

Bedre belysning på parkeringspladsen

I 2012 påtænker vi at få kigget på belysningen ude på parkeringspladsen, om vi kan lave en løsning, som ikke generer inde i stuelejlighederne, men sikrer adgangen til og opsynet med biler, cykler, knallerter m.m. mere sikkert.

Tinglysning deklaration på haverne

På sidste generalforsamling gjorde daværende adv. fuldm. Anders Sørensen opmærksom på, at vi burde forny/forlænge deklarationen omkring ejerskab/brugsret/vedligeholdelsespligt på haverne. Den nye adv. fuldm. Christian Bjerrehus i adm. har imidlertid undersøgt og godtgjort, at dette IKKE er nødvendigt. Således skulle den gamle deklaration stadig være juridisk gældende og alt fortsætter som hidtil.

Internetforeningen

..er en selvstændig forening, og et tilbud til beboerne. Der er opgraderet til en 20/20 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.

Hjemmeside

Foreningen har en hjemmeside ude på nettet, som løbende opdateres med en hel masse gode informationer omkring forenin-

gen. Du kan følge med i graferne over vores fælles forbrug. Der er en nyhedsside, som prøver at følge med i de væsentligste nyheder der sker i og omkring foreningen.

Alle "Stamoplysninger" - Vedtægter, Husorden, Skraldefolder m.v. kan downloades i pdf-format og printes ud. Det samme gør sig gældende i forbindelse med de seneste års generalforsamlinger (Dagsorden, beretning, referat, regnskab, budget m.v.) kan ligeledes downloades i pdf-format og udprintes.

Adressen er:
www.glostrupparken.dk

Generalforsamlingen

Vi mener hermed nogenlunde at have været rundt om både det forgangne samt de fremtidige tanker, så nu er der kun tilbage kraftigt at opfordre til at møde op på generalforsamlingen og give din mening til kende. 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 at takke ALLE "øvrighedspersoner"; Bestyrelse, adm., revisor, vicevært samt rengøring, som på bedste vis forsøger at få hverdagen til at hænge sammen.

**På gensyn til
generalforsamlingen:**

**Tirsdag d. 26. april Kl. 19:00
På Glostrup Park Hotel.**

ÅRSBERETNING

Ejerforeningen



Glostrupparken

2011

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2011

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. specielt udskiftning blandt vore lejere. (P.t. er der 12 fremlejede lejligheder eller 25%). Salg er jo ikke ligefrem "oppe i tiden", som markedet ser ud. Men 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 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, har nogle idéer/visioner, som danner grundlag for, at vi sidder netop der. Vi sidder ikke bare 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. 26. april kl. 19:00 på Glostrup Park Hotel.

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

for skade, hvis man skulle gå i salgstanker.

Vi skal dog også gøre opmærksom på, at såfremt flere og flere opgaver (læs oprydning, sortering/bortskaffelse af storskrald samt meget andet), at det er noget medlemmerne IKKE ønsker at deltage i / bakke op om og vi dermed skal ud og købe os til løsning af disse opgaver, så har det selvfølgelig konsekvenser..!

Som en tommelfingerregel så vil det for hver 50.000,- kr.'s ekstra udgifter årligt betyde en gennemsnitlig stigning i fællesudgifterne på ca. 100,- kr./mdl. (Dog mere for de store lejligheder og mindre for de små). Vi kan "tilkøbe" os alt hvad vi IKKE ønsker/magter selv at bidrage positivt med, men det er ikke uden konsekvenser for den enkelte økonomi.

Kommende projekter

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

Udskiftning af vaskemaskiner/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.

Nedklipping af hækkene mellem parkeringspladsen og ejendommen

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

Etablering af vejspejl m.m.

i.f.b.m. parkeringspladsen

Ligeledes i 2011 har vi en plan for, at etablere et "vej-spejl" i hjørnet mellem indkørslen og parkeringspladsen, sådan at nogle af de farlige situationer ved ind- og udkørsel kan undgås. I samme forbindelse finder vi det fornuftigt også at få lavet et skilt til opsætning på samme stander med en ordlyd omkring "Parkering kun tilladt med ærinde til ejendommens beboere" - Vi slipper sikkert IKKE alligevel for "fremmed" parkering. Men så har vi dog alligevel forsøgt at undgå problemet. Samtidigt skal vi have udskiftet regnvandsristen ud for Nr. 6, som er gået i stykker. Ligeledes vil der være nogle asfaltarbejder, som kan udføres i form af div. reparationer på parkeringspladsen, når vej-entreprenøren alligevel er på pladsen.

noget vi har haft mulighed for at forberede os på.

