

rende "set-up", og hvad man evt. skulle være opmærksom på i forbindelse med nyindkøb. Man skal sørge for at den digitale modtager/tuner man køber er en såkaldt: **DVB-C** modtager, hvor c'et står for Cable. Alternativt kan man købe en boks, som kan omsætte signaler til ethvert TV som er "HD-TV ready". For at kunne se HDTV skal man købe et kort hos You See til kr. 199,-/årl., for at få mulighed for at modtage disse signaler. På foreningens hjemmeside: [www.glostrupparken.dk](http://www.glostrupparken.dk), kan man læse mere om dette. Ligesom der er lavet et opslag på tavlen i forkælderen. Efter det foreliggende, så skulle ALLE som kan leve med det nuværende "gammeldags set-up" IKKE foretage sig noget og vil også fremover kunne se de samme ting, som i øjeblikket..!

### Internetforeningen

..som er en 100% selvstændig forening, men et tilbud til beboerne, lever i bedste velgående og har konverteret til en 6/6 Mb forbindelse. Der er nu trukket kabel til 36 lejligheder og medlemstallet er større end nogensinde. Prisen stadig behageligt lav. 100,- kr./mdl. for ubegrænset forbrug. - 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.

Afslutningsvis er det på sin plads først og fremmest at takke bestyrelsen for deres arbejde for foreningen i det forløbne år..!! - Der er lagt mange kræfter i, også selvom vi måske ikke har ramt "plet" hver gang, så har intentionerne i hvert fald ikke fejlet noget..!!

Der for uden har vi stor grund til at takke administrationen, ved vor daglige kontakt Henriette Hammer Lyngby, regnskabschef Flemming Delberg, og ikke mindst foreningens mangeårige revisor Sten Ellegaard Munkøe. - Ligeledes en tak til Annette og Johnny fra DK-Clean, som klarer trappevask, vinduespudning m.v. på forbilledlig vis. Afslutningsvis en tak til vor vicevært, som på bedste vis forsøger at få hverdagen til at hænge sammen.

**På gensyn til  
generalforsamlingen:  
Tirsdag d. 22. april  
Kl. 19:00  
På  
Glostrup Park Hotel.**

# ÅRSBERETNING

## Ejerforeningen



## Glostrupparken

# 2008

## Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2008

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

"problemerne" 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), 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. 22. 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..!!**

HPFI-relæ. - Dette kan laves for i alt kr. 2.375,- (incl. moms).

Såfremt flere beboere kan aftale at få arbejdet udført på samme tid efter hinanden kan der spares noget kørsel m.v. sådan at prisen vil kunne presses ca. 10% ned. - Vestegnens el-service kan kontaktes på tlf.: 43 96 22 05 / mob.: 30 42 00 51.

Vi skal understrege at udgiften til lovliggørelsen af installationerne i lejlighederne ene og alene påhviler den enkelte ejer..!! - Ligeledes vil vi IKKE fra foreningens side blande os i, om hvorvidt de enkelte lejlighedsejere overholder loven. Men for ens egen skyld vil det være ET MEGET FORNUFTIGT TILTAG, da man i værste tilfælde vil kunne blive slået ihjel/overleve en evt. fejlstrøm, afhængig af om relæet er installeret eller ej..!!

### 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.

Endnu en udefra kommende ting, idet "færdselsstyrelsen", som styrer denne slags ting, d.v.s. post-

omdeling m.v. har besluttet at: **Senest med udgangen af 2009 skal der være opsat postkasser i indgangspartiet i de enkelte opgange..!!** Det indebærer selvfølgelig, at den enkelte beboer efterfølgende skal ned i opgangen og hente post, og at det så ikke længere bliver leveret i egen brevkasse. - Vi kan mene meget om dette, men der er ikke så meget at gøre i denne sammenhæng. Vi er i gang med at undersøge mulighederne for noget postkassesystem og har afsat 50.000,- kr. i budgettet for 2009, så vi endnu engang kan overholde loven..!! **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.

I 2011 har vi en plan for, at **hækken mellem parkeringspladsen og ejendommen skal skæres ca. ½ meter tilbage,** da den efterhånden, med hvad den lægger til hvert år, er ved at nå vindueshøjde i specielt den nordlige ende

### **Kabel-TV**

Der har været en masse information omkring det nye i forbindelse med Digitale signaler samt det såkaldte HD-TV. - Bestyrelsen har været ude og undersøge tingene. Specielt om det evt. ville få nogle konsekvenser for vores nuvæ-

reparationer også på undersiden af altanerne..!!

