

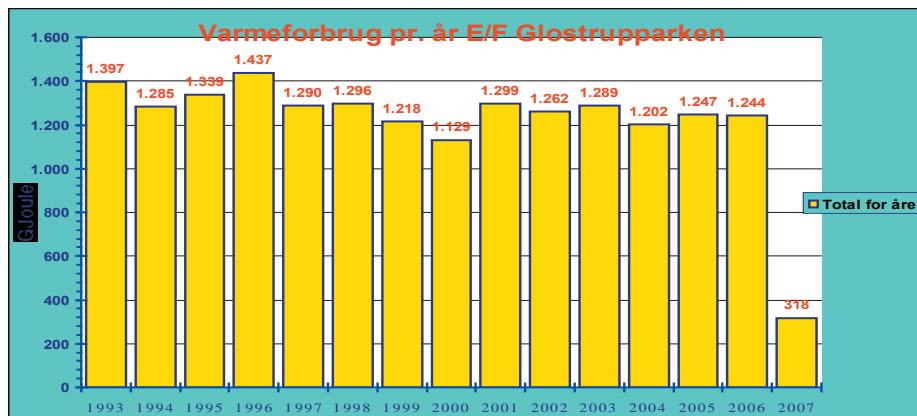
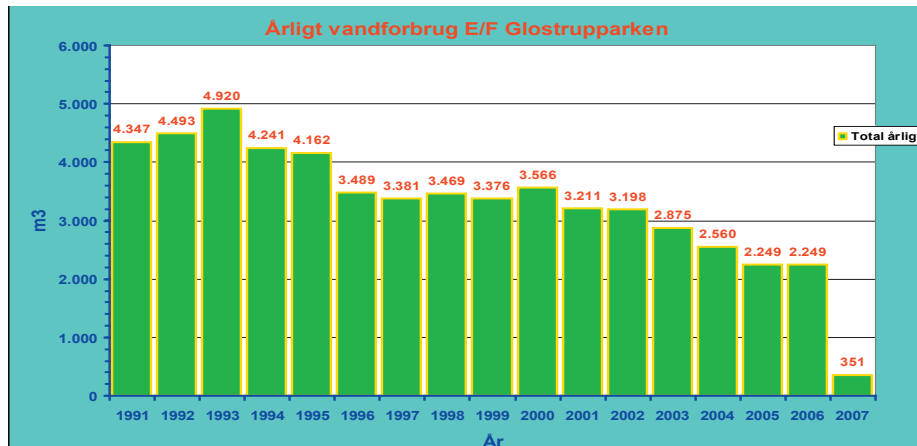
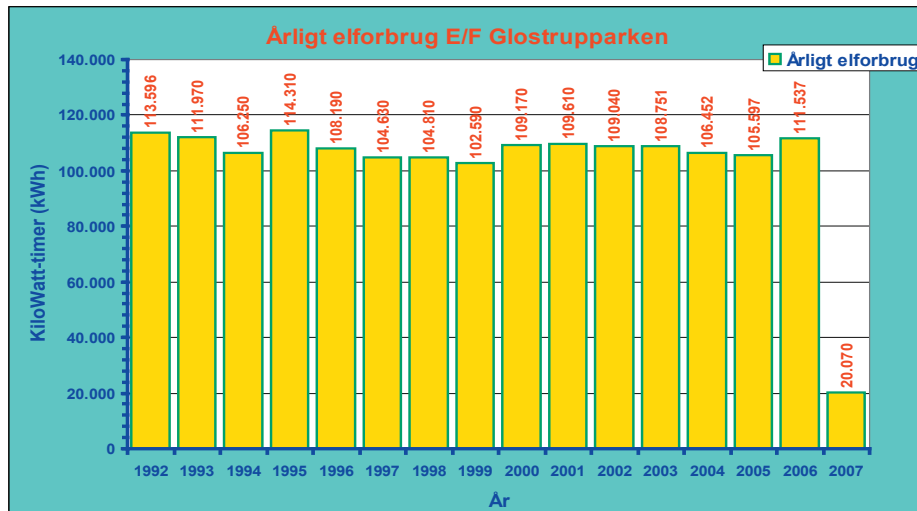
ÅRSBERETNING

Ejerforeningen



Glostrupparken

2007



Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2007

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 dit 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. 17. 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..!!

