

Afslutningsvis er det på sin plads at takke ALLE "øvrigheds personer"; Bestyrelse, adm., revisor, vicevært samt rengøring, som på bedste vis forsøger at få hverdagen til at hænge sammen.

Til orientering så har vi fået en ny kontaktperson hos administrationen. Vores kontakt gennem de seneste 10 år, - Henriette Hammer Lyngby har valgt at søge nye græsgange, og i stedet har vi fået en ny god og kompetent med-/modspiller i Christina Bille Nielsen, som vi selvfølgelig byder hjerteligt velkommen..!!

### **En afgående formand og viceværts farvel..!!**

Kære Allesammen!

Selvfolgeligt er det vemodigt efter så mange år, at slippe noget som der er investeret så meget energi, timer og hjerteblood i. Men alligevel på en eller anden måde befriende af flere årsager..!!

Dels behøver jeg ikke længere at gå rundt med dårlig samvittighed omkring et eller andet, som man godt vidste måske burde have været udført enten på ejendommen eller i foreningsmæssig sammenhæng. Så nu vil jeg have fri, når jeg har fri og er hjemme og kan således langt om længe pleje mig selv en lille smule også..!!

Jeg vil gerne have lov til at sige mange gange "tak for kampen..!!" Der har været op- og nedture og det har ikke altid været lige nemt. - Dem jeg gennem tiden "har trådt over tærne", vil jeg gerne hermed sige undskyld til...!! Men man må alligevel give mig og have den respekt, "at alle beslutninger er truffet ud

fra hvad jeg har følt var til fællesskabets bedste og ALDRIG for personlig vindings skyld..!!"

Jeg ved. at det jeg nu overlader til jer/mine efterfølgere er en forening i god og "trimmet" form, med en trods alt fornuftig økonomi og samtidig en plan for udviklingen i samme.

Det samme gælder ejendommen, som jeg som vicevært har overladt til Kim Roch og den fortsættende bestyrelse. Den er vedligeholdt i den grad den bør være, men jeg er også vidende om, at de kommende år IKKE bliver lettere i denne sammenhæng, da ejendommens alder også tilsiger større og dyrere vedligehold i den kommende tid..!!

Jeg takker nu af med den 24. beretning jeg står bag. med tak for mange gode oplevelser gennem årene, som også har været utroligt lærerige for mig. Jeg ønsker jer alle og ikke mindst foreningen AL MULIG HELD OG LYKKE FREMVER..!!!

(Som tidligere nævnt så vil jeg stadig være til rådighed for ALLE i ejendommen, med råd og vejledning såfremt man kan gøre brug af en gammel DINOSAURS viden og opsparede erfaring..!!)

**På gensyn til  
generalforsamlingen:**

**Onsdag d. 18. april Kl. 19:00  
På Glostrup Park Hotel.**

# ÅRSBERETNING

## Ejerforeningen



## Glostrupparken

# 2012

## Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2012

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 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 onsdag d. 18. april kl. 19:00 på Glostrup Park Hotel.

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

### Renovering af trappesten foran opgangene.

En del hårde vintre med saltning m.v. har været hård ved cementen i vore trappesten foran opgangene. Derfor har bestyrelsen planlagt at der skal foretages en reparation/udskiftning af samme i løbet af 2012

### Rensning af tagrender samt rep. af skotlister på taget.

De seneste års stadigt hårdere regnskyl, har betydet en større nedvaskning af mos fra taget og ned i tagrenderne, hvilket igen har ført til en større opfyldning i samme. Derfor kan vi nok ikke klare os med den sædvanlige rensning i forbindelse med malingen og liften, som i samme forbindelse er til rådighed. På samme måde er det konstateret, at nogle af "skotlisterne" på ydersiden af tagrenden er slået løse. Det er ikke noget umiddelbart stort problem, men noget som vi alligevel føler fortjener noget opmærksomhed..!!

### Bedre belysning på parkeringspladsen

I 2013 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.

### 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. evt. e-mail 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 foreningen. 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](http://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.