**c)** Der skal nok i forvejen blive udsendt en varsling til den enkelte beboer omkring tidsplan for arbejdets gennemførelse.

**d)** Såfremt MAN IKKE lever op til kravet omkring TOTAL RYDNING af altanen og det forsinker arbejdet eller medfører ekstraudgifter, SÅ VIL DEN ENKELTE BEBOER BLIVE PÅLIGNET DISSE EKSTRA-UDGIFTER, således at fællesskabet friholdes i forbindelse med den endelige regning..!!

**e)** Der skal etableres en "byggeplads" et sted på ejendommen, som af praktiske hensyn sikkert vil blive i den nederste del af parkeringspladsen ud for nr. 4 på den fjerneste side. - Det vil medføre tab af parkeringspladser, som vi må prøve at klare bedst muligt i den periode arbejdet pågår..!!

**f)** Der skal nok blive bekendtgjort hvornår arbejdet er endeligt afsluttet, således at eventuelle tidligere afdækninger/gulve m.v. på altanerne evt. kan genetableres..!!

Det skulle nogenlunde være en videreformidling af vor viden i bestyrelsen omkring det forestående projekt. - Men da vi sandsynligvis vil blive løbende opdateret, så er man meget velkommen til at kontakte formanden omkring den seneste information i denne forbindelse..!!

### **Tvungen etablering af HPFI-relæer.**

Der er en del ting vi i bestyrelsen ikke har indflydelse på, men som

alligevel påvirker vor hverdag. - Således er stærkstrømreglementet ændret her pr. 1. juli 2008, hvor det nu er et KRAV, at der i forbindelse med ALLE installationer er tilknyttet et HFI/HPFI-relæ (Fejlstrømsrelæ).

Såfremt man IKKE har et sådant "fejlstrøms-relæ", så er det altså et KRAV, at det skal være på plads inden 1. juli 2008. - Vi har haft kontakt til ejendommens elektriker - Vestegnens El-Service v/Jørgen Kongeskov Pedersen, som skal lovliggøre de fælles installationer i kælderen, sådan at vi i ejendommen også kan leve op til gældende lovgivning.

I denne forbindelse har vi fået en pris for hvad de enkelte lejlighedshavere, hvor installationen pr. 1. juli 2008 ikke længere vil være lovlig, skal betale for lovliggørelse via den foreskrevne installation af HPFI-relæ.

Såfremt man kun skal have HPFI-relæ'et opsat, kan det gøres for mindre end 1.000,- kr. (incl. moms). Alternativt tilbyder Vestegnens El-service at udskifte hele sikrings-boksen til en med automatsikringer. D.v.s. en tavle hvor man IKKE skal tænke på at have reservesikringer liggende såfremt en springer, da den "klapper fra" som den skal, men så bare skal resættes via tryk på en knap. Der foruden udbygges den med en ekstra 2 pol. 13 Amp udover den eksisterende til lys m.v., ligesom der selvfølgelig vil være 16 Amp. gruppen til komfur/vaskemaskine. Og endeligt det lovkrævede

### **Nye beboere.**

Også i det forløbne år har der været en del udskiftning blandt beboerne. Jeg har prøvet at kigge på "cirkulationen" fra 1. januar 2007 og indtil 1. april 2008.

Den viser, at der i dette tidsrum er sket udskiftninger i 7 lejligheder. - Det svarer til en cirkulation på godt 15%. Så det er trods alt lidt færre end de foregående år. Der er dog en væsentlig forskel fra tidligere, idet det hovedsageligt er i ALLE de fremlejede lejligheder. (6 i alt).

Det har dog nok sin "naturlige årsag", idet det stagnerende/faldende boligmarked jo sandt for dyden ikke lige opfordrer til salg i øjeblikket. Men mon ikke vi skal klappe hesten og vænne os til, at niveauet fra 2006/2007 var lige i overkanten af, hvad der kunne anses for rimeligt.!?

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..!!

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.

Det som har fyldt mest er "altanprojektet", som vi nok særskilt skal opdatere og gøre rede for status senere i denne beretning.

### **Praktiske informationer**

Mens vi stadig husker det, så har foreningen 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..!!"

Vi skal heller ikke undlade at gøre opmærksom på, at foreningen har "færdige klar til opsætning sæt" af læsejl til altanerne. Der er nogle ejere, som kunne gøre sig selv og foreningen en tjeneste, ved at overveje en udskiftning. - Hele herligheden kan erhverves for kun 950,- kr. incl. strips til montering. Henvendelse til formand/vicevært.