Udskiftning af vaskemaskine/tørretumbler

I efterhånden nogle år har dette været et fast punkt på listen. Og det er det stadig. 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 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

Den regelmæssige pleje af træværket har vi rykket et år, således at der ligesom sidste gang kommer til at gå 5 år imellem. Men projektet dukker alligevel op igen i 2009, hvor det sandsynligvis vil koste 140.000,- kr.

Internetforeningen

..som er en 100% selvstændig forening, men et tilbud til beboerne, lever i bedste velgående. Der er nu trukket kabel til 31 lejligheder og medlemstallet er større end nogensinde. - Hvis du gerne vil være med, så kontakt Rune Bolhøj, Nr. 6. 1. tv.

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 Lyngby samt Flemming Delberg som tovholder på bogholderiet. Revisor Sten Ellegaard som nu i 33 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. 17. April kl. 19:00

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 Grundfonden til 5.000,- kr., så den bliver nogenlunde inflationssikret, men heller ikke skal stige. Således bliver der i 2007 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 tidligere har kunnet klare at finansiere de løbende planlagte vedligeholdelsesopgaver. Disse opgaver er vi nødt til at prioritere en del ned i den kommende årrække og kun optage de aller mest nødvendige. I stedet vil en hel del af disse penge i stedet skulle gå til at finansiere "altan-renoveringen", indtil vi er færdige med denne. Dog skal der i fonden henstå 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 sandelig heller ikke noget, som kommer

for skade, hvis man skulle gå i salgstanker.

Kommende projekter

Altan-renoveringen vil af ovenfor anførte grunde lægge noget af en dæmper på mulighederne for projekter i de kommende år. Alligevel er der nogle enkelte ting, som vi i bestyrelsen finder må nyde fremme, da det enten er nødvendigt eller noget, som er rimeligt langsigtet før resultatet kan ses. (Plantning af birketræer).

Altanrenovering.

Dette projekt er der vist gjort rigeligt rede for i denne beretning. Men det kommer til at "fylde meget" i den kommende årrække.

Og som tidligere omtalt, så skal vi nok orientere om den seneste udvikling, når vi når frem til generalforsamlingen.

Plantning af birketræer ved sydgavl.

Fyrretræerne ved sydgavlen er sandt for dyden snart ikke særligt spændende at se på, hvorfor vi finder, at vi er nødt til at planlægge også på lidt længere sigt. Tanken er at udskifte disse med birketræer, som der er rundt om resten af ejendommen. I første omgang ønsker vi at starte de nye birketræer op, og når de så har fået fat efterfølgende at fælde fyrretræerne, sådan at vi får en glidende overgang.

Nye beboere.

Det har igen været et meget "turbulent" år m.h.t. ind- og ud-flytning. Jeg har prøvet at kigge på "cirkulationen" fra 1. januar 2006 og indtil 1. juni 2007.

Den viser, at der i dette tidsrum er sket udskiftninger i 13 lejligheder og indenfor de kommende par måneder vil der formentlig også være nye beboere at finde i de to lejligheder, som p.t. er sat til salg. Det svarer til en cirkulation på godt 31%. - 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 småproblemerne 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 overflødig, 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. Husk også vor dejlige grill-plads, som er til fri afbenyttelse, når man mener vejret er til det. Bestyrelsen bestræber sig på, at fylde op med kul, tændvæske m.v., sådan at man ikke behøver at tænke på dette, "når ånden kommer over én og der skal grilles..!!