Men det betyder en stigning i fællesopkrævningerne på hele 12% fra juni måned 2011.

Stigningen er således ikke et resultat af dårlig eller mangelfuld ledelse af foreningen, men udelukkende den måde vi er organiseret på. Sådan at foreningen kommer til at fremstå som "skatteopkræver" på vegne af diverse leverandører af vand, varme og el. I bestyrelsen har vi oven i købet forsøgt at "tage toppen" af den umiddelbare stigning i udgifterne, ved i budgettet at finansiere en del af merudgifterne gennem at nedsætte hensættelserne til fremtidig reovering fra det tidligere niveau på kr. 180.000,- kr og til, som en én-gangforeteelse i 2011 - kun kr. 125.000,-. Årsagen til at vi kan klare os på denne fornuftige og pragmatisk måde skal søges i. At stigningerne i forbrugsafgifterne løber over alle årets 12 måneder, mens opjusteringen af opkrævningsbeløbet først kan effektueres pr. juni måned - altså over 7 måneder, hvilket betyder et "hul i kassen på 5 mdr..!!"

Med en "normal" prisudvikling på forbrugsafgifterne samt forbrugene samt den øvrige økonomi, så viser vort rullende 5-års budget at vi igen skulle kunne komme tilbage på sporet fra 2012 og fremad, med en fornuftig årlig stigningsprocent på omkring 3.

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 nedklipping af hækken mellem parkeringspladsen og huset, udskiftning af vaskemaskine og tumbler, etablering af spejl ved indkørslen samt forbedring af belysningen på parkeringspladsen 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 2012 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 37 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 2019 på kr. 1.000.000,- 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

Skidt år for fællesskabet.

Det er desværre gået fra SKIDT til VÆRRE, også trods at det nedstående er en gentagelse fra sidste års beretning

Sidste år samt forrige år var et af temaerne i beretningen - ordet/begrebet "**fællesskab**" og desværre må vi konstatere, at det går rigtigt, rigtigt dårligt. I bestyrelsen havde vi håbet, at vi kunne levere en rigtig positiv beretning. Men sådan er virkeligheden desværre ikke..!

Dog ville vi kunne levere en "positiv" beretning, såfremt den kun var skrevet til de 90% af foreningens ca. 65 beboere. - Men de sidste 10%, som tilsyneladende er fuldstændigt ligeglade, kommer til at fylde ALT for meget i hverdagen og ødelægger dermed totalt ALLE bestræbelser på, at få en god og normal hverdag i foreningen til at fungere. - De kunne med rette kaldes "tidsrøverne", da både bestyrelse og ejendomsfunktionærerne kommer til at bruge alt, alt for megen tid på at rydde op efter og tilrettevise denne gruppe. - Tid som i stedet går fra den "kvalitetstid", der burde bruges på andre og mere fornuftige gøremål i foreningen og på ejendommen.

Der har været alt for mange "egoist-handlinger", som har været til direkte gene for enten de øvrige medlemmer eller for bestyrelse/ejendomsfunktionærerne.

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 haver 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.

Trods omtale i beretningen for et par år siden, og en bøn om en fair og ordentlig behandling af ejendomsfunktionærer samt bestyrelsesmedlemmer, så er der i løbet af det for-

gangne år nået et fuldstændig uacceptabelt LAVPUNKT...!! Vores vicevært/formand er af en beboer blevet verbalt overfaldet/truet adskillige gange og som kronen på værket også udsat for korporlig vold...!! Ligeledes skal han finde sig i at blive bagtalt overfor 3. mand i en grad, man tror er løgn.

Dette hverken KAN, SKAL eller VIL vi finde os i. Det kan godt være, at der også i det omkringliggende samfund er en tendens til, at "øvrighedspersoner" så som sagsbehandlere, billetkontrollører, parkeringsvagter med mange flere også bliver udsat for verbale eller voldelige overfald. Men det retfærdiggør altså IKKE en sådan adfærd i foreningen...!!