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 "planlagt ex. ord. vedligehold", som vi VED der vil komme, men som vi ikke kan sætte navn på endnu. Der starter vi i år 2013 med 50.000,- kr. årligt, som vi så regulerer løbende 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 38 år på bagen, vil kræve flere og også større og dyrere vedligeholdelse med alderen..!!

Men under de givne forudsætninger skulle det indebære en opsparet kapital i år 2019 på ca. kr. 900.000,- 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 sandeligt heller ikke noget, som kommer 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 enkeltes økonomi.

### **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.

Dette har vi snart skrevet en del år, og nogle mener vel snart ligesom os selv - "...en ulv, en ulv...!!" Men det er glædeligt at vi har fået noget forærende, men det kan vel snart ikke blive ved med at gå godt...!! (griner).

### **Skidt år for fællesskabet.**

**..hvilket medfører udskiftning på formands- og viceværtposten.** Det er desværre gået fra SKIDT til VÆRRE, også trods at bestyrelsen har forsøgt nu igennem flere år at "adressere" problemerne. Et medlem af foreningen har nu i en del år i træk udvist en hel uanstændig adfærd og chikaneret og personforfulgt vor formand og vicevært, sådan at dennes dagligdag har været helt umulig. Derfor har Søren Rod valgt at tage konsekvensen og stoppe alt arbejde for foreningen, da han ønsker at "få sin dagligdag tilbage..!!" - Og kunne være den joviale og afslappede person, som hans natur normalt tilsiger..!! Det er måske sørgeligt vil nogen mene (?). Men sådan er virkeligheden, at "de onde ler og de gode græder..!!" Og så kan den enkelte jo selv, alt afhængig af holdning og temperament vælge, hvor man vil sende "takkekortet hen..!!"

Når man bor i foreningen, så er man altså, "li' det eller lad være" - en tvungen del af et **FÆLLESSKAB..!!**

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 - GENERALFORSAMLINGEN - 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.

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, fyrværkeriaffald - "You name it"), smides bare alle vegne og hensynsløst ude på ejendommen..!!

- 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).

- Sorteringen af det som bliver sat ned til storskrald lader meget tilbage.

- 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, pizabakker m.v. ud, som absolut INTET har at gøre i skakten.

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..!!

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..!!

### Valg af ny formand.

Søren Rod har ikke truffet valget om at træde ud af foreningsarbejdet i affekt, men det er en gennem længere tid meget velovervejede beslutning. Således blev bestyrelsen informeret på førstkommende bestyrelsesmøde efter sidste års generalforsamling, sådan at der var rigeligt tid til at træffe de rigtige og mest fornuftige beslutninger omkring foreningens fremtidige drift..!! Selvfølgelig har beslutningen ikke været nem for Søren Rod, efter 26 år i bestyrelsen (heraf de fleste som formand) samt 20 år som vicevært. Der ligger megen "blod, sved og tårer" gennem denne periode, hvorfor Søren ikke går "i vrede", men har lovet den fortsættende bestyrelse al mulig hjælp og opbakning med den viden og erfaring omkring ejendommen og foreningen, som nu en gang er bygget op gennem årene. Således fortsætter Søren som "energi-ansvarlig" - d.v.s. at han fortsætter arbejdet med at

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 endnu en gang IKKE til helt at holde stik i år. Vi bliver HÅRDT RAMT af udefra kommende faktorer, specielt stigninger i forbrugsafgifter, som tidligere redegjort for. Her foruden har et medlem været medvirkende til, at der skal ske ændringer på viceværts-området, som der også tidligere er gjort rede for. Men denne ændring betyder, at vi nu har været nødsaget til, at entrere med et firma, hvor der skal betales 25% moms af ydelser. Og som ejerforening KAN VI IKKE trække denne moms fra nogen steder..!!

### Men det betyder en stigning i fællesopkrævningerne på hele 15% fra juni måned 2012.

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. samt andre ydel-

ser vi nu er nødt til at tilkøbe på "erhvervsmarkedet". 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 renovering fra det realistiske/nødvendige niveau på kr. ca. 200.000,- kr og til, som en éngangsforeteelse også i 2012 - på kun kr. 155.000,-. Årsagen til at vi kan klare os på denne fornuftige og pragmatisk måde skal søges i at stigningerne i forbrugsafgifterne og den nye højere viceværtudgift 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 2013 og fremad, med en fornuftig årlig stigningsprocent på omkring 5.