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", hvor de fleste har udvist en positiv holdning til at få løst disse, hvilket har gjort bestyrelses-/formands-arbejdet en del lettere i disse sammenhænge.

Desværre har oplevelsen været skæmmet af et par enkelte situationer, hvor et par enkelte beboere er gået helt over gevind, og har "truet med koprporlig vold", når de har fået en henvendelse om at gøre nogle ting i relation til husordenen. - En sådan adfærd er selvfølgelig ganske uacceptabel..!!

Man kan vel ikke klandre bestyrelsen samt ejendomsfunktionærerne for, at de lever op til det ansvar de er valgt til iflg vedtægterne og den gældende husorden. Vi er nødt til at påpege, at det IKKE er bestyrelsen, som har vedtaget husorden m.v., men det er sket på demokratisk vis ved en beslutning i foreningens højeste myndighed - Generalforsamlingen. Såfremt man er uenig i regelsættet, så står det enhver frit for at indsende

ændringsforslag og se om man skulle kunne finde ligesindede og få et flertal for disse. Men under alle omstændigheder gælder sidst vedtagne regelsæt og det skal ubetinget overholdes, så længe man er medlem af foreningen. Og den eneste måde man kan melde sig ud, er ved at fraflytte ejendommen..!!

Når vi bor så tæt, som vi gør og mange daglige handlinger vil få indflydelse på de omkringboende, så er det bydende nødvendigt med nogle "spilleregler", sådan at hele ikke ender i rent anarki..!!

Vi går ikke i bestyrelsen eller hos vor vicevært og bærer nag over tidligere hændelser, men forsøger at arbejde fremadrettet med tingene. - Når det er nødvendigt tager vi fat om problemet, og når det så er sket, så lægger vi det bag os og antager at det var et "engangs-tilfælde hos en vildfaren sjæl", hvor vi så alle efterfølgende kan komme videre i fred og fordragelighed..!!

Storskrald

Traditionen tro skal vi også i år have vor omgang med skrald og storskrald op og vende..!

Også i år den sædvanlige bøn om at forsøge at holde forkælderen nogenlunde ryddelig. Det er træls at opleve, 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

måske ikke råder over megen friværddi i lejligheden, hvorfor man måske vil løbe ind i større problemer i forbindelse med at skulle finansiere sådan et projekt rent privat.

Det andet scenario er, at vi finansierer udgiften over foreningen over de kommende 10 år. - Men i skal stadig tænke på, at det er de samme beløb, som så skal opkræves over fællesbidraget i løbet af det kommende 10-år.

Det får selvfølgelig nogle konsekvenser, da vi også er nødt til at sørge for, at vi kan imødegå evt. andre behov for vedligehold, samt også den daglige drift.

En af de umiddelbare konsekvenser vil være, at regningen skal betales i det øjeblik arbejdet er afsluttet. I den sammenhæng har vi heldigvis en del opsparing stående i likvider i vor grundfond samt dispositions- + vindues/tagfonden. Det betyder, at vi næsten kan finansiere betalingen af regningen, når den kommer og kun har nøde at oprette en kortvarig kassekredit til at finansiere den daglige drift. - MEN en afledt konsekvens i forbindelse med de kommende års budget vil være en "offeromkostning" i form af en "manglende" renteindtægt, som forværrer budgettet også. (P.t. ca. 12.000,- kr. p.a.)

I forbindelse med det kommende års budget og set i lyset af ovenstående, hvor vi endnu savner en hel del konkret viden, så har

bestyrelsen fundet det fornuftigt at vi allerede nu indretter os på den nye situation og hæver fællesbidraget med 5%. Vi mener dermed, at vi ihvertfald det første år nok kan klare det, vil så når vi har lidt mere konkret viden tilrettelægge de kommende 9 år, sådan at vi kan få tingene til at hænge fornuftigt sammen. Vi kan således godt forberede os på, at der i de kommende år vil være langt mellem "jubel-år" og nulløsninger. Men at vi også mener vi kan lande dette projekt nogenlunde fornuftigt, uden at nogen behøver at gå fra hus og hjem.

