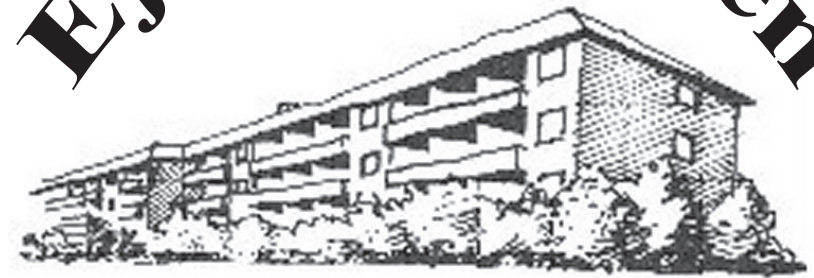


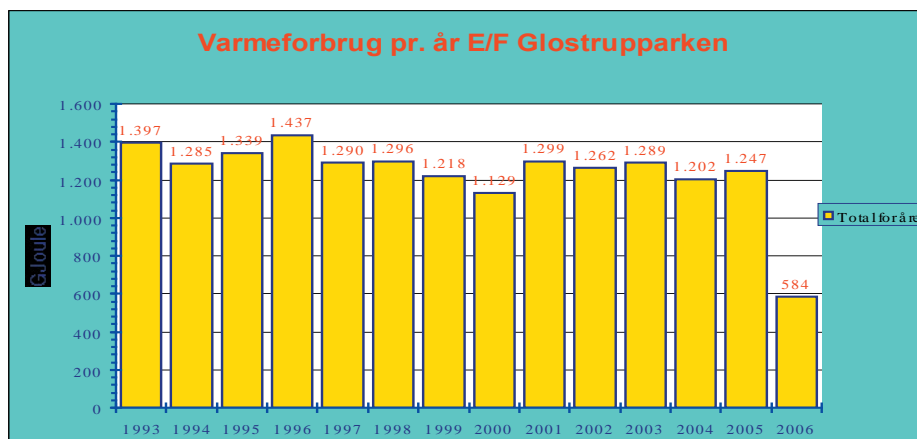
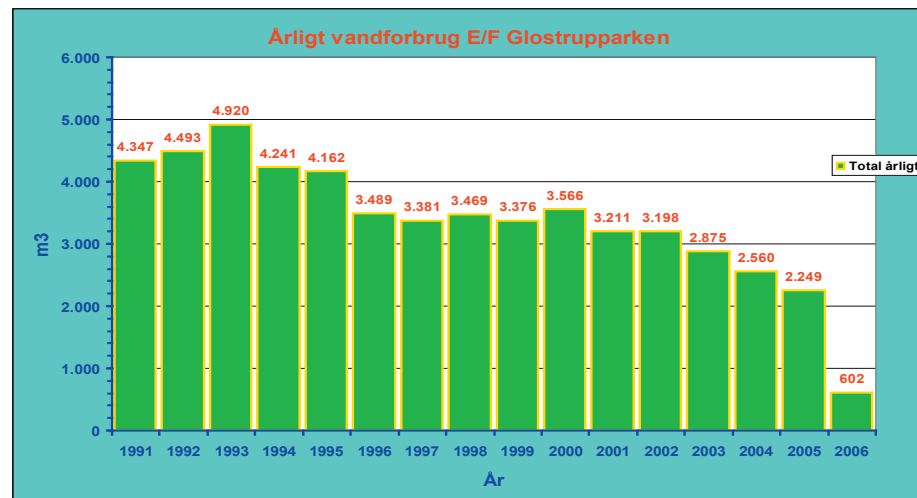
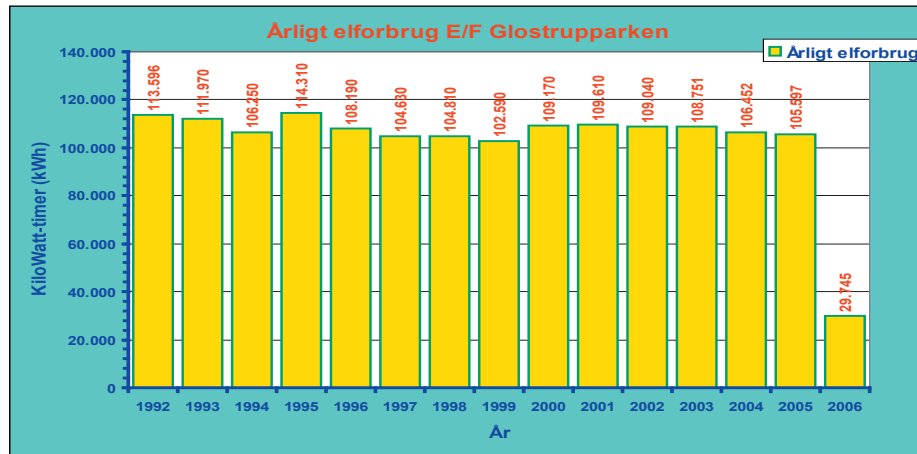
ÅRSBERETNING

Ejerforeningen



Glostrupparken

2006



Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2006

Så er det endnu en gang blevet tid for den årlige generalforsamling, hvor bestyrelsen skal "måles og vejes", om vore bestræbelser har været "helt hen i skoven", eller om det er lykkedes endnu en gang at få tilvejebragt nogle rimelige omgivelser og forudsætninger for, at Glostrupparken kan være et godt sted at bo for os alle sammen.

