkommeligheden på fortovet, har bestyrelsen taget kontakt til kommunen for, at høre om mulighederne for etablering af cykelstativer og evt. fjernelse af enkelte bil-parkeringspladser. Der er 5-6 forskellige muligheder for, at opnå de ønskede cykelparkeringspladser.



Cykelparkering på Theklavej

Det er på nuværende tidspunkt ikke endeligt besluttet hvorledes vi skal komme problemet til livs, men nærmere opnået en dialog med kommunen.

ORDENSNIVEAU / AFFALD

Som nævnt tidligere år, så er AFFALD stadig et større emne, hvor der er kommet mere sortering, en sortering der er kommet for at blive.

Af den opsatte videoovervågning kan det i øvrigt positivt og meget glædeligt ses, at de fleste beboere gør sig umage med at sortere affald som forventet af myndighederne – **tak for det**.

Som det kan ses af foto, er det med stor undren det konstateres, at selv når der er opsat gul skilt at der lige **nu** er container til storskrald, er der beboere, som umotiveret sætter storskrald ved dagrenovationen. Ganske enkelt utroligt, dette er **ikke** en "viceværtopgave".



Storskrald sat ved dagrenovation i weekend, hvor der var afhentning af storskrald

Ejerlauget Glasvej-karreen - bestyrelsens beretning 2014

Genbrugsplads [Bispeengen](#) er placeret over for Fuglebakken Station, på hjørnet af Borups Allé og Hillerødgade. Med bil er indkørsel fra Nordre Fasanvej, under Bispeengbuen. Læs mere om genbrugspladser på [Kommunes hjemmeside](#).

STORSKRALD / BRUGERBETALING

Fra 1. januar indførte Kommunen brugerbetaling for afhentning af storskrald.

Det fik bestyrelsen til at beslutte, at det forsøgsvis skulle afprøves med andre intervaller for afhentning af storskrald.

Flere beboerhenvendelser med spørgsmål til storskrald gjorde, at beslutningen hurtigt måtte tages op til revision, hvorfor der igen er storskrald cirka hver anden måned, hvor containeren opstilles på hjørnet af Houmanns Allé og Theklavej.

Datoer for storskrald er annonceret i infotavlerne i gården og på Ejerlaugets hjemmeside.

Den enkelte skal fortsat selv opbevare storskrald til afhentning, og ved afhentning skal større elektronik affald, der ikke kan bortskaffes i de fast opstillede containere, placeres ved siden af den opstillede container. Så vil Kommunen afhente dette ved samme lejlighed.

Det er i øvrigt **IKKE** i orden, at enkelte beboere har forsøgt, at benytte den fælles cykelkælder under terrassen til midlertidig opbevaring af storskrald.

Hvis én skal have lov, hvor mange skal så? Som nævnt i indledningen er der mere end 200 daglige familiebrugere, og hvis der blev slækket på denne del af ordensreglementet ville det hurtigt ende i kaos med klondike lignende tilstande – hvilket bestyrelsen **IKKE** ønsker.

HJEMMESIDEN

På Ejerlaugets hjemmeside: www.glasvej-karreen.dk findes nødvendig information om Ejerlauget, og ikke mindst oplysninger om eventuelle planlagte aktiviteter og andre aktuelle oplysninger hvis der skulle ske noget særligt i Glasvej-karreen.

Oplysninger af fælles karakter for alle beboere i karreerne, f.eks. STORSKRALD, finder du på [Ejerlaugets](#) hjemmeside.

KONTAKT TIL BESTYRELSEN

Såfremt du har brug for at kontakte bestyrelsen kan dette gøres enten via kontaktformularen på hjemmesiden eller via mail: info@glasvej-karreen.dk

Alle henvendelser bliver håndteret ugentligt – ekspederet hurtigst muligt – senest med besvarelse efter førstkommande bestyrelsesmøde.

AFSLUTNING

Har du et godt forslag eller en god ide til brug for fællesskabet, så hold dig ikke tilbage, kom endelig frem med dem. Enten via Ejerlaugets hjemmeside eller med mail til Ejerlauget, så vil bestyrelsen drøfte forslag på førstkommande bestyrelsesmøde.

Beretningen sluttet med at takke alle vore daglige samarbejdspartnere for et godt samarbejde i det forgange år; Administrator B&T Administration, Installatør SP El, DD Reparation, Green circle og ikke mindst vore hjælpsomme ansatte fra LK Gruppen der hjalp os i nødens stund.

S T O R T A K til alle, hvor Bestyrelsen ser frem til et fortsat godt samarbejde i 2015.

Dette var bestyrelsens beretning fra det forgange år.

P.b.v.

Mogens Wøldike

Formand