"Jokeren" i dette spil er imidlertid, at vi ikke ved om der evt. dukker nogle andre "skeletter" ud af skabene og i hvilken størrelsesorden disse evt. vil være..!?

I forbindelse med budgetlægningen er vi stadig opsatte på at hensætte til 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. 33 år gammel og indenfor en tidshorisont på max. 20 år, må vi vel forudse, at der nok skal gøres noget mere radikalt på et eller begge områder. Og NÅR det sker, så vil det være

overført til det kommende års budget..!!

Budget

Budgettet er ligeledes sendt ud sammen med indkaldelsen, så 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 10 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.

Som tidligere omtalt så kommer de kommende års budgetlægning til at stille store krav, hvis vi skal komme tørskoet i land.

Altanprojektet vil formentligvis komme til at koste som foreløbigt udgangspunkt ca. 800.000,- kr. Der er så to veje at gå;

Enten at opkræve beløbet som en engangs indbetaling i et hug, hvilket ville have følgende konsekvenser for medlemmerne:

3 vær. fordelingstal 68:

21.485,- kr.

2 vær. fordelingstal 58:

18.325,- kr.

1 vær. fordelingstal 44:

13.902,- kr.

1 vær. fordelingstal 39:

12.322,- kr.

I dette scenario vil det således være overstået på en gang og dermed IKKE påvirke vor drift og budgetlægning i årene fremover. Denne løsning mener vi i bestyrelsen kan være en problematisk vej at gå, specielt i relation til nogle af de sidst ankomne, som

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). I en del tilfælde har vor vicevært bare pakket tingene sammen, og selv bragt dem på genbrugspladsen, da det ofte tager længere tid, at skulle finde synderen. - Det kan dog IKKE være meningen at han skal spille tid og lægge bil til disse operationer..!!

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

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.

Billeder fra en af årets ubehagelige oplevelser kan ses på foreningens hjemmeside: www.glostrupparken.dk.

Ligeledes skal der igen gøres opmærksom på, at kattegrus og pizza-bakker ALTID skal bæres ned i sækkene i skralderummet. Det samme gælder for tomme dåser, som i stigende grad havner i skakten, i stedet for at blive lagt i den gule spand i skralderummet, hvorefter de i øvrigt ryger til genbrug.

Er man i tvivl, så kan man få stor forstand af at læse den "skraldefolder", som bestyrelsen for en del år siden brugte noget tid på, for at vi alle skulle have en chance for den "rigtige adfærd" på dette område. - 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..??

Etablering af plads til skraldecontainere.

Som tidligere nævnt så er "Fru Knaldsen" - vor fejmaskine en ældre men bestemt dame, som kræver opmærksomhed og omsorg. Derfor har hun fået plads i det tidligere skraldeskur og i stedet rydede vi lidt plads ved siden af, hvor skraldecontainerne kunne gemmes lidt af vejen. Projektet blev gennemført i løbet af foråret og fungerer ganske glimrende i hverdagen.

Udskiftning af lamper i kælderen.

Dette var ikke noget, som var kommet ind i planen for projekter. Men i forbindelse med udskiftning af pærer begyndte fatningerne i de gamle lamper at smuldre (Gamle bakkelit-fatninger..!!). I lyset af den til rådighed værende økonomi, besluttede bestyrelsen, at det mest fornuftige ville være at tage konsekvensen og udskifte samtlige lamper på en gang, da det ikke ville være muligt at skifte dem enkeltvis til en mo-

Side 6

del magen til den eksisterende. Derfor blev samtlige udskiftet til en lidt anderledes type, som bl.a. udmærker sig ved, at de nu bruger lav-energipærer. D.v.s. 2 x9 Watt i stedet for de gamle, som brugte 60 Watts pærer. Vi får således på sigt en besparelse på el-forbruget, som også er værd at tage med. Projektet beløb sig til knap 12.000,- kr., som vi fandt indenfor årets drift i regnskabet. Ved en efterfølgende gennemgang har bestyrelsen fundet anledning til, at der skal opsættes et par ekstra lamper i de kældergange i siderne, hvor der har været temmeligt mørkt og skummelt. Det koster små 3.000,- kr. yderligere, som vi har budgetteret i driften for 2007.