Som det efterhånden er blevet tradition, laver vi også i år en fyldig beretning, som bliver sendt ud i forvejen inden generalforsamlingen, sådan at også de, som ikke mener de vil have indflydelse på tingene, får en mulighed for at være informeret om arbejdet med og i foreningen.

Det vil derfor også denne gang være en god idé at bruge lidt tid på, at studere denne beretning og endnu bedre bagefter møde frem på generalforsamlingen og deltage i debatten om mål og midler for foreningen.

Også i det forløbne år, synes vi, at der er sket mange ting. Først og fremmest har der igen været en del til- og fraflytning. Hvorfor vi allerførst skal benytte lejligheden til at byde de nye beboere hjerteligt velkomne.

Det ligger os meget på sinde, at i hurtigst muligt glider ind i dagligdagen sammen med vi andre "halvgamle" beboere. Men det kræver en gensidig indsats fra begge parter, at man er lidt "åbne" for kontakt med hinanden. Mange småproblemer løses lettest ved, at man kender hinanden en smule og kan tage en "snak" på trappen eller hvor man mødes, om en evt. u hensigtsmæssig adfærd, som nemt kan rettes inden "proble-

merne" bliver så uoverstigelige, at bestyrelsen og administrator skal involveres.

Som i de tidligere år vil vi i denne beretning prøve at berøre de ting, der er sket i det forgangne år, ligesom vi vil prøve at gøre rede for nogle af de planer vi har for fremtiden, - både på kort og lidt længere sigt.

Alligevel vil der blive en del gentagelser fra tidligere beretninger, men det hænger jo sammen med, at de omgivelser vi befinder os i er de samme og at en del af "problemområderne" stadig også er de samme. Så derfor er vi alligevel nødt til at hive dem frem endnu en gang.

For os i bestyrelsen er det vigtigt, at vi hele tiden kan have en dialog i gang med medlemmerne, da det jo er vores allesammens forening og IKKE bare bestyrelsens. Der skal dog ikke herske tvivl om, at den siddende bestyrelse - (som efterhånden har været ret stabil), at vi har nogle idéer/visioner, som danner grundlag for, at vi sidder netop der. Vi sidder ikke bare og afventer, at nogen skal komme og bede os om at gøre det eller dat. Men får vi ikke dette modspil, så bliver det bestyrelsens idéer, som kommer til at nyde fremme.

Derfor skal der lyde en opfordring til at læse denne beretning nøje igennem, tage stilling til indholdet og efterfølgende møde op til generalforsamlingen, som afholdes tirsdag d. 25. april kl. 19:00 på Glostrup Park Hotel.

Så håber vi, at vi her kan få skabt nogle gode rammer, der opfylder målet:

At E/F Glostrupparken skal være et godt sted at bo for ALLE..!!

mulighed for at være på nettet 24 timer i døgnet på en højhastighedsforbindelse. 22 beboere er i øjeblikket koblet på og deler en 10 Mb-forbindelse, som også i løbet af året er lagt om til at være flyttet til Webpartner.

Grundet den store interesse og dermed forbedrede økonomi, har det været muligt at sænke tilslutnings-/oprettelsesafgiften fra 1.000,- kr. til kun 500,- kr., som går til dækning af kabel, stik m.v. Ligeledes er den månedlige pris for tilslutningen nu nede på 100,-, hvor du kan surfe alt det du vil på nettet i 24 timer i døgnet hele året rundt.

Systemet fungerer meget stabilt og har en "oppe-tid" på over 99%, så der er ingen problemer heller i den retning.

Skulle du også overveje eller have lyst til at få internet ind i din lejlighed, så kontakt Rune Bolhøj i Nr. 6, 1. tv.

Du kan læse mere om Internetforeningen samt love og vedtægter m.v. for denne på Glostrupparkens hjemmeside med adressen:

www.glostrupparken.dk

Generalforsamlingen

Vi mener hermed nogenlunde at have været rundt om både det forgangne samt de fremtidige tanker, så nu er der kun tilbage kraftigt at opfordre til at møde op på generalforsamlingen og give din mening til kende. Så kan vi blive endnu bedre rustet

til at arbejde positivt på at gøre foreningen til et godt sted at være for os alle sammen. Skulle du være forhindret, så gør os en tjeneste og udfyld vedlagte fuldmagt, sådan at vi får så mange tilkendegivelser, som overhovedet muligt.

Til slut skal lyde en stor tak til bestyrelsen for et veludført arbejde i endnu et år.