## 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.

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 bor i ejendommen. 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 det 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, 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 at 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 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

grundigt afrensning og behandles, hvorefter der igen pudses op med beton.

**b)** mørtelfuger og elastiske fuger omkring altanpladerne reparerer.

**c)** reparation af hulkel (afsluttes med elastisk fuge til at optage bevægelserne fra altanpladerne)

**d)** udskiftning af afskallede mursten omkring altanpladerne samt renovering af vederlag m.v., så bevægelserne fra altanpladerne kan optages. Ilægning af jern i fuger.

**e)** Afrensning og overfladebehandling af altanpladerne med karbonatiseringshæmmende malingsystem

Dette materiale som grundlag blev efterfølgende via Husman Byg sendt ud i licitation til 4 forskellige udvalgte tilbudsgivere, for at vi kunne få noget konkurrence omkring projektet

Der kom efterfølgende tilbud hjem fra 3 af de mulige leverandører og sandt for dyden, så var der temmeligt stor forskel på pris-niveauet. Den billigste lå på ca. 740.000,- kr. og det dyreste lå på små 1.100.000,- kr. - så det var temmeligt stor forskel for udførelse af det samme arbejde iflg. udbudsmaterialet. - Derfor var det endnu vigtigere at bestyrelsen havde forenet sig med nogle kompetente personer, som kunne rådgive om "hvad vi får for pengene..!!"

Det udmøntede sig i endnu et møde med Vagn Thomsen den

31. marts, hvor samtlige tilbud og indholdet blev nøje gennemgået. - Vagn Thomsen fandt ingen problemer i, at vi nok skulle få leveret den lovede vare af den billigste tilbudsgiver, og at en forundersøgelse af hans meriter ikke gav anledning til nogle problemer. Der ud over er administrationen inde over i forhold til at sikre, at de underskrevne kontrakter indeholder alle de forbehold rent juridisk, som sådanne nu skal incl. div. forsikringer m.v...!!

Således er planen at et firma, som hedder Kompleet får opgaven og at den skal startes op i begyndelsen eller senest medio maj måned, sådan at vi kan blive færdige inden ferieperioden sætter ind..!!

Det får imidlertid en hel del MEGET VIGTIGE KONSEKVENSER FOR DEN ENKELTE BEBOER..!!

**a)** arbejdet bliver udført fra lift ude fra græsplænen, så det kræver IKKE at man er hjemme på bestemte tidspunkter, hvor arbejdet bliver gennemført.

**b)** MEN altanerne skal være TOTAL RYDDEDE I ET GIVENT TIDSRUM, sådan at håndværkerne har uhindret adgang til at foretage de fornødne reparationer. Alt hvad der hedder tidligere trægulve, andre gulve m.v. SKAL TOTALT VÆK FRA ALTANEN, SÅ DEN FREMSTÅR HELT RÅ..!! - Det gælder også for stuelejlighederne med den lille have, at der IKKE må stå noget inde under altanen, da der i givet fald skal foretages nogle

Men under de givne forudsætninger skulle det indebære en opsparat kapital i år 2017 på kr. 939.900,- kr.

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

I det følgende skal vi prøve at redegøre for de "kendte/planlagte" nødvendige tiltag i ejendommen.

### Altanrenovering.

Dette projekt kommer til at "fylde meget" i det kommende år.

Og som tidligere omtalt, så har det fyldt meget de foregående år i bestyrelsens dagligdag, men vi har nok ikke været gode nok til løbende at holde jer orienteret om status på projektet. Men det skal vi i det efterfølgende forsøge at råde bod på..!!

Som alle de "gamle" beboere har oplevet, så har der været gang i altanprojektet i nu et par år, hvor man har skullet være hjemme i forbindelse med diverse besigtigelser af altanerne m.v. Ligeledes blev der sidste år på generalforsamlingen gjort rede for, at bestyrelsen havde erkendt "deres manglende viden/kompetance" til selv at stå for projektet. Det blev derfor overgivet til byggeteknisk afd. hos administrationen, hvor Jan Hesthave var ude på sidste års

generalforsamling og redegøre for planlægningen af projektet. Siden da har projektet "kørt videre", men ikke uden problemer. - Adm.'s tekniske afdeling blev ramt af "sygdom" og kunne ikke rigtigt følge op på tingene, men efter et par kraftige "remindere" fra bestyrelsen, valgte adm. at lægge det ud til Husmann Byg v/ Vagn Thomsen som "tovholder".