Altan-projektet."

Det er forståeligt, hvis mange undrer sig over, hvad der er sket med dette..!!

Og i bestyrelsen skal vi være de første til at beklage det hidtige forløb, men der har sandt for dyden været mange forhindringer undervejs. Nogle af dem har bestyrelsen haft indflydelse på, men noget af årsagen skal også "parkeres" i forbindelse med medlems-opbakningen til projektet. Vi har af et par omgange anmodet medlemmerne om, at tage kontakt til et medlem af bestyrelsen, sådan at man kunne komme ind og få taget nogle billeder af de enkelte altaner, i et forsøg på at få kortlagt omfanget af skaderne. - Dette gik MEGET TRÆGT, hvor

Varmeforbrug

Varmeforbruget er nogenlunde stabilt og indenfor de rammer vejret udenfor nu sætter. Således brugte vi i 2006 1.244 GJoule mod 1.247 GJoule året før. Graddagetallene for 2006 udgør 85,2% af "normal-året", hvilket betyder, at det har været et mildt fyringsår, som forbruget hænger fint sammen med.

Prisen for fjernvarme i 2007 er uændret i forhold til 2006.

Vi følger også med i udviklingen omkring fjernvarmeselskabernes måske "uretmæssige" hensættelse i fonde, som måske på sigt enten betyder tilbagebetaling eller fastfrysning af prisen i en periode.

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 igen et godt regnskab vi kommer ud med også i år...!!

Det udviser et overskud på små 72.000,- 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 92.000,- kr. som start fra årets overskud 2005.

Sammenholdt med det lagte budget for året 2006, så har vi haft et "merforbrug" på ca. 23.000,- kr i forhold til dette.

En del af årsagen til det skal søges i udskiftningen af lamperne i kælderen ligesom vi har finansieret anlæggelsen af containerpladsen direkte over driften og således ikke brugt af dispositionsfonden, som i stedet er blevet tilsvarende større. - Denne lille manøvre ene og alene af hensyn til det kommende altanprojekt, som i høj grad vil tømme alt hvad vi har af fonde med henblik på finansiering.

Dog 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 fællesopkrævnin-gerne. - Denne politik har nu gennem snart mange år vist sin "bæredygtighed" og den agter vi at fortsætte i bestyrelsen. Således foreslås overskudet derfor

Side11

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...!!

Vandforbrug

Vandforbruget i 2006 er **endnu en gang historisk lavt**. I løbet af året har vi kun brugt 2.249 m³ mod. hold fast - nøjagtigt det samme i 2005..!!

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 lavtskylende, 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 2007, 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 endnu engang fået et lille hak op ad, da de er steget med ca. 1,8%, sådan at en kubikmeter vand nu koster kr. 35,00 incl. miljø- og vandafledningsafgifter. I parentes skal dog nævnes at prisen i 2006 steg med små 6%.

El-forbrug

Langt om længe udviste el-forbruget den stigning, vi i bestyrelsen egentligt har forventet i flere år. - 111.537 kWh i 2006 mod 105.597 kWh i 2005. D.v.s. en stigning på 5,6%, hvilket ikke er alarmerende. Men noget vi bør være opmærksom på i vor daglige omgang med strømforbrugende apparater. Desværre tør ingen i bestyrelsen komme med et bud på udviklingen i el-priserne, da el købes til dagspriser på el-børsen og derfor ikke er sådan at spå præcist om. 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.