En tak til administrationen specielt vor daglige kontakt Henriette Hammer Sørensen samt Flemming Delberg som tovholder på bogholderiet. Revisor Sten Ellegaard som nu i 32 år har bistået med råd og dåd samt revideret og udfærdiget vort årsregnskab. Vores rengøringsfirma DK Clean skal også takkes for et godt arbejde og allersidst en tak til vores vicevært for hans kamp med skrald, storskrald, udenomsarealer og ikke at forglemme snemasserne i den nu forhåbentligt overståede vinter.

På gensyn til generalforsamlingen på

**Glostrup Park Hotel
Tirsdag d. 25. April
kl. 19:00**

at nævne, at vi ønsker fuld opbakning til denne løsning på den kommende generalforsamling.

Etablering af plads til skraldecontainere.

"Fru Knaldsen" er en dame, som kræver stor opmærksomhed og omsorg. Derfor har hun fået pladsen i skraldeskuret (under tag) ved Nordgavlen, hvilket har medført at containerne nu har måttet stå i den nordlige ende af parkeringspladsen. I bestyrelsen har vi besluttet, at det må være muligt at rydde lidt buskads i forlængelse af skraldeskuret langs væggen og lægge nogle fliser, sådan at containerne kan placeres her, sådan lidt væk fra at skæmme omgivelserne. - Men de kan sagtens stå under åben himmel, såfremt beboerne vil afstå fra at bruge dem til stor-skrald eller noget andet..!!

Udskiftning af

vaskemaskine/tørretumbler

I efterhånden nogle år har dette været et fast punkt på listen. Og det er det også i år. Bare for at synliggøre, at pengene er til rådighed og at udskiftningen foretages når det er nødvendigt. - Men heller ikke før. Så længe maskinerne stadig fungerer, så er der jo ingen grund til at bruge penge på udskiftninger. I stedet tager vi de ekstra år, der kan blive tale om og sparer nogle

penge på investeringskontoen på denne måde.

Fremtidsprojekter.

I år 2007 har vi planlagt et nyt forsøg på at sikre "langtidsudviklingen" i ejendommen, gennem en nyplantning af birketræer ved sydgavlen, i stedet for dem som aldrig overlevede. Når det nye forsøg forhåbentligt har båret frugt, kan vi på et endnu senere tidspunkt fælde de efterhånden ikke særligt kønne fyrretræer.

I 2008 har vi en plan for, at hækken mellem parkeringspladsen og ejendommen skal skæres ca. 1/2 meter tilbage, da den efterhånden, med hvad den lægger til hvert år, er ved at nå vindueshøjde i specielt den nordlige ende

Internetforeningen

Til en start skal det lige fastslåes, at Internetforeningen IKKE er en del af eller blandet sammen med Ejerforeningen. Men er helt selvstændig med egen økonomi, som ikke involverer Ejerforeningen på nogen måde.

At foreningen så alligevel "er blandet sammen med" Ejerforeningen skyldes mere person-sammenfald i bestyrelserne, samt at det er et tilbud, som vedrører alle ejendommens beboere.

Det har også i det forløbne år været et godt år for Internetforeningen, hvor der p.t. nu er 24 lejligheder, som er blevet "kablet" og man dermed har

Nye beboere.

Det har været et meget "turbulent" år m.h.t. ind- og udflytning. Jeg har prøvet at kigge på "cirkulationen" fra 1. januar 2005 og indtil 1. juni 2006.

Den viser, at der i dette tidsrum er sket udskiftninger i 12 lejligheder eller 25%. - Det er mange..!!

Men heldigvis har alle de "nye" vist stor vilje og evne til at "falde" godt ind i den dagligdag, "vi gamle" har skabt gennem en årrække. - Og mange tak for det..!!

Det kunne få mig til endnu en gang at opfordre ALLE til, at man snakker lidt mere sammen og måske hjælpes lidt med at holde øje med hjemmet, når nogen er på ferie. Lægge måtten ned, så der ikke signaleres, at her er ikke nogen hjemme p.t. - Ligeledes vil løsning af små-problemerne gå langt lettere, hvis man kan få en lille snak om hvad man oplever og hvordan man hver især helst vil have dagligdagen til at forløbe. Det stiller krav til åbenhed både fra de "nye" og de "gamle".

Men endnu en gang HJERTELIGT VELKOMMEN til de nye..!!

Oversigt over det forløbne år.

Når vi ser tilbage på året, så synes vi i bestyrelsen, at det har været endnu "et godt år", men selvfølgelig er det heller ikke forløbet helt uden "knaster".

- Der har været foretaget nogle gode ting i relation til den løbende vedligeholdelse af ejendom og faciliteter, som bestyrelsen er ansvarlige for i dagligdagen, ligesom budgetlægning og økonomi. Disse ting skal vi nok runde i løbet af beretningen

Praktiske informationer

Mens vi stadig husker det, så husk at foreningen har en fælles glas- og kummeforsikring, så det er overflødigt, hvis man tegner en sådan i forbindelse med sin husstandsforsikring.

