

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 nuværende "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,-/halvårl., 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.

### Internetforeningen

..er en selvstændig forening, og et tilbud til beboerne. Der er opgraderet til en 12/12 Mb/sek. forbindelse. Der er nu trukket kabel til 36 ud af 48 lejligheder og medlemstallet er pt. oppe på 28. Prisen er uhørt lav - 125 kr. om måneden - for ubegrænset forbrug inkl. e-post adresse. - Er du interesseret i at høre nærmere, 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 som nu efter mange års "kamp" er pensioneret, og ikke mindst foreningens mangeårige revisor Sten Ellegård Munkøe. - Ligeledes en tak til Annette og Johnny fra DK-Clean, som klarer trappevask, vinduespudsning 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. 31. Marts Kl. 19:00  
På Glostrup Park Hotel.**

# ÅRSBERETNING

## Ejerforeningen



## Glostrupparken

# 2009

## Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2009

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. Bl.a. lidt udskiftning blandt beboeren. Lad os derfor 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 "åben" 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 uoverstige-

lige, 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, 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. 31. marts 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..!!**

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.

### **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.

### **Etablering af postkasser i opgangene.**

Endnu en udefra kommende ting, idet "færdselsstyrelsen", som styrer denne slags ting, d.v.s. postomdeling 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 har undersøgt mulighederne

for noget postkasse-system og har et fornuftigt tilbud på ca. 50.000,- kr., som vi har afsat i budgettet for 2009, så vi endnu engang kan overholde loven..!!

### **Spuling af kloakker**

Som behandlet på sidste års generalforsamling, har bestyrelsen efterfølgende taget "tråden op" og fået indhentet tilbud på spuling/sugning af brønde og kloak. Det handler om sugning af alle regnvandsbrønde på parkeringspladsen, så vi skulle undgå de store vandpytter i bunden af parkeringspladsen i forbindelse med heftige regnskyl.

I samme forbindelse vil hovedkloakken blive spulet, ligesom vi vil sørge for spuling af vaskeriafløbet (Sæbelud) samt afløbet fra udslamningen af varmtvandsbeholderen (Kalkrester m.v.). - Dette skulle kunne klares via Albertslund Kloakservice for ca. 15.000,- kr, som er afsat i budgettet..!!

**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 2010, 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 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 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 12 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..!!

Med alt muligt forbehold for kommende projekter og den økonomiske størrelse, samt vor nuvæ-

rende 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, spuling/rensning af kloakker, nedklipning 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 36 år på bagen, vil kræve flere og også større og dyrere vedligeholdelse med alderen..!!

Men under de givne forudsætninger skulle det indebære en opsparat kapital i år 2018 på kr. 1.380.000,- kr. Hvilket alligevel sikkert vil vise sig IKKE at holde stik, da der inden vil dukke kapitalkrævende projekter op, som enten skyldes ny lovgivning eller nedslidning af installationer i ejendommen.

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

### **Fællesskab.**

Temaet for denne beretning vil i år handle om ordet **FÆLLES-SKAB..!!**

Der er flere årsager til dette. Men den grundlæggende er, at når man bor i foreningen, så er man altså, "li' det eller lad være" - en tvungen del af et **FÆLLES-SKAB..!!**

Stort set ligegyldigt hvad den enkelte foretager sig, så vil det påvirke naboerne eller nogle af de øvrige beboere i ejendommen.

For at "styre" disse påvirkninger bedst muligt er der udarbejdet nogle regelsæt for adfærden i form af et sæt vedtægter samt en husorden. Det er vel at mærke IKKE bestyrelsen, som har vedtaget disse men foreningens højeste myndighed - GENERAL-FORSAMLINGEN - der vedtager den slags. D.v.s. flertallet af medlemmerne/beboerne på demokratisk vis. Også bestyrelsen har at rette sig efter det vedtagne, men de har så som "den sure pligt" også at være dem, som skal sørge for at håndhæve de vedtagne spilleregler..!! Såfremt man er uenig i disse regler, står det enhver frit for at fremsætte ændringsforslag og søge flertal på en generalforsamling blandt de øvrige beboere. Men uanset ordlyden og indholdet, så er de **vedtagne spilleregler gældende til enhver tid..!!**

Desværre oplever vi i dagligdagen en vigende forståelse for, at man når vi bor så tæt, er en del af et fællesskab og derfor nødvendigvis må deltage i dette,

for at hverdagen kan forløbe så gnidningsfrit som muligt for ALLE parter.