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, udskiftning af vaskemaskine og tumbler, reparation af trappesten foran indgangsdøre ved opgangene samt forbedring af belsningen

dog som forventet. Graddagene som er et udtryk for hvor koldt et fyringsår er, var kun på 84% i forhold til "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 2012 er desværre også steget en del fra 2011 og til 2012. Således stiger prisen på den variable del af forbruget (GJoule) med 5,26%. Prisen er dog sammensat med også en fast del, som heldigvis ikke stiger i denne omgang men alligevel vil den sammenvægtede stigning på varmeudgiften ligge på omkring 7%, da vi alligevel ikke tør andet end forvente en lidt koldere fyringssæson i budgettet for 2012. Skulle det vise sig at vi tager fejl, så vil det jo helt klart være en forbedring, som kan tages med i årsregnskabet for 2012..!!

## 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 37 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 underskud på 6.465,- kr., hvor opmærksomheden dog henledes på, at der "reelt" er tale om en "balance" for årets drift, da vi overførte 5.653,- kr. som start fra årets overskud 2010.

Sammenholdt med det lagte budget for året 2011, så har vi haft et merforbrug på ca. 15.000,- kr i forhold til dette, da vi reelt budgetterede med 8.600,- som årets resultat for 2011.

### **Regnet på en anden måde, så er afvigelsen mellem regnskab og budget på 1,4%...!!!**

Og stadig hvis det ikke "er godt gået" i relation til en omsætning på ca. 1.1 mio, så ved vi IKKE hvad der ellers skal til...??.

## 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 15 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.

aflæse målere og holde øje med vore fælles forbrug af el, vand og varme, som han har gjort siden 1992. Ligeledes vil han nok også fremadrettet være en god "sparingspartner" for bestyrelsen i relation til forskellige økonomiske analyser, budget m.v.

At overtage et formandsjob efter én med så mange års erfaring vil IKKE være nemt, men foreningen skal jo drives videre. Så hårdt presset og efter et år i "formands-lære" har vor nuværende næstformand gennem de seneste år - Carsten K. Petersen, indvilliget i at stille op til valget. Det er selvfølgelig generalforsamlingen, som vælger formanden, men bestyrelsen vil hermed opfordre til, at man vil bakke op omkring Carsten til at overtage posten og fremadrettet stå i spidsen for foreningen..!!

Det er meget vigtigt at medlemmerne vil forsøge at bakke op omkring Carsten og hjælpe ham så meget som muligt i den første svære tid.

Det vil og SKAL blive nye tider for foreningen, hvor Carsten er blevet pålagt af den afgangende formand om, "at være sig selv og ikke forsøge at efterligne" den afgangende. Sikkert fornuftigt at slippe af med noget af "Dinosaur-tankegangen" og tilføje noget ny energi..!!

## Ny vicevært.

Som tidligere skrevet så valgte Søren Rod af samme årsag også at stoppe som vicevært, da det var uholdbart hele tiden "at skulle kigge sig over skulderen", når man var på ejendommen for

at passe sine pligter. Igen var beslutningen velovervejet og udmeldt til bestyrelsen allerede inden sommeren 2011, sådan at der skulle være rimelig tid til også at finde en fornuftig løsning på dette problem.

Som tidligere meldt ud af den afgangende formand, så ville den fremadrettede løsning være at entrere med et ejendomsservice-selskab, som der findes mange af og stort set alle lignende foreninger også har måttet gøre. At finde en deltids-vicevært med forstand på drift af varmecentral og tekniske installationer og ansætte direkte på de konditioner vi har behov for, ville være praktisk taget umuligt.

Af hensyn til regnskab og økonomi blev årsskiftet valgt som skæringsdato. Jagten blev sat ind i god tid og markedet "skannet". - Ret hurtigt pegede pilen i retning af viceværten på genbo-/naboejendommen (A/B Gl. Dalvang). Her "huserer" Ballerup ejendomsservice v/Kim Roch igennem de seneste 8 år. De seneste års kollegiale samtaler mellem viceværter, de synlige resultater af pasningsgraden samt lidt baggrundsundersøgelser hos beboere og bestyrelse på den side af hækken, bestyrkede os i det rigtige i af indlede et samarbejde.