Endvidere skal der også gøres opmærksom på foreningens "borehammer", som uden problemer borer i de hårde lofter Desuden råder vi over en elektrisk stiksav samt en accu bore-/skruemaskine. Disse værktøjer kan "korttids-udlånes" ved henvendelse til viceværtten. I øvrigt har administrationen taget initiativ til, at kigge på vores forsikring og indhentet nogle alternative tilbud. - Det har udmøntet sig i, at vi fik et rigtigt godt tilbud fra Codan Forsikring, som har betydet at præmien er blevet godt 5.000,- kr. lavere eller noget som ligner ca. 35%. Et rigtigt godt initiativ, som vi takker administrationen mange gange for. Det kan så også få mig til at komme med en opfordring til medlemmerne om, at foretage et eftersyn på deres egne forsikringer og prøve at indhente

nogle alternative tilbud. Det kan godt betale sig..!!

Husorden

Som sædvanligt er vi også nødt til at runde husordenen i forbindelse med beretningen. Da det er denne, som i høj grad sætter "spillereglerne" for vor dagligdag i ejendommen. Vi glæder os i bestyrelsen over, at tingene overordnet har fungeret ganske fint i det forløbne år, sådan at vi alle kan holde ud at opholde os i vore lejligheder. Selvfølgelig har der været nogle "twister", men alle har udvist en positiv holdning til at få løst disse, hvilket har gjort bestyrelses-/formands-arbejdet en del lettere.

Som tidligere år er det som regel afholdelse af fester m.v., som giver anledning til de fleste "problemer", og her må vi endnu en gang påpege at; Ejendommen er ikke et alderdomshjem, men sandelig heller ikke et "Ungdomsherberg". Her er faktisk ganske lydt gennem væggene og det er meget ubehageligt for naboerne og sågar i nogle tilfælde gennem 2-3 lejligheder, at man skal være nødt til at skrue helt op for sit fjernsyn, for bare at kunne opleve den sene nyhedsudsendelse. Det kan ikke være rigtigt, at man ikke kan holde ud at opholde sig i sit eget hjem, man har købt og betalt..!! - Det kunne jo f.eks. også tænkes, at der var nogen, som skulle på arbejde tidligt i week-enderne og som har behov for en god

nats søvn, inden arbejdet skal passes..!!

Det er da OK, som nogle tit foreslår, at man sætter en seddel op i opgangen i forvejen, når man har planlagt en fest. MEN man skal ikke tro, at man derved har udskrevet en "blanko-check" og dermed bare kan larme som det passer een. For at få tingene til at lykkes, så bygger det i høj grad på gensidig respekt for hinanden og så tror vi på, at alle kan leve med det.

Storskrald

Tilsyneladende så vil mængderne af storskrald efterhånden nå et niveau, hvor forkælderer ikke længere er stor nok til at rumme det hele. Vi er nok blevet "rigere" allesammen og smider endnu mere væk. - Men vi har en kraftig bøn om, at når man fraflytter ejendommen og alligevel har flyttebil, så burde der kunne findes plads ude bagest på flyttelæsset for et stop de 400 meter væk genbrugspladsen befinder sig. Det er "tilsyneladende den nemme løsning", bare at sætte alt det man ikke gider at flytte med, ned i kælderen og så er man af med det..!

Dette skal ikke forstås som et forbud, da vor vicevært får "en lille skilling" for efterfølgende at rydde op og sætte tingene ud til storskraldemændene, hvilket han også klarer fint hver 14. dag. Men sandt for dyden, så ser det IKKE kønt ud det meste af tiden i forkælderer.

det sker, så vil det være investeringer i millionklassen. Så det synes at være fornuftigt at tage lidt af "toppen af", så det ikke bliver et helt så stort beløb beboerne skal stille med, når det en gang bliver aktuelt. Derfor regulerer vi hensættelsesbeløbet til til Grundfonden til 5.000,- kr., så den bliver nogenlunde inflationssikret, men heller ikke skal stige. Således bliver der i 2006 25.000,- kr. til Vindues-/Tagfonden som så fremover skal have lov til at udvikle sig i ro og mag..!!

Dispositionsfonden, som vi hensætter 103.000,- kr./årligt til, (og har gjort de seneste 7-8 år), har vist, at den kan klare at finansiere de løbende planlagte vedligeholdelsesopgaver. Disse investeringer bliver taget direkte over aktiverne, hvorfor saldoen svinger op og ned i takt med behovet. I 2006 vil beløbet igen dale en del, da vi bl.a. skal have gennemført "altan-renoveringen", som vi p.t. ikke har nogen endelig pris på. Ligesom der i fonden henstår penge, som kan bruges i samme øjeblik enten vaskemaskine eller tumbler ikke kan mere og skal udskiftes.

Grundlæggende mener vi i bestyrelsen, at vi endnu en gang kan præsentere en sund og vel-drevet forening med en fornuftig planlagt økonomi til gavn og glæde for beboerne og sandeligt heller ikke noget, som kommer

for skade, hvis man skulle gå i salgstanker.

Kommende projekter

Det synes at skulle blive endnu et "travlt" år for bestyrelsen/viceværten med de projekter vi synes bør nyde fremme. De skal her kort omtales og finansieres som sagt direkte via de opsparede midler i vores dispositionsfond.