Vi forventer IKKE at få tak eller klap på skulderen for den store indsats, som ydes i dagligdagen. MEN vi forventer at blive behandlet ordentligt og fair. Såfremt en sådan tilstand ikke kan tilvejebringes, så frygter vi virkeligt for foreningen og ejendommens fremtid. Det har da virkeligt givet anledning til nogle tanker omkring, om hvorvidt man ønsker at bruge sin tid på at løse opgaver for medlemmerne, såfremt det skal ske under disse konditioner.

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

- Alt muligt papir, (cigaret-pakker, kassebon'er, dåser, McDonalds-posere, flasker, fyr-

værkeriaffald - "You name it"), smides bare alle vegne og hensynsløst ude på ejendommen...!! En eller anden skal jo bruge tid på at rydde op efterfølgende, men den forbrugte tid kunne bruges på mere kvalitative aktiviteter i stedet.

- 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" - Endnu en gang vedlagt denne indkaldelse). Som et forsøg på at gøre opmærksom på ting, som ikke er omfattet af storskraldeordningen, har vor vicevært opslået et skilt lige til venstre indenfor skydedøren i forkælderen, hvor disse ting så bliver flyttet hen, således at "ejermændene" selv kan sørge for bortskaffelse. Imidlertid er nogle nu begyndt at spare viceværten for at skulle sortere eller finde tingene, da man bare selv stiller tingene her lige under skiltet...!! - 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*..!

- 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

delsen, 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 36 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 fornuftigt regnskab vi kommer ud med også i år...!!

Det udviser et lille overskud på 5.600,- kr., hvor opmærksomheden dog henledes på, at der "reelt" er tale om et underskud for årets drift på ca. 46.000,- kr.!!!, idet vi overførte 52.500,- kr. som start fra årets overskud 2009.

Sammenholdt med det lagte budget for året 2010, så har vi haft et merforbrug på ca. 23.000,- kr i forhold til dette, da vi reelt budgetterede med 29.500,- som årets resultat for 2010.

Regnet på en anden måde, så er afvigelsen mellem regnskab og budget på 2,1%...!!!

Den helt store synder har som tidligere omtalt været el-udgiften, hvor vi har brugt godt 24.000,- kr. mere end budgetteret. Den højere varmeudgift nåede vi dog at "fange" allerede i budgetlægningsfasen.

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 14 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...!!

Dette kommer desværre IKKE til at holde stik i år. Vi bliver HÅRDT RAMT af udefra kommende faktorer, specielt stigninger i forbrugsafgifter, som tidligere redegjort for. Her foruden skal vi også til at betale moms af administrationssalæret, som vedtaget af folketinget for et par år tilbage. Selvfølgelig og heldigvis

(7,63%). Så prisen for en m³ ud af hanen lander på 40,23 kr.

El-forbrug

El-forbruget udviser en stigning på ca. 3,2% i forhold til 2009. Sådan at vi i 2010 brugte 116.937 kWh mod 113.375 kWh i 2009. Som sædvanligt er det næsten umuligt at spå om prisen på el over året, da forbruget afregnes løbende efter prisen på "el-børsen". Desværre holdt vor spådomme omkring dels prisudviklingen samt udviklingen i vort forbrug IKKE m.h.t. 2010. Udviklingen i prisniveauet er nærmest galloperet med udsving over året på kWh-prisen afregnet på el-børsen på ikke mindre end 33% fra den ene måned til den anden. Således har den gennemsnitlige kWh-pris incl. div. abn. m.v. ligget på 2,09 kr. i 2010, hvor det "kvalificerede gæt inden 2010 med den viden bestyrelsen besad frem til og med 2009 var en gennemsnitspris over året på ca. 1,85 kr./kWh. Dette kom jo så absolut IKKE til at holde stik. Gættierne omkring prisniveauet for 2011 ser absolut IKKE positive ud. Set i lyset af krisen omkring A-Kraft som p.t. pågår og lukning/nedrosling af produktionen på div. værker også i Europa, så må der imødeses en endnu større efterspørgsel hos den øvrige del af markedet. Og med de almindelige markedskræfter - mindre udbud og større efterspørgsel, så vil vi givetvis igen se endnu flere og højere prisstigninger i 2011.

Totaludgiften til el var i 2010 på kr. 243.500,- kr og dermed

Side 12

den største enkeltstående post i regnskabet.

Så der er AL, AL, AL MULIG GRUND TIL at gøre dette til et højt prioriteret focus-område fremover.