Mere konkret så kan der her fremdrages flere eksempler på, hvor respekten for *fællesskabet* tilsyneladende mangler.

- I bestyrelsen har vi en mistanke om, at der i ejendommen findes medlemmer, som "har glemt" at tilmelde vaskemaskine i lejligheden. Da vi betaler fælles vand og el opkræves en "afgift" på 60,- kr./mdl. for ekstraforbruget, som en kompensation til de øvrige beboere som via køb af vaske- & tørrepletter betaler for deres forbrug til vask. (Såfremt du har "glemt" tilmelding, som fremgår af den mdl. opkrævning af fællesudgifter, så få det gjort enten til formanden eller direkte til adm...!!)

- Det synes også som om, at nogle har en emhætte eller ventilator tilsluttet direkte til ventilationssystemet. - Dette medfører for de øvrige beboere på strengen, at ventilationen tilsyneladende puster i stedet for at suge, og man så får glæde af naboens "mad'os"..!!

- Der sættes alt for meget ned til storskrald, som IKKE er omfattet af storskralde-ordningen. - (Læs den af foreningen forfattede folder omkring "Daglig Håndtering af Skrald"). - Der har nu stået noget i forkælderen siden årsskiftet mærket med "ikke omfattet af storskraldeordningen" og trods dette har det tilsyneladende ikke nogen "bagmand..!!?" Hvem skal sørge for at få det væk og hvordan? - Det vil medføre nogle ekstraomkostninger,

som bagmændene tilsyneladende finder det OK at "tørre af på fællesskabet..!

- Der bliver "tømt lommer/smidth papir" alle vegne på parkeringspladsen eller i opgangene. En eller anden skal jo bruge tid på at rydde op efterfølgende, men den forbrugte tid kunne bruges på mere kvalitative aktiviteter i stedet.

- Sorteringen af det som bliver sat ned til storskrald lader meget tilbage. - Nogle "kaster" bare tingene hen i hjørnet af forkælderen, eller samler det hele godt sammenblandet i en sort sæk, som man sætter. - Den går IKKE..! Såfremt skraldemændene skal/vil fjerne tingene, så er vor vicevært nødt til at sørge for en sortering inden det bliver sat ud til afhentning. Igen et tidsforbrug som kunne bruges mere kvalitativt.

- Vaskeriet fungerer heller ikke optimalt. Nogen mener at de til rådighed værende tørresnore i kælderen bare kan optages permanent. Således hængte der tøj over flere uger, som IKKE blev hentet. - Når tøjet er tørt skal det fjernes, så andre også kan komme til. Vi har haft flere unødvendige besøg af tekniker fordi folk ikke sørger for at tømme lommer eller bøjle-bh'er ikke vaskes i vaskepose. - Det koster *Fællesskabet* godt 1.000,- kr. hver gang det sker..!!

Afslutningsvis skal dog siges, at det IKKE står helt ringe til..!! - Heldigvis forstår de fleste meningen af ordet **FÆLLESSKAB**, men lad os så også få de sidste med...!! En ting er givet og det

er, at så længe man har valgt denne boligform, så er man en tvungen del af et fællesskab, som man IKKE kan melde sig ud af. - Den eneste mulige måde "at melde sig ud" er at erkende, at man har valgt den forkerte boligform og som en konsekvens heraf fraflytte ejendommen..!!

## 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 "altan-projektet", 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 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 viceværten.

hvilket ingen kan forstå kan lade sig gøre på et 1-strengsanlæg..!! (Ros fra bestyrelsen og "keep up the good work..!!")