Kim Roch har nu virket siden 1. januar og allerede taget nogle gode nye initiativer i relation til nye containere i forbindelse med håndteringen af storskrald samt haveaffald. Som vi oplever tingene, så har medlemmerne taget godt imod Kim, ligesom

det leverede arbejde har været både synligt og i orden.

Så fra foreningen hermed et "hjerteligt velkommen" til Kim, hvor vi glæder os til og ser frem til et langt samarbejde fremadrettet i mange år..!!

## 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 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, tændvæ-

ske 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

det kommer os alle sammen til gavn i den sidste ende...!!

## Vandforbrug

Vandforbruget i 2011 har udvist et beskedent fald til 2.577 m<sup>3</sup>, som svarer til et fald på 1,7% i forhold til 2010. 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 kraftigt i forhold til 2011 - (17%). Så prisen for en m<sup>3</sup> ud af hanen lander på 47,05 kr.

Dette er iøvrigt nok noget vi må indstille os på også i de kommende år, da de senere års stadig kraftigere skybrud og de afledede krav om bedre kloaknet, er varslet til at skulle finansieres over en kraftig stigning i den såkaldte "vandaflædnings-afgift", som er en del af vandprisen vi skal betale..!!

## El-forbrug

El-forbruget udviser igen en stigning, for nu 4. år i træk. Denne gang på ca. 2,6% i forhold til 2010. Sådan at vi i 2011 brugte 119.961 kWh mod 116.937 kWh i 2010. Som sædvanligt er det næsten umuligt at spå om prisen på el over året, da forbruget afregnes løbende efter prisen på "el-børsen".

Vor energiansvarlige vicevært/formand har alligevel prøvet at analysere lidt på el-priserne i et forsøg på at blive klogere på vores alles vegne. - Hvordan udviklingen fremadrettet bliver

er stadig rimeligt umuligt at spå om, men så kan man da prøve at blive lidt klogere på "historikken"..!

Stik mod det forventede så har det faktisk vist sig, at den vægtede gennemsnitlige pris pr kWh i 2010 var på 2,09 kr og så faldt i 2011 til 2,07 kr. (Friholdt fra disse tal er div. faste omkostninger i form af abn.-afgifter på godt 18.000,- kr.)

Totaludgiften til el var i 2011 på kr. 249.000,- kr og dermed den største enkeltstående post i regnskabet.

Som det seneste nye på den front, er der jo netop indgået et nyt såkaldt "energi-forlig" på Christiansborg. Uden at kende de specifikke detaljer, så er det ihvertfald givet, at der kommer yderligere afgifter på el, som skal implementeres frem mod 2020. - Og "lur os" om ikke selve råvareprisen på den frie el-børs også vil stige de kommende år..!!

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

## Varmeforbrug

Varmeforbruget har trods hvad mange tror og mener, at det har været et koldt år (2011), så har det faktisk været rimeligt fornuftigt set over årets 12 måneder. Således har vi i året 2011 brugt 1.220 GJoule, som er nogenlunde på gennemsnittet for de seneste 10 år, fraregnet de to meget kolde år 2009/2010. I relation til Graddagetallet er forbruget

str hverken firmaer og håndværkere og venter på at VI skal ringe. Men summa summarum så blev reparationen gennemført og taget er nu tæt igen.

Men en ærgerlig udgift på godt 120.000,- kr. som vi godt kunne have undværet..!! - Men heldigvis har vi da vores dispositionsfond, som kan træde ind og være med til at afbøde denne slags "ubehagelige og uforudsete" slag, som jo desværre også er en del af virkeligheden..!!

### **Juletræ**

Også i år - for 10. 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.

Nissebanden bestod i år af: "Teknik-nisse" Rune Bolhøj, "Menig nisse" Carsten K. Petersen. "Overnisse" som sædvanligt Søren Rod.

Billeder kan ses på foreningens web: [www.glostrupparken.dk](http://www.glostrupparken.dk) under nyheder 2011.

### **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

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 forkældereren 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, spejle, porcelæn, lerkrukker m.v.).