Varmeforbrug

Varmeforbruget har grundet det meget kolde år også været væsentligt højere end normalt. Således har vi i året 2010 brugt hele 1.412 GJoule, som er det næsthøjeste i de 20 år vor vicevært har foretaget aflæsninger. I relation til Graddagetallet er forbruget dog som forventet. Graddagene som er et udtryk for hvor koldt et fyringsår er, var helt oppe på 106% i forhold til "normal-året". Vi skal helt tilbage til 1996 for at finde et registreret koldere år. I de mellemliggende år har niveauet ligget mellem 85-92% af "normal-året". Så vi håber på, at vi kommer tilbage til de tidligere og mere humane niveauer igen, sådan at udgiften på denne konto igen kan bringes nedad.

Prisen for fjernvarme i 2011 er desværre også steget væsentligt fra 2010 og til 2011. Således stiger prisen på den variable del af forbruget (GJoule) med hele 25%. Prisen er dog sammensat med også en fast del, men alligevel vil den sammenvægtede stigning på varmeudgiften ligge på omkring 10%.

Økonomi

Som sædvanligt er både regnskab og budget vedlagt indkal-

tidsforbrug som kunne bruges mere kvalitativt.

- Skakterne kører fortsat IKKE optimalt, da der stadig i ny og næ er poser, som ikke er forsvarligt lukkede. Ligesom der også i et vist omfang smides dåser, pizzabakker m.v. ud, som absolut INTET har at gøre i skakten. - Men tilsyneladende har sidste års problemer, hvor vi var meget tæt på at måtte træffe beslutningen om at lukke nogle af skakterne permanent, gjort så meget indtryk at vi trods alt kan mærke en forbedring.

Dette kan stadig komme i spil, såfremt de "gode takter" ikke fortsat opretholdes..!!

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...!!

Det er jo én gang sådan at, "Ingen Kæde Er Stærkere End Det Svageste Led", og derfor kommer vi også til at havne på "laveste fællesnævner" i en masse sammenhænge, såfremt de få stadig ikke ønsker at hverken forstå eller deltage i at få en fornuftig hverdag til at fungere..!!

I bestyrelsen kan vi, i forbindelse med det daglige arbejde samt i respekt for generalforsamlingsbeslutninger, være med til at skabe rammerne. - MEN DET ER MEDLEMMERNE I DAGLIGDAGEN, SOM UDFYLDER DEM..!!

Hvad vi skal gøre og hvordan vi skal få løst problemet med "tidsrøverne" restgruppen på de 10%, har vi i bestyrelsen IKKE

noget svar på. Men såfremt andre har en brugbar løsning, så vil den være meget, meget velkommen. Men vi kan jo håbe på, at nogle måske vil reflektere lidt over tingene og konsekvenserne og nå til en erkendelse af, at det måske ville være fornuftigt at ændre på den daglige adfærd.

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 et år igen med lidt for mange og tungere "knaster" i dagligdagen. - 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 har foreningen en fælles glas- og kummeforsikring, så det er overflødigt, hvis man tegner en sådan i forbindelse med sin husstandsforikring.

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..!!” - (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.

Ligeledes kan man få udleveret maling til træværket omkring vinduerne samt eventuelle plankeværker i haverne, som måske trænger til en omgang. - Igen henvendelse til viceværtten.

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. Hovedparten af medlemmerne forstår heldigvis spillereglerne og overholder

dem, 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.

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 forkælderer 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

genbrugen og foreningen kan nu køre videre på tryk og sikker vis - uden en gammel uvirksom antennemast..!! - (Stor tak fra foreningen til Henrik for hans indsats..!!)

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 efterhånden godt 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...!!

Vandforbrug

Vandforbruget i 2010 har igen udvist en stigende tendens til i alt 2.622 m³. En stigning på 51 m³ eller små 2%, hvilket ikke er alarmerende, men alligevel bør give anledning til noget øget opmærksomhed også set i lyset af forrige års stigning på ca. 7,5%. Der har dog været en stigning i det ”gennemsnitlige antal beboere” i ejendommen, som kan forklare noget af det.

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 er dog steget en del i forhold til 2010 -

beboere, men også de omkringliggende ejendomme samt forbi-passerende. - Vi har endnu en gang fået meget ros for vores initiativ udefra.