Altanrenovering.

Som allerede forelagt på sidste års generalforsamling, så er der opdaget nogle problemer i forbindelse med en tidligere "renovering" af altanernes beton. Noget skaller af og fritlægger armeringsjernnet, som så begynder at ruste. - Det er ikke umiddelbart noget, som får bestyrelsen til at blive bekymret eller ryste på hånden. Men det er også noget, som der skal tages hånd om inden det griber for meget om sig, da det så kan gå hen og udvikle sig til et stort og væsentligt problem. Derfor er bestyrelsen i gang med at fotografere altaner for at få et overblik over omfanget. Desværre har vinterens sne grebet forstyrrende ind i forberedelserne, så vi kan IKKE fremkomme med et prisoverslag til generalforsamlingen. Derfor har vi fremsendt et forslag til vedtagelse om, at bestyrelsen bemyndiges til at arbejde videre med projektet og at det finansieres over dispositionsfonden. - Det skulle vel være overflødig

du kan få tid til at fordybe dig lidt nærmere i det, inden vi på generalforsamlingen gennemgår det og svarer på spørgsmål.

Til orientering for de nyankomne skal det oplyses, at det nu er 9 år siden, at bestyrelsen (formanden) lavede en regnearksmodel med et rullende 5-års budget, som danner grundlag for de(t) kommende års budgetlægning. Modellen blev udviklet for at kunne udjævne evt. større udsving i investeringsbehovet i forbindelse med vedligeholdelse og nyinvesteringer i ejendommen. Denne model har vist sit værd mange gange, idet vi hele tiden har kunnet klare disse investeringsbehov med stigninger i fællesopkrævningerne i den lave ende og dermed indenfor den normale pris- og lønudvikling i det omkringliggende samfund. Det giver også noget ro i jeres privatøkonomi, at i stort set kan stole på, at boligen ikke lige pludselig kommer til at spise en væsentligt større del af privatøkonomien, end i har vænnet jer til..!! Disse rullende 5-års budgetter er absolut ikke hemmelige, men de bliver ikke fremlagt og gennemgået på generalforsamlingen, da det kun vil blive en højere "tal-excersits", som sikkert vil kede de fleste. Endvidere baserer tallene sig jo i høj grad på hvilke forudsætninger og forventninger bestyrelsen kan se i deres "krystalkugle", når vi bevæger os nogle år ud i fremtiden. Skulle nogle ønske

indsigt i dette arbejdsredskab, så er man velkommen til at rette henvendelse til formanden, så kan man få en elektronisk eller trykt udgave af 5-års budgettet og selv sidde og lege med.

I forbindelse med det kommende års budget, har bestyrelsen fundet det fornuftigt at bibeholde det nuværende opkrævningsbeløb, da vi ikke ser nogen grund til, at det evt. overførte overskud skal stige yderligere. Men vi mener, at vi ihvertfald det første år nok kan klare det. Det skyldes hovedsageligt to forhold, trods det relativt store overførte overskud. For det første vil det for meget indbetalte a conto vand for 2005 blive modregnet i 2006 (Ca. 10.000,- kr) For det andet, at vi også får en besparelse på vor forsikring, sådan at det lagte budget for 2006 balancerer nogenlunde, som en "Nul-løsning".

I forbindelse med budgetlægningen er vi nu fuldt på plads med den ny Vindues-/Tagfond, hvor det er meningen, at vi kan spare penge sammen til at klare noget af finansieringen, når det bliver aktuelt med udskiftning af vinduer samt tag. Lad os dog lige slå fast, at hverken vinduer eller tag p.t. er i dårlig stand eller trænger til udskiftning de første år. Men bygningen er p.t. 32 år gammel og indenfor en tidshorizont på max. 20 år, må vi vel forudse, at der nok skal gøres noget mere radikalt på et eller begge områder. Og NÅR

Det er dog træls, at der allerede 4 timer efter skraldemændene har været der, så er de første ting allerede begyndt at hobe sig op igen. Prøv at ramme mandag eftermiddag i de ulige uger, hvor storskraldet bliver gjort klart til afhentning tidligt tirsdag morgen. Ligeledes har der været adskillige tilfælde, hvor der er sat ting ned, som IKKE er omfattet af ordningen. (Malerbøtter, nagelfast inventar - køkkenskabe, døre, fodpaneler m.v. - Gulvtæpper som ikke som foreskrevet er på max. 1 m i bredden og rullet sammen, glas fra billedrammer, marmorborde og -sokler). Når viceværten så retter henvendelse om ting, der ikke er i orden, så er det IKKE noget diskussionsemne, men skal bare efterleves.

Der kommer også stadig usorterede poser/kasser i stor stil..!! - Glas, metal m.v. SKAL sorteres fra i de dertil opstillede beholdere i skralderummet.

Jeg vil i denne sammenhæng føre videnskabeligt bevis for, at "Høns er mere intelligente end mennesker", på den kommende generalforsamling.