For de som måske kunne interessere sig for varmeudgiften pr. md. for de enkelte lejlighedstyper, er der her en beregning udregnet efter de gældende fordelingstal:

<b>3 vær. fordelingstal 68:</b>	
kr. 4.505,- år	kr. 375,41 md
<b>2 vær. fordelingstal 58:</b>	
kr. 3.842,- år	kr. 320,20 md
<b>1 vær. fordelingstal 44:</b>	
kr. 2.915,- år	kr. 242,91 md
<b>1 vær. fordelingstal 39:</b>	
kr. 2.584,- år	kr. 215,30 md

Sammenlignet med andre ejendomme synes dette jo umiddelbart absolut fornuftigt. Og hvis man gør sig den ulejlighed at kigge sig omkring når det har sneet, så er vores ejendom som regel den, hvor sneen smelter sidst oppe på taget, hvilket bestyrker bestyrelsens opfattelse af, at isoleringen er i orden..!!

## 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 kom-

mentarer 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 68.480,- kr., hvor opmærksomheden dog henledes på, at der "reelt" er tale om et underskud for årets drift på 3.760,- kr.!!!, idet vi overførte 72.240,- kr. som start fra årets overskud 2007.

Sammenholdt med det lagte budget for året 2008, så har vi haft en besparelse på ca. 13.300,- 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 mindre end budgetteret til forbrug af vand, varme & el. Ligeledes er der forbedringer på indtægtssiden specielt i forbindelse med renteintægter samt også på den almindelige vedligeholdelse.

I bestyrelsen har vi derfor truffet den beslutning, at vi har finansieret birketræsprojektet 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 den kommende genopbygning af vore fonde, således at vi også fremover vil have noget at stå imod med..!!

Dog har vi jo altid haft en tradition for at budgettere "konservativt", således at også fremtidige pludselige ændringer i udgiftsniveauet kan "opsuges", uden

"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 godt nok meget lille hak op ad. Denne gang er det ikke selve "grund-prisen" pr. M3, som faktisk er faldet med 3,13% fra 20,- kr. til 19,38 kr. Derimod er det "vandaflednings-afgiften" som igen er steget med 4,73%. Da den pris vi betaler er sammensat af ovennævnte elementer, så bliver prisen for en m3 ud af hanen på 37,38 kr. - Når tingene regnes sammen, så er stigningen fra 2008 på 0,5%..!!

### **El-forbrug**

El-forbruget udviser en lille stigning på ca. 0,7% i forhold til 2007. Sådan at vi i 2008 brugte 110.073 kWh mod 109.269 kWh i 2007. Det skal dog tilføjes, at i forbindelse med en andetsteds omtalt forsikrings-skade, har der været opsat affugtere, som har brugt små 3.000 kWh, som vi bliver kompenseret for via forsikringen. Så alt andet lige kan der uden dette ikke "normale" forbrug konstateres et lille fald i det samlede "normale" el-forbrug.

M.h.t. prisen for el så er det stadig en rimeligt uigennemskuelig størrelse. Men de seneste regninger godtgør en ca.-pris på omkring 1,95 kr./kWh, så det bliver hele tiden dyrere. Uden at have gået i dybden eller under-

søgt tingene nærmere i detaljer, så forlyder det jo også, at i forbindelse med den kommende skattereform, så vil der komme "grønne afgifter" på energi (varme og el.) på ca 15%. Men hvorvidt det er 15% oven i den nuværende totalpris eller 15% tillæg på nogle af grundelementerne i el-prisen, - Det vides ikke p.t. Men vi skal nok følge op på tingene i bestyrelsen..!!

### **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, hvilket vi sjovt nok også ramte lige nøjagtigt i 2008 Graddagetallene for 2008 udgør 79,22% 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 regnskabet for 2008.

Som nævnt i beretningen sidste år så faldt fjernvarmeprisen i 2008 med ca. 14,5%..!!