Nissebanden bestod i år af: "Teknik-nisse" Rune Bolhøj, "Menige nisser" Ivan Karlsson & Søn, Carsten K. Petersen samt Lars Mølhøj. Den sædvanlige "overnisse" Søren Rod var beskæftiget med snerydning på parkeringspladsen, så han var kun vært efterfølgende ved den traditionelle Sne-bajer. (Han fik dog sin sag for i forbindelse med nedskæring og afmonterin/fjernelse af træet.)

Billeder kan ses på foreningens web: www.glostrupparken.dk under nyhedsarkiv 2010.

Maling af udendørs træværk.

Så var der igen gået 5 år og det var endnu en gang tid til at vedligeholde alt vort træværk. Det være sig vindskeder, udhæng, vinduer m.v.

Endnu en gang havde vi entre-ret med vor sædvanlige maler Jørgen Petersen, som nu løste opgaven for 4. gang..!!

Det gik endnu en gang helt forrygende og opgaven blev løst til UG med kryds og slange.

Udgiften fylder jo en del i vores økonomi, men landede på godt 138.000,- kr. En stigning på ca. 8,5% i forhold til sidste gang for 5 år siden. Og det må jo siges at være MEGET REELT OG FAIR.

I Samme forbindelse da liften nu var på ejendommen, så rensede vor vicevært også tagrenderne.

Disse var hverken værre eller bedre end ved de tidligere rensninger. Men nu skulle de så endnu engang være klar til en ny periode, uden vi skal påtage os en hel masse unødige ekstraudgifter til liftleje m.m. for at udføre denne opgave på "ugunstige tidspunkter".

Nedskæring af den gamle tagantenne.

I forbindelse med en af stormene i februar, så rev nogen af antennerne på den gamle mast sig løs og hængte kun i ledningen. - Dette kunne vi selvfølgelig ikke leve med, da den evt. kunne rive sig helt løs og falde ned i hovedet af en forbi-passerende på vej ned i kælderen. Ligesom den larmede helt vildt når vinden svingede den frem og tilbage ind mod masten. Denne antenne har været u virksom siden vi for snart mange år siden overgik til kabel-TV.

Da den eneste løsning på problemet for at få den løsrevne antenne afmonteret og nedtaget var at leje en stor lift, så var der heller ingen tvivl om, at når liften nu var der, så var det bare at skære "hele balladen" ned. Heldigvis så kunne der via nogle af formandens gode kontakter lejes en lift til ca. halv pris, - til glæde for foreningens økonomi..!! Samtidig lykkedes det at lave en aftale med Henrik i Nr. 4 om at hjælpe viceværten med opgaven. Så i god forening mellem de to, så blev hele den gamle "uvirksomme" mast med tilhørende mange antenner skåret ned, proppet af og sikret. Affaldet kørt på

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, porcelæn, lerkrukker m.v.). 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. Ekstra sække hænger på væggen inde i skralderummet, eller kan rekvireres hos viceværten.

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 her-til. 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. - (Er vedlagt indkaldelsen sådan at du kan gemme den og orientere dig såfremt du skulle være i tvivl om hvad der skal håndteres og hvordan..!!)

Snekaos - Kong Vinter På Besøg endnu engang

Vinteren har været hård ved os alle og ikke mindst vor vicevært

og hans tro følgesvend "Fru Knaldsen".

Vinteren startede meget tidligt i år og gav sne i mængder, som ingen næsten kan huske. Nok var vinteren sidste år også hård ved os, men noget som totalt set ligner 50 cm. over ca. 5 uger, gav virkeligt "sved på panden..!!". Vi mener godt i bestyrelsen, at vi kan være med til at rose vor vicevært for arbejdet med at holde arealerne fri og farbare. Der har været arbejdet på mange forskellige tidspunkter af døgnet og i mange timer, med et for os alle rigtigt fornuftigt resultat, hvor der til alle tider var farbart og muligt at parkere på vores parkeringsplads og uden-omsarealer.

Men alligevel en lille bøn til bilejerne, dels som hjælp til selvhjælp og som kunne gøre arbejdet lidt nemmere og mere sikkert. Man kunne godt evt. komme ned og flytte sin bil hen på en af de fejede pladser mens fejningen foregår og når man kommer hjem, så også parkere på en af de rensede pladser i stedet for den plads man "plejer" at parkere på..!