Reklamer og tryksager skal i aviscontainerne ved kældernedgangen. Alle mindre bestanddele (plastik, flamingostykker m.v.) fra møbelemballage o. lign. tømmes ned i en skraldesæk og sættes ved siden af det rene pap. Og lad så være med bare at smide tingene ind over på toppen af alt

det andet, som er stillet pænt ned.

Det må være i vores egen interesse at få strammet op på disse områder, så det ikke ligner et kaos, når man træder ind i kælderen.

Skakter og skrald

Ingen beretning uden at vi også skal omkring dette område.

Lad os starte med at fastslå, "at det kunne være værre", men det kunne også lige få det sidste løft ved, at de sidste også får tillagt sig de gode "vaner".

Skakterne er KUN til almindeligt husholdningsaffald. - Alt andet kan sorteres og lægges i de beholdere, som er beregnet hertil. Alle poser SKAL lukkes forsvarligt. Og så tag da for p...., at tøm mælkekartoner og andre ting for flydende indhold, inden de smides i skakten.

Ligeledes skal der igen gøres opmærksom på, at kattegrus og pizza-bakker ALTID skal bæres ned i sækkene i skralderummet.

Vi håber at den også i løbet af året genoptrykte og omdelte skralde-folder er blevet studeret og at man, hvis man skulle være i tvivl har den liggende for en opdatering. - Skulle man have forlagt den, så kan man altid få et nyt eksemplar ved henvendelse til formand/vicevært, ligesom den kan læses på foreningens web-side: www.glostrupparken.dk.

Årets projekter

Som tidligere år annoncerede bestyrelsen i sidste års beretning, hvilke projekter man agtede at gennemføre, sådan at vi kunne blive enige på generalforsamlingen inden de blev iværksat

Hvordan gik det så med de lovede ting..??

Grillplads

Tiden var kommet til, at vi også skulle have indkøbt Pejse-grillen, som blev en "Neksø Herregaards grill". Den blev leveret i moduler, som en gruppe fra bestyrelsen + et par beboere fik lidt motion ud af at samle og opsætte den flotte nye grill.

Det var dyrt men dejligt og grillen blev officielt indviet med et grill-party med deltagelse af små 20 personer i juni måned. Efterfølgende har den været flittigt brugt på de aftener, som var lune nok til den slags aktiviteter. Foreningen investerer i grill-kul, optændingsbriketter samt "grillstarter", sådan at man bare selv skal medbringe kødet, når man får lyst til at grille. - Det eneste som kræves er, at man inden grillning tømmer for kold aske fra den forrige bruger, ligesom risten skal rengøres, sådan at også de næste kan overtage noget i en stand, som du gerne selv ville det.

Efterfølgende løb vor formand over nogle bænke-/borde sæt, som var så billige, at det var svært ikke at købe dem. Derfor

er der nu også to nye bænke, som blev erhvervet for ca. 750,- kr. incl. moms.

For at færdiggøre arealet blev der i løbet af sensommeren plantet Potentillaer langs hegnet, sådan at der gerne skulle kunne blive lidt hygge med noget pænt at kigge på, når man sidder foran grillen.

Maling af udendørs

træværk.

Årets største og (dyreste) projekt var den planlagte vedligeholdelse af det udendørs træværk. Dette var iflg. aftale med maleren udskudt et år i forhold til den oprindelige vedligeholdelsesplan. Derfor var maleren i gang i juli måned, hvor det hele fik en ordentlig tur. - Ved samme lejlighed havde bestyrelsen besluttet, at projektet skulle udvides til også at omfatte en tiltrængt maling af legeredskaberne på legepladsen.

Etablering af afløb i "lille

kælder"

Det andet af årets "store projekter" var etableringen af afløb i den lille kælder, sådan at det vand som trænger ind gennem væggen kunne ledes bort igen. Projektet blev gennemført i løbet af august måned og har efterfølgende vist sig at være en stor succes, da der nu ikke længere står vand herinde i forbindelse med større regnskyl eller nedsmeltning af større mængder sne. - Det gav godt nok en del

prisstigning (mellem fast og variabel afgift) er på ca. 9,5%. Årsforbrugene kan ses på de sidste sider i denne beretning ligesom de løbende opdateres sammen med månedsforbrugene på ejerforeningens hjemmeside: www.glostrupparken.dk.

Det kan allerede nu varsles, at den koldere vinter, sandsynligvis vil medføre en stigning i forbruget i 2006, da vi i årets 3 første måneder har brugt 584 GJoule eller godt 14% mere end samme periode sidste år. - Men ingen kan selvfølgelig på nuværende tidspunkt spå om, hvordan resten af året forløber.

Vores vicevært har også været flink ved os og slået natsænkningen fra i hele den kolde periode fra dec. til udgangen af marts.

Økonomi

Som sædvanligt er både regnskab og budget vedlagt indkaldelsen, sådan at du får god tid til i ro og mag at kikke på tallene. Det har også sit selvstændige punkt på generalforsamlingens dagsorden, hvor foreningens dygtige og mangeårige revisor (igennem mere end 30 år), Sten Ellegaard vil gennemgå tallene i detaljer, ligesom der vil blive rig lejlighed til at stille uddybende spørgsmål. Alligevel skal tallene have nogle overordnede kommentarer med her i beretningen.