I regnskabet for 2008 giver det sig udtryk i en besparelse på lige knap 26.000,- kr. på varmeregningen eller omkring 13,4%..!!

Vores vicevært arbejder konstant med at optimere varmecentralen (en af hans små "hassaner"). - Det har udmøntet sig i, at afkølingen har været så fin i relation til Fjernvarmeværket, at vi rent faktisk har fået bonus d.v.s. penge tilbage - I alt kr. 3.975,-,

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..!!" - (Husk dog lige at rense grillristen efter brug, så man afleverer tingene i samme stand, som man selv ønsker at overtage dem i).

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 1.150,- 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-/formandsarbejdet 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..!!

Dog skal der hæves en pegefinger, hvor det ikke er sjovt at skulle kaldes "bøsserøv" eller andre smigrende ting i forbindelse med løsningen af disse tvister. Såfremt dette er "to-

nen", så vil det nok være svært at finde kandidater til et stykke frivilligt arbejde, for at drive den "lille forening..!!"

### **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 forkælderens 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, nagefast 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 møbeleballage 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 sække 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.

Der er allerede planlagt nogle forbedringer af teknisk karakter på varmtvandsbeholderen i det kommende år (Er budgetteret), men der ud over arbejdes der videre med nogle videregående forbedringer specielt omkring kalkdannelse (eller undgåelse af samme). Men det vil koste i omegnen af 30.000,- kr. samt nogle fremtidige driftsomkostninger på ca. 4,50 kr./m3 varmt brugsvand hvilket vil modsvare en årlig udgift på små 4.000,- kr. - Men tingene er endnu så nye, at det skal undersøges nærmere og derfor ikke er hverken diskuteret i bestyrelsen eller budgetlagt.

### **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 "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...!! (**FÆLLESSKABET..!!**)

### **Vandforbrug**

Vandforbruget i 2008 har igen udvist en lille stigende tendens til i alt 2.2396 m<sup>3</sup>. En stigning på ca. 2,7%, hvilket ikke er alarmerende, da der har været en - tilsvarende stigning i det

tersen. Men det største træ nogensinde i foreningens historie kom igen op at stå. Det krævede således også en ekstra lyskæde. Desværre oplevede vi en kraftig storm, som knækkede stammen ved foden og væltede træet. Men med ukuelig optimisme fik "nissebanden" igen rejst træet til stor glæde for både beboere og forbipasserende..!!

### Indregulering af varmtvandsbeholder

Som nogen måske har bemærket, så er temperaturen på det varme brugsvand blevet en smule højere i starten af februar måned.

Årsagen hertil er noget ny viden, vor vicevært er gjort bekendt med via nogle såkaldte "erfa-blade" fra adm. samt noget rådgivning fra vor varmekonsulent/-ingeniør.

Det som det handler om, er faren/"spøgelset" der hedder "LEGIONELLA-BAKTERIER" i brugsvandet. Selvom varmtvandsproduktionen har foregået under tilsyneladende "ukorrekte" forhold i relation til den nye viden, og uden problemer i disse mange år, så kan man jo ikke tillade sig at sidde den nye viden overhørig..!! - Vi og specielt ikke vor vicevært ønsker at være forsidestof på Ekstra Bladet såfremt det værste skulle ske...!!

Det handler om at man har kortlagt Legionella-bakteriens livscyklus i forbindelse med varmtvandsbeholderens temperatur:

- *Under 20 grader - Legionella kan overleve, men er som oftest i et hvilestadie.*

- *20 - 50 grader - Legionella kan vokse - det optimale temperaturinterval er 35 - 46 grader*

- *Over 50 grader - Legionella kan overleve, men der sker ikke vækst (Optimale forhold for termofile bakterier)*

- *55 grader - Legionella dør indenfor 56 timer.*

- *60 grader - Legionella dør inden ½ time - øget risiko for kalkdannelse.*

- *68 grader - Legionella dør inden 2 minutter.*

Det har virkelig givet vor vicevært en opgave, da der nu er 3 modsatrettede forhold, som skal optimeres.