"fotograferne" måtte bruge ALT FOR MEGEN TID, bare for sådan en enkel detalje..!!

Men det var ikke færdigt med dette, da vi i bestyrelsen efterfølgende fik os et gevaldigt chok, da vi fik en "overslagspris" fra en mulig leverandør (EK Kornerup).

Overslaget lød på **ca. 3/4 mio. kr.** +/- når man kom i gang og i den forbindelse præcist kunne fastlægge det endelige omfang af reparationen..!! En af årsagerne til denne høje pris er bl.a., at der i forbindelse med reparationen skal opstilles stillads langs hele bygnin-

gen, hvilket alene beløber sig til 137.500,- incl. moms.

Derfor var gode råd nu dyre, da vi i bestyrelsen i vor godtroende naivitet slet ikke havde forestillet os, at projektet skulle løbe op i det prisniveau. Hvilket vi jo i fælleskab talte om og besluttede på sidste års generalforsamling.

Imidlertid kender vi også vor begrænsning i bestyrelsen, og erkender at projektet har nået et omfang, som langt overstiger vor kompetance og hvad vi med fornøden i behold kan/bør/tør tage ansvaret for.

Derfor har vi besluttet, at vi er nødt til at overgive det til byg-



Den nye "containerplads" ved nordgavlen

gesagkyndige folk, hvorfor vi har overdraget projektet til byggeteknisk afdeling hos administrationen v/Jan Hesthaven.

Dette skete i forbindelse med regnskabsmødet hos adm d. 20. marts. Så derfor er det temmeligt nyt, og de endelige konsekvenser for projektet, desværre stadig temmeligt uafklarede. - Vi skal fra bestyrelsen beklage dette, men vi føler i "bakspejlets klare lys", at vi ikke kan handle anderledes.

Men nogle konsekvenser har vi alligevel lidt styr på omkring det videre forløb af projektet:

1) Byggeteknisk rådgivning/styring koster også penge - mange penge. Der vil blive tale om rundt regnet 7,5% af entreprisesummen. Plus et yderligere honorar til endnu en præcis gennemgang/opmåling af skaderne.

2) Denne gennemgang vil desværre betyde, at der endnu en gang skal være adgang til præcis

opmåling af skadernes omfang. Der vil i den forbindelse blive varslet i god tid overfor beboerne, som så må sørge for, enten af være hjemme i et givet tidsinterval, eller aflevere en nøgle, så konstruktøren kan komme ind.

3) Dette er nødvendigt for at der kan laves et præcis beskrivelse af arbejdets omfang i et udbudsmateriale til brug for indhentning af præcise tilbud fra nogle forskellige leverandører.

4) Med i overvejelserne vil også indgå, om det er nødvendigt (afhængigt af hvor slemt eksperterne mener det står til), at gennemføre arbejdet i indeværende år. Årsagen til denne overvejelse skal søges i, at byggemarkedet er "temmeligt overophedet" i øjeblikket. - Det vil være overvejende sandsynligt, at der vil være væsentligt mere ledig kapacitet på området næste år, hvilket alle forventer vil få pris-

niveauet for den slags arbejder til at falde mærkbart..!!

5) Den forbundne økonomi vil således være noget, vi virkelig kommer til at kunne mærke. Men det skal vi nok runde under punktet budget.

Vi har her efter bedste evne forsøgt at fylde jer ind omkring den viden vi har p.t. - Men det er et projekt som der arbejdes ihærdigt på også i skrivende stund. Så det vil selvfølgelig komme til at fylde en del, når vi mødes d. 17. april. Her skal vi nok følge op med den seneste udvikling i sagen, ligesom vi efter bedste evne skal forsøge at svare på de yderligere spørgsmål, du evt. måtte have i denne sammenhæng.

Juletræ

Også i år for 4. år i træk fik vi opstillet et juletræ på græsplænen ud mod Byparkvej. - Det var også i år et rigtig 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..!!)

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 viste 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