Regnskabet

Overordnet set så er det næsten et "for godt" regnskab vi kommer ud med også i år...!!

Det udviser et overskud på ca. 91.300,- kr., hvor opmærksomheden dog henledes på, at der "reelt" er tale om et underskud for årets drift på ca. 20.000,- kr., idet vi overførte godt 110.000,- kr. som start fra årets overskud 2004.

Sammenholdt med det lagte budget for året 2005, så har vi lavet en forbedring på ca. 10.000,- kr i forhold til dette. Men alt taget i betragtning, så ligger årets resultat indenfor 1,1% fra det lagte budget. Så det er vi faktisk ret stolte af i bestyrelsen..!!

En del af årsagen til det forbedrede resultat skal, som tidligere her i beretningen omtalt, søges i nedgangen i vores fællesforbrug, som jo er en tung post på regnskabet. Ligeledes har vi jo altid haft en tradition for at budgettere "konservativt", således at også fremtidige pludselige ændringer i udgiftsniveauet kan "opsuges", uden at vi behøver nogle voldsomme stigninger i fællesopkrævningerne. - Denne politik har nu gennem snart mange år vist sin "bæredygtighed" og den agter vi at fortsætte i bestyrelsen. Således foreslås overskudet derfor overført til det kommende års budget..!!

Budget

Budgettet er ligeledes sendt ud sammen med indkaldelsen, så

Vandforbrug

Vandforbruget i 2005 er **endnu en gang historisk lavt**. I løbet af året har vi kun brugt 2.249 m³ mod 2.560 m³ i 2004. Eller endnu en nedgang på ca. 12%..!!

Historisk set så har vi i 1993 været helt oppe på et forbrug på 4.920 m³, hvilket lige siden er blevet mindre og mindre år for år. Inden vi falder helt i svime over de seneste års resultater, så skal noget af årsagen sikkert findes i tomme lejligheder i forbindelse med ud- og indflytning/istandsættelse er foregået. Men vi føler os alligevel overbeviste om, at alle de øvrige beboere har bidraget positivt. Dels med udskiftning af ældre toiletter til nye lavtskyllende, men også en opmærksomhed omkring evt. utætte installationer og den daglige omgang med vandet..!!

Det vi i bestyrelsen nu er mest spændte på er, om hvorvidt niveauet også kan holdes igennem 2006, når der forhåbentligt igen er beboere i alle lejlighederne. Ligeledes er der nu flere lejligheder end tidligere, hvor der bor flere beboere - Så vi forventer en mindre stigning som følge af disse forhold.

Taksterne for vand har desværre fået noget af et hak op ad, da de er steget med ca. 6%, sådan at en kubikmeter vand nu koster kr. 34,38 incl. miljø- og vandafledningsafgifter. I parentes skal dog nævnes at prisen i 2005 var

uændret, så det kommer i stedet i større ryk ad gangen.

El-forbrug

Også el-forbruget udviste et mindre fald og var en smule under det, det har været nu i de sidste 4 år. - 105.597 kWh i 2005 mod 106.452 kWh i 2004 og omkring 109.000 kWh i årene inden. Her må vi desværre nok også forvente en mindre stigning i forbruget i det kommende år, når "de nye beboere" er kommet på plads og bidrager "fuldtids" med hvad, der skal til for at drive et hjem..!!

Desværre tør ingen i bestyrelsen komme med et bud på udviklingen i el-priserne, da det er fuldstændigt umuligt at forudsige NESAs måde at fakturere på. Men det bliver sandsynligvis ikke billigere, så der er al mulig grund til øget opmærksomhed omkring, hvad vi bruger af el, som ikke er nødvendigt.

Varmeforbrug

Varmeforbruget er nogenlunde stabilt og indenfor de rammer vejret udenfor nu sætter. Således brugte vi i 2005 1.247 GJoule mod 1.202 GJoule året før. Graddagetallene for 2005 udgør 88,8% af "normal-året", hvilket betyder, at det har været et mildt fyrringsår, som forbruget hænger fint sammen med.

Prisen for fjernvarme har desværre fået end ordentlig én over nakken i det kommende år (2006). D.v.s. at den vægtede

støj- og støvgener undervejs. Men dette har medlemmerne taget i stiv arm og fået løst hen ad vejen. - OG TAK FOR DET..!!

Når mureren alligevel var i ejendommen fik vi ved samme lejlighed repareret soklen på nordgavlen, hvor pudset var ved at falde af. Ligeledes blev der repareret et par trappesten foran opgangsdørene ligesom "hætten" på muren ned til kælderen blev sat fast igen. Efterfølgende har vor vicevært været der med noget maling, så tingene igen står "knivskarpt"..!!

Rensning af tagrender.