En højere beholdertemperatur vil selvfølgelig betyde en stigning i varmeforbruget (Afregnes i GJoule til fjernvarmeværket)

En højere beholdertemperatur giver også en væsentligt større udfældning af kalk, som både giver mere "snavs" i rørsystemet, betyder en større opvarmningsudgift og ligeledes en dårligere afkøling.

Men en højere beholdertemperatur er nødvendig for at sikre at undgå Legionella..!!

Derfor har vor vicevært hævet varmtvandstemperaturen fra de tidligere 52-54 grader og op til 56 - 58 grader. (Spidsbelastning/"normal drift") - Det er IKKE noget som man via skalaer på knapperne i varmecentralen kan stille knivskapt, men noget med at justere lidt frem og tilbage og efterfølgende læse af, og i løbet af noget tid får pejlet sig ind på...!!

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).

### Indbrud, tyveri og forsikringskade.

Desværre er "Livets gang i Lidenlund" (Læs ejendommen) ikke så uforstyrret af udefra kommende ting, som vi ikke har styr på, i det omfang vi gerne kunne ønske os. I løbet af året har der været et indbrud i en stuelejlighed, hvor døren simpelthen er blevet sparket ind og smadret en formiddag. Trods "nabo-hjælp" (**FÆLLESSKABET**), så går sådan noget hurtigt og nogle effekter blev stjålet fra lejligheden. Ligeledes gav det en masse ekstraarbejde for efterfølgende at sikre lejligheden, samt nogle økonomiske "slag", som forsikringen heldigvis har dækket ind efterfølgende..!!

Ligeledes er vi vidende om, at der fra parkeringspladsen er stjålet en bil af lidt ældre årgang. - Lad os håbe på, at valget skyldes at disse lidt ældre modeller ikke er forsynet med startspærre m.v. - Men alligevel MØGIRRITERENDE OG ÆRGERLIGT..!!

Til ovenstående er kun at opfordre til en endnu større opmærksomhed om, HVEM der færdes på ejendommen og HVAD de foretager sig..!! (**FÆLLESSKABET..!**)

Sidst men ikke mindst har der været en rørskade på et af de skjulte rør til centralvarmen i en lejlighed på 2. sal. Inden det blev opdaget og lækagen fundet og repareret (indebar opbrækning af noget gulv for at komme ned til rørene), så var der selvfølgelig rendt vand ned på specielt 1. sal men også helt ned i stuelejligheden. - Det indebar et større projekt med udskiftning af noget stuegulv, reparation af nogle klinker på badeværelse samt selvfølgelig diverse maling. Dog først efter at der gennem flere uger havde været opstillet af fugtere, sådan at al vandet var tørret op inden igangsættelsen af retableringen.

Heldigvis er vi blevet godt behandlet af vores forsikrings-selskab - Codan. Som kompetent har stået i spidsen for udbedring af skaden, såvel via kontakter til div. leverandører men også med inddækning af økonomien. - Men alligevel også en travl tid for vores formand/vicevært i samme forbindelse.

### **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 lo-vede ting..??

### **Birketræer ved sydgavlen.**

I løbet af februar blev det gennem flere år planlagte projekt med at fælde de gamle grimme fyrretræer ved sydgavlen og i stedet plante birketræer sat i værk. Gartnerfirmaet Fjærestad var udvalgt til løsning af opgaven, hvilket de klarede på forbilledlig vis. De gamle fyrretræer blev fældet. Stubbene blev rodfræsset, så der ikke er noget tilbage, som stikker op over jorden og de nye hængebirke blev plantet.

I forbindelse med en af årets storme, knækkede et af birketræerne, hvilket selvfølgelig var meget uheldigt og tvingende nødvendigt at genplante af hensyn til helheden.