Der blev herefter aftalt den byggetekniske gennemgang ved det velrenomerede rådg. ing. firma Rambøll, hvor Mari Brandl over sommeren endnu en gang måtte "genere" beboerne ved at skulle ind og besigtige og beskrive skaderne i hver enkelt altan. - En nødvendig og meget, meget fornuftig ting, set med bestyrelsens øjne, idet vi efterfølgende har fået en meget præcis rapport, med en nøjagtig beskrivelse af ALLE skader, samt udtagning af prøver m.v., som kunne danne grundlag for et udbudsmateriale til potentielle firmaer, som kunne løse opgaven med at udbedre/reparere skaderne.

Rapportens hovedkonklusioner kan ses på ejerforeningens web: [www. Glostrupparken.dk](http://www.Glostrupparken.dk).

En i øvrigt meget fin rapport, som har givet bestyrelsen et fornuftigt grundlag for den videre beslutningsproces om, hvad der er nødvendigt.

Hovedkonklusionerne er;

**a)** at alle afskalninger, revner er beskrevet og de skal renses op, evt. fritlagt armeringsjern

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 SKAL 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. 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](http://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..??

### Udskiftning af vaskemaskine.

Dette punkt har hvert år optrådt i beretningen, da vi vidste, at det var et spørgsmål om tid før den ældste maskine ikke kunne mere. - I oktober måned viste det sig, at "hovedprintkortet" til elektronikken var røget. En

reparation hvis udgift ikke ville stå mål med maskinens alder. Vi fik trods alt 13 gode år, hvilket vi finder OK..!!

Derfor blev der indkøbt og installeret en helt ny Electrolux WH 365 maskine, som bruger væsentligt mindre el & vand end forgænger. Så de investerede 50.000,- kr. vil i noget omfang blive finansieret også ad denne vej.

Den er udstyret med et noget anderledes betjeningspanel end de foregående, men formanden har lavet et lamineret kopi af brugsvejledningen, som burde kunne hjælpe de, som måtte have problemer.

Desværre producerer de ikke længere modeller i den samme røde farve, som de gamle maskiner. Så derfor et "brud på design-linien" i vaskeriet. - Men vi må bare vente til de øvrige maskiner også er udskiftet, før vi igen har ensartethed.

### **Birketræer ved sydgvælen.**

Dette projekt har også været oppe og vende i et par år. Og selv om nogle sidste år foreslog at udskyde det lidt, under hensyntagen til den forestående store udgift til altan-renoveringen. Så har bestyrelsen alligevel besluttet at lade det nyde fremme. Da alt hvad der har med grønne arealer at gøre, jo et noget som udvikler sig langsomt over årene. Så derfor følte vi, at vi måtte i gang..!

Projektet blev gennemført i februar 2008 og vil således først indgå i regnskabet for indeværende år.

Efter indhentning af 3 tilbud faldt valget på Fjærestad, som skulle have små 34.000,- kr. for et projekt, som indebar: Fældning og rodfræsning af stubbe fra de gamle (grimme) fyrretræer. Jordforbedring og plantning af 6 birketræer med vandingsrør samt plantning af halvanden meter "færdighæk", sådan at vi kan få lukket hullet i hjørnet af ejendommen. Vi skal derfor anmode ALLE om at respektere de nye planter og fremover undlade at skyde genvej over græsplænen og trampe de nye planter ned..!!

Billeder m.v. kan ses på foreningens hjemmeside: [www.glostrupparken.dk](http://www.glostrupparken.dk).

### **Altan-projektet.**

Dette har absolut ikke ligget stille i det forløbne år. Men det er alt det forberedende arbejde "bag kulisserne", som er foregået.

Dette projekt vil blive grundigt behandlet senere i beretningen under "kommende projekter"..!!

### **Juletræ**

Også i år for 5. 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.

Af en eller anden mærkelig grund synes det at blive større og større år for år. - Men de to "julenisser" Rune & Roden mener nu, at grænsen er nået for hvad 2 mand kan rejse..!!

175.000,- kr., for at vi om 10 år igen har opbygget en reservekapital af en bare nogenlunde betryggende størrelse. Dette beløb skal nok løbende index-reguleres for at det ikke bare bliver et udslag af "falsk tryk..!!".