I forbindelse med malingen og liftens tilstedeværelse på ejendommen, foretog vor vicevært en oprensning af tagrenderne. Der var som tidligere samlet en masse jord på udsatte steder, som blev fjernet. Alligevel skal vi ikke forvente, at dette har løst problemet omkring "overløb" under særlige forhold, som diskuteret på tidligere generalforsamlinger. Men det skulle mindske noget af problemet, som selvfølgelig vil øges som sædvanligt i takt med tiden inden næste maling, hvor liftten igen betyder ny oprensning.



En stolt formand præsenterer det færdige resultat med den nye grill installeret og klar på legepladsen.

Højtryksspuling af gavlen.

Også i forbindelse med liftens tilstedeværelse, fandt vor vicevært, at det var en god idé at spule Nordgavlen for alle de alger, som gennem årene havde sat sig her. - Resultatet blev næsten over al forventning og gavlen står faktisk som ny igen..!!

Udlægning af barkflis.

I et forsøg på at forskønne areaerne og bekæmpe ukrudtet, var det besluttet at indkøbe og udlægge noget af den grove barkflis i alle bedene på ejendommen. Derfor har vor vicevært virkelig haft et travlt år, da der er udlagt 12 M³, eller hvad der svarer til 200 trillebør-fulde. Det har i nogen grad virket i forhold til at holde mængden af ukrudt nede, men tidsler, mælkebøtter m.v. skal stadig bekæmpes på anden måde. Imidlertid ser det jo pænt ud, og så giver det lidt ekstra arbejde med at feje, da

specielt solsorterne elsker at sprede det ud over det hele.

Juletræ

Også i år for 3. år i træk fik vi opstillet et juletræ på græsplænen ud mod Byparkvej. - Det var i år et rigtigt flot træ, som vi alle kunne nyde, ligesom vi har fået mange pæne ord fra forbi passerende samt ikke mindst vore genboer i ejendommen på Lilliendalsvej. - (Måske vi skulle foreslå, at de deltager i økonomien..?? - Det var nu under 1.000,- kr..!!)

"Fru Knaldsen..!!"

Det har været en særdeles hård vinter, hvilket har fået bestyrelsen til at gennemføre et længe næret ønske om, at indkøbe en fejmaskine, så vi kunne frigøre os fra aftalen om ekstern sne-rydning på parkeringspladsen. "Fru Knaldsen", som vi har døbt hende og som de fleste beboere nok ved hvorfor, når de er blevet vækket af nogle

høje knald fra maskinen en tidlig morgen, hun har allerede bevist sit værd. Det var en udgift på kun 8.000,- kr, som vi mener allerede nu kan siges at have været alle pengene værd. Vor vicevært har godt nok fået noget ekstra at se til i denne forbindelse, men sammenlignet med den tidligere manuelle rydning, så er det alligevel overkommeligt og resultatet mærkbart bedre for alle beboerne.

At "Kong Vinter" så har været hård ved os, sådan at forstå at vor vicevært fortæller, at han har ryddet lige så meget sne i indeværende sæson, som i de 3 foregående sæsoner til sammen, det er jo bare et udslag af "gode tider" og "mindre gode tider". Så humøret er i behold..!!

Forbrug af el, vand og varme

En af de store poster på regnskabet er vores forbrug, som jo opkræves af foreningen via fællesudgifterne og ikke er fordelt via individuelle målere i de enkelte lejligheder. Andelen er stigende med de stigende forbrugspriser, sådan at ca. halvdelen af de opkrævede fællesudgifter går til dækning af denne post - For de senere tilkomne skal igen redegøres for grunden til dette. Bestyrelsen har tidligere lavet beregninger for, hvad investeringsomkostningerne samt løbende udgifter til aflæsning, målerafgifter m.v. vil koste. Disse beregninger vi-

ste helt klart, at totaludgiften for ejendommen ville være noget større årligt end ved at fortsætte med det nuværende kollektive system. Disse beregninger blev selvfølgelig forelagt de berørte myndigheder, som måtte give os dispensation iflg. loven(e) om individuel måling/afregning. I bestyrelsen følger vi løbende udviklingen i priserne, sådan at vi, hvis det viser sig økonomisk at blive en fordel, kan overveje individuel måling.

Indtil videre så har det vist sig, at kunne fungere tilfredsstillende, da det er et af bestyrelsens og viceværtens "focus-områder". Der foretages aflæsninger hver måned af samtlige målere på alt vores forbrug. Disse sammenholdes med tidligere aflæsninger, som strækker sig helt tilbage til 1991. Således har vi et meget sikkert vurderingsgrundlag, for at vurdere om der bliver "svinet" med forbruget i visheden om, at naboen også er med til at betale. Ligeledes er der et godt samarbejde med både energileverandører samt vor Energi-Ledelses-Konsulent. Således har vi tal for tilsvarende ejendomme, vi kan sammenligne os med. Og af disse sammenligninger fremgår det, at vi ligger sådan nogenlunde på gennemsnittet, hvorfor vi må konkludere, at omgangen med forbruget foregår meget ansvarligt blandt beboerne. - Og tak for det..!! Fortsæt med omtanke, da det kommer os alle sammen til gavn i den sidste ende...!!