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..??

Oprydning i cykelkælderen samt stativer.

Da vi jo ikke har for meget plads i cykelkælderen er en oprydning nødvendig ca. hvert 2. år. - Vi tog "turen" i foråret og bad alle om at mærke deres cykler med udleverede manillamærker, sådan at det hovedsageligt er "aktive" cykler som befinder sig her. Det gav som resultat, at der var 6 "herreløse" cykler, som blev sorteret fra. Disse gik til genbrug/storskrald, og trist nok så var der egentligt meget pæne cykler iblandt. - Men til trøst så bliver de ikke destrueret, når de fjernes, men sat på auktion. Alligevel så må vi også forholde os til, at der stadig henstår cykler i cykelkælderen, som IKKE har været på gaden i de seneste 4-5 år..!! De fylder og kommer sandsynligvis heller IKKE senere ud at køre. Så kunne vi ikke bede ejerne om enten at flytte dem til eget kælderrum, eller skille sig af med dem. - Kontakt viceværten i denne sammenhæng. Så skulle der kunne blive endnu bedre muligheder for at få en fornuftig "drift" af cykelkælderen..!!

Udarbejdelse af det lovpligtige "Energimærke" for ejendommen.

Hele tiden har lovgiverne ændret signaler og været klar med nye tiltag af den ene eller anden art. Således også omkring energiforbrug i ejendomme. Først hed det VKO (Varme Konsulent Ordning). Så ændrede det navn til ELO (Energi Ledelses Ordning)

og nu senest udmøntet i "Energimærket". Alt sammen med udgangspunkt i en gennemgang af ejendommens energiforbrug og en eller anden efterfølgende rapportering i skriftlig form. Tidligere var det en årlig gennemgang og rapportering, hvor det nye "Klimamærke" er gældende i en 5-års periode.

Der gik en hel arbejdsdag for viceværten sammen med 2 ingeniører fra det rådgivende ing. fa. Ishøj & Madsen for at gennemgå ejendommen fra A-Z, samt efterfølgende udveksling af tegninger, opgørelser af div. forbrug m.v. - Alt sammen til en samlet pris af godt 27.500,- kr, der så kunne udmøntes i den lovbestemte rapport. Denne kan ses og downloades i pdf-format fra foreningens web: www.glostrupparken.dk.

Resultatet var såmænd rimeligt forventeligt, da bestyrelsen har helt styr på ejendommens situation. Ing. firmaet skal komme med en klassificering på en skala fra A (Lavt energiforbrug) og til G (Højt energiforbrug). Ligeledes skal de komme med en masse forslag til energibesparende foranstaltninger, samt de afledede økonomiske konsekvenser (tilbagebetalingstid m.v.)

Vores klassifikation var D, altså lige midt i skalaen/feltet. Ved en efterfølgende gennemgang og diskussion af "mærket" mellem vor formand/vicevært og ingeniørerne blev det godtgjort, at uanset om hvorvidt vi fulgte samtlige investeringsforslag, så ville vi **alligevel IKKE kunne**

bevæge os op ad stigen og nå en c-rating..!!

Det er klart, at vi derfor selvfølgelig når der alligevel skal foretages almindelig vedligeholdelse/udskiftninger, at vi så vil følge de råd rapporten tilsiger, da der jo trods alt kan hentes nogle gevinster på mange områder.

Bestyrelsens næste "kunststykke" skal så være, at vi om 5 år ved fornyelsen, ikke skal betale så mange penge, da der formodentligt IKKE vil være foretaget så mange bygningsmæssige konstruktive ændringer, at ingeniørerne behøver at bruge en hel dag med tomrestok, kamera m.v., men blot kan forholde sig til at behandle de indrapporterede forbrug.- Men lad os nu se hvad det evt. kommer til at ende med..??

Juletræ

Også i år - for 9. 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.

Sidste års udvidelse af hullet/røret i græsplænen samt en justering af størrelsen af træet, gjorde arbejdet lidt nemmere for "nissebanden" i år. Ligeledes var det besluttet, i forbindelse med at de gamle kæder var noget slidte, at vi indkøbte nye lyskæder med LED-pærer. Det sparer noget på strømmen, men lyser også lidt svagere end de tidligere. Alligevel er vi svært godt tilfredse med at traditionen bliver holdt i hævd. Ikke mindst til glæde for ejendommens egne