Heldigvis var vor formand/vicevært "vågen" og observerede at der tilsyneladende var et "sår" i forbindelse med brudfladen. Dette blev fotograferet/dokumenteret og en reklamation viderebragt til leverandøren. Han måtte erkende problemet og genplantede et nyt træ uden omkostninger for foreningen. - Så mon ikke vi i løbet af nogle år igen skulle have lidt "inddækning" og pænt at kigge på også ud mod Hovedvejen.

### **Altan-projektet.**

Langt om længe...!! - Og lad det stå et øjeblik !!

Altan-projektet har FYLDT TEMMELIGT MEGET I DE SIDSTE 3 ÅR - Men nu kan vi langt om længe erklære det færdigt..!!

### **HVORDAN GIK DET SÅ.?**

Som omtalt i sidste års beretning var arbejdet udgivet i licitation og valget faldt på Kompleet bygning & inventar as.

Som vi altid plejer i bestyrelsen, så budgetterer vi konservativt ("worst case"), sådan at vi altid har fast grund under fødderne uanset hvad. Derfor var der afsat ca. 3/4 mio. til gennemførelse af projektet. Undervejs viste det sig heldigvis, at der kunne spares på udgifter til lift/stillads (da arbejdet blev udført via stiger). Der kunne spares på "byggeplads-indretning", da arbejderne kunne slå sig til tåls med at bruge vore fælles-faciliteter i kælderen i stedet o.s.v.

Så alt i alt endte projektet med en udgift på:

**kr. 552.384,89**

Disse penge har vi kunnet finansiere over vores fonde, således at det ikke kommer til at påvirke vor daglige drift i form af en engangs ekstra-opkrævning. Fondene arbejder vi med via den daglige drift igen at få fyldt op, sådan at vi også fremover kan imødegå større udgiftskrævende vedligeholdelsesopgaver

### **HVAD FIK VI SÅ FOR PENGENE.?**

Projektet indebar følgende arbejder i forbindelse med sikring af vore altaner:

**a)** at alle afskalninger, revner er beskrevet og de skal renses

op, evt. fritlagt armeringsjern grundigt afrenses og behandles, hvorefter der igen pudses op med beton.

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

**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 karboniseringshæmmende malingsystem

Med en enkelt eller et par dages forsinkelse kom projektet i "mål", og resultatet lever fuldt op til det lovede. - Rådg. ing. fima Rambøll har været inde over og checke arbejdets kvalitet og gennemførelse og sagt god for samme. Rent visuelt har vi alle i ejendommen nu fået noget pænere altaner at træde ud på efter slutbehandlingen med maling m.v.

Fra bestyrelsens side skal vi sige tak til ALLE beboerne for deres tålmodighed med alle de gener/irritationsmomenter som gennem flere år har knyttet sig til dette projekt..!! - Dog er slutresultatet ikke noget som er til for bestyrelsens skyld, men noget som er i ALLE beboeres interesse. Vi kan nu med sindsro

se fremtiden i møde i visheden om, at vore altaner skulle være OK i mange år fremover..!!

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

I foreningen fik vi i løbet af året lovliggjort vore installationer i kælderen, således at der nu er monteret HPFI-relæer i forbindelse med de el-forbrugende enheder som loven foreskriver.

Vi er også vidende om, at nogle af beboerne i ejendommen gjorde brug af tilbuddet om at bestille samlet og dermed opnå noget af den med vor elektriker aftalte rabat i.f.b.m. gennemførelse af lovliggørelse af de enkelte lejligheders intallationer. - Det skal dog afslutningsvis påpeges, at det IKKE er foreningens problem, såfremt nogle af de enkelte lejlighedshavere har siddet informationerne omkring lovliggørelse overhørig.

### **Juletræ**

Også i år - for 6. år i træk fik vi opstillet et juletræ på græsplænen ud mod Byparkvej. - Det var også i år et rigtigt 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..!! - Citat fra sidste års beretning)

Og sjovt nok kan dette gentages også i 2008, hvor der så måtte hentes "hjælpe-nisser" ind i form af Jens Pedersen, Thomas Rasmussen og Carsten K. Pe-