For ligesom at perspektivere tingene, så svarer en hensættelse i denne størrelsesorden udregnet efter lejlighedsstørrelse til:

3 vær. fordelingstal 68:

4.699,- kr./årligt

2 vær. fordelingstal 48:

4.009,- kr./årligt

1 vær. fordelingstal 44:

3.041,- kr./årligt

1 vær. fordelingstal 39:

2.695,- kr./årligt

I betragtning af eller sammenlignet med at vedligeholde en villa eller lign., så finder vi i bestyrelsen ikke, at denne beløbsstørrelse ser skræmmende ud på nogen måde..!!

Men alligevel vil vi i bestyrelsen meget gerne have medlemmernes tilkendegivelse samt opbakning til - "at det er den vej vi skal gå..!!??" Det vil nok medføre nogle færre "jubelår" i fremtiden, såfremt vi i stedet kan blive enige om, at såfremt der i givne år vil fremkomme nogle lidt større budget-overskud, at vi hensætter disse med henblik på at konsolidere os selv..!!

I forbindelse med det kommende års budget og set i lyset af ovenstående, har vi selvfølgelig udarbejdet det sædvanlige rullende 5-års budget omkring den primære drift. - Det giver ingen mening at forsøge at fremskrive

disse udgifter længere ud i fremtiden, da det vil være stort set UMULIGT..!!

Alligevel er vi meget fortrøstningsfulde, da vores estimater omkring den primære drift for de kommende 5 år indregnet den større henlæggelse, som vi påregner at øge med 5.000,- kr./årligt skulle kunne klares med en stigning på omkring 4% også for næste år og de efterfølgende..!!

Med alt muligt forbehold for kommende projekter og den økonomiske størrelse, samt vor nuværende viden omkring fremtiden, så er vedligeholdelsen/maling af udendørs træværk lagt ind hvert 5. år. Desuden de på nuværende tidspunkt "kendte planer" i form af etablering af postkasser i opgangene, nedklipping af hækken mellem parkeringspladsen og huset samt udskiftning af vaskemaskine og tumbler med de relevante beløb i de kommende år. - (Læs mere om disse under punktet "kommende projekter" senere i beretningen).

Derefter opererer vi med "projekt x, y, z", som vi VED der vil komme, men som vi ikke kan sætte navn på endnu. Der starter vi i år 2011 med 50.000,- kr. årligt, som vi så regulerer med + 5.000,- kr. år for år.

Vi ved at de kommer - men præcist hvad, hvor dyrt og hvornår, det får tiden vise. Dog er det givet at ejendommen, med sine snart 35 år på bagen, vil kræve flere og også større og dyrere vedligeholdelse med alderen..!!

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..!!

Trods at modellen har vist sit værd, har bestyrelsen i forbindelse med det kommende altan-projekt fundet ud af, at den ikke er tilstrækkelig. - Derfor er den nu udvidet til, at der på "anlægssiden"/(Læs planlagt vedligeholdelse/større projekter), hvor vi jo tømmer stort set alt hvad der p.t. er opsparet for at finansiere dette i forbindelse med altan-renoveringen. Derfor er modellen på dette område udvidet til at løbe over 10 år i stedet, sådan at vi får et endnu bedre overblik over "finansieringsbehovet" over en endnu længere periode.

En af de ting bestyrelsen er nødt til at bede om er, at man tager stilling til den fremtidige strategi omkring specielt at hensættelser tager sit udgangspunkt i altan-projektet.

Dette vil formentligvis komme til at koste som foreløbigt udgangspunkt ca. 740.000,- 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:

19.874,- kr.

2 vær. fordelingstal 58:

16.951,- kr.

1 vær. fordelingstal 44:

12.859,- kr.

1 vær. fordelingstal 39:

11.398,- 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 måske ikke råder over megen friværdis 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. Dette er årsagen til at udvide "modellen/arbejdsredskabet" til at dække en 10-års periode.

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

Såvidt vi kan se, så kan det lade sig gøre at finansiere projektet v.hj.a. de opsparede midler. Men så skal vi jo kigge fremad og sørge for at der også henstår midler til fremtidige større udgifter.

Vores "krystal-kugle" i form af den nye model tilsiger, at vi skal hæve de årlige hensættelser fra de nuværende ca. 130.000,- kr. og til noget som ligner ca.

## **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 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 "svi-

net" 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-Levelses-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 2007 har udvist en lille stigende tendens til i alt 2.332 m<sup>3</sup>. En stigning på ca. 3,7%, hvilket ikke er alarmerende, da der har været en - omend mindre stigning i det "gennemsnitlige antal beboere" i ejendommen.

Der skal dog stadig opfordres til ansvarlig omgang med vandet og specielt focus på løbende toiletter, da disse meget hurtigt kan øge vandforbruget MEGET væsentligt.

Taksterne for vand har endnu engang fået et hak op ad. Denne gang er det ikke selve "grundprisen" pr. M3, som stadig er uændret 20,- kr. Derimod er det "vandafledningsafgiften" som er steget med hele 14,58%. Da den pris vi betaler er sammensat af ovennævnte elementer, så bliver prisen for en m3 ud af hanen på 37,19 kr. - Når tingene regnes sammen, så er stigningen fra 2007 på 6,25%..!!

## El-forbrug

Heldigvis udviste el-forbruget et lille fald på ca. 1,5% i forhold til 2006. Sådan at vi i 2007 brugte 109.269 kWh mod 111.537 kWh i 2006. Således ligger vi nogenlunde på niveau igen med årene 2000-2002. Det er "ikke så ringe endda", men el-prisen er jo en "ustyrlig størrelse", så det fylder mere og mere i regnskabet.

På denne konto vil vi bl.a. få et større "slag", idet DONG i forbindelse med overtagelsen af NESA havde glemt en såkaldt "bimåler-afgift", som vi burde og tidligere har betalt. Det opdagede de pr. nov. måned, men erkendte at det var deres egen fejl. Så de ville ikke opkræve den med tilbagevirkende kraft. Men fra og med nov. 2007 opkræves vi denne afgift, som er 30,- kr./lejl./md. Eller regnet årligt for hele ejendommen en merudgift på 17.280,- kr. Hertil kommer så udviklingen i den almindelige kWh-pris, som afregnes efter dagsprisen på den såkaldte "el-børs". Denne pris har været faldende/lav her i forårsmånederne, men kan lynhurtigt stige, såfremt efterspørgslen stiger.

Desuden verserer der stadig nogle sager i forskellige "retsinstanser" om, hvorvidt DONG i en periode har opkrævet for meget. Det forlyder at vi i 2. kv. sandsynligvis vil opleve et nedslag i prisen, som kompensation. Men det er totalt umuligt at vide noget om. - Så derfor er vores "gæt" omkring udgiften for 2008 et "kvalificeret GÆT" og intet andet. - Vi må så tage den

der fra efterfølgende og håbe det snart bliver noget mere gennemsigtigt..!!

## Varmeforbrug

Varmeforbruget er nogenlunde stabilt og indenfor de rammer vejret udenfor nu sætter. Alligevel er det det andet laveste forbrug vi har noteret, siden vi gik over til fjernvarme tilbage i 1992. I 2007 brugte vi 1.155 GJoule. Graddagetallene for 2007 udgør 75,64% af "normal-året", hvilket betyder, at det har været et mildt fyringsår, som forbruget hænger fint sammen med.

Prisen for fjernvarme i 2008 er et af lyspunkterne i forbindelse med budgettet for 2008.

Som nævnt i beretningen sidste år så var der en del "blæst" omkring fjernvarmeselskabernes måske "uretmæssige" hensættelse i fonde, som måske på sigt enten ville betyde tilbagebetaling eller fastfrysning af prisen i en periode.

Det har vist sig, at vore spådomme er blevet opfyldt, idet fjernvarmeprisen i 2008 falder med ca. 14,5%..!!

I budgetmæssig sammenhæng for 2008 afhænger den endelige besparelse jo meget af, hvad det endelige forbrug lander på. Men selv højt sat med et budgettet forbrug på 1.300 GJoule, så vil besparelsen i budgettet på denne post være på ca. 7,5%.

## 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 (igen 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 72.235,- kr., hvor opmærksomheden dog henledes på, at der "reelt" er tale om et overskud for årets drift på ca. 500,- kr.!!!, idet vi overførte 71.825,- kr. som start fra årets overskud 2006.

Sammenholdt med det lagte budget for året 2007, så har vi haft en besparelse på ca. 17.000,- kr i forhold til dette.

Når det er fastslået, har der alligevel været specielt en stor forbedring i.f.h.t. budgettet, hvor vi har brugt 43.000,- kr. mindre end budgetteret til forbrug af vand, varme & el. Ligeledes er der forbedringer på indtægtssiden på ca. 6.000,- kr. samt ca. 14.000,- kr. på den almindelige vedligeholdelse.

I bestyrelsen har vi derfor truffet den beslutning, at vi har finansieret udskiftningen af vaskemaskinen 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 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 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 11 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