Som tidligere nævnt har vores nye vicevært allerede indført

nogle forbedringer i relation til håndteringen af storskrald. Således er der nu opstillet en ny container til pap og udelukkende pap. Det kræver dog at AL pap skal leveres plano, d.v.s. at kasser m.v. skal foldes sammen sådan at det kun fylder et enkelt fladt lag..!!

Der er også kommet en større og bedre container til metal i stedet for den tidligere "gule spand". - Det betyder at stort set ALLE metalgenstande nu kan smides i denne, da den bliver tømt særskilt af skraldeselskabet og direkte ned skraldevognen via vognens automatik.

Der er også kommet en ny container til "det grønne / haveaffaldet". Denne er placeret hvor haveaffaldet også tidligere har skullet være placeret - i den sydøstlige del af parkeringspladsen lige udenfor grill-pladsen. Stadig gælder, at det KUN er komposterbare emner, som nu smides direkte i containeren. (alle potter, plasticposer m.v. skal stadig i kælderen, som storskrald..!!)

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 i forkældereren.

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 metalcontaineren 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/vivevært, 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..!!)

## 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..??

### Nedklipping af hække ind mod bygningen på parkeringsplads-siden.

Hækkene her var efterhånden ved at være så høje, at de begyndte at gro op foran vinduerne i stuelejlighederne, ligesom de blev mere og mere umulige at klippe.

Derfor var der i budgettet afsat ca. 35.000,- kr. til at få dem skåret ned til ca. 40 cm og genstarte dem herfra. Projektet gik ganske smertefrit for Anlægsgartnerne fra Roskilde i løbet af en god uges tid. Der var selvfølgelig en masse afklip, som blev fjernet og hækkene ser efterfølgende rimeligt pæne og lige ud.

Selvfolgeligt er de noget mere åbne og bare end tidligere, men efterfølgende har de vist god "gro-vilje" og i løbet af et par år, så skal de såmænd nok være klippet til og formet, så de står lige så "skarpe" som tidligere..!!

### Etablering af vejspejl samt rep. af brønde m.v. på parkeringspladsen.

Bestyrelsen var vidende om at en af ristene over regnvandsbrøndene på parkeringspladsen var gået i stykker. - Dette skulle selvfølgelig repareres, sådan at ingen kunne risikere af træde ned igennem og komme

alvorligt til skade. Ved samme lejlighed var der noget andet asfaltarbejde, som trængte til at blive udført. - Ligeledes blev nogle revner i asfalten forsejlet med flydende tjære, sådan at der ikke kan komme yderligere frostskeer og efterfølgende huller i asfalten.

En gammel diskussion omkring sikkerheden ved indkørsel på parkeringspladsen blev også afhjulpet. Bestyrelsen fik opsat et "trafik-spejl" for enden af indkørslen, sådan at man nu har mulighed for at orientere sig ved ud- og indkørsel på ejendommen. Det skal dog alligevel tilføjes, at det er beboerne selv, som ligger og kører "råddent" også trods det nye tiltag..!!

Afslutningsvis fik vi ved samme lejlighed opsat et skilt, som gør opmærksom på, at vi IKKE vil acceptere parkering af fremmede, som skal på besøg hos genboerne eller Odd Fellow-logen, men at parkering kun er "med ærinde til ejendommen..!!"

### Utæt tag - rep. af skotrender.

En af de ting vi godt kunne have været foruden, var vandindtrængen gennem taget, som desværre påførte et medlem på 2. sal en del gener med vand-skade i vedkommendes stue..!!

Forløbet var rimeligt problematisk allerede fra start, da alle kunne konstatere at der kom vand ind gennem loftet i en lejlighed på 2. sal. - Men en "undersøgelses-kommision" af skadelidte, vicevært og næstformand kunne IKKE konstatere

hvor vandet kom fra, trods en ihærdig fælles undersøgelse på loftet. Således er det jo svært at bestille reparation af noget, som man IKKE ANER hvad er..!! - Derfor valgte bestyrelsen at hidkalde noget bygge-teknisk bistand fra Vagn Thomsen fra Husmann Byg. (Var også teknisk ansvarlig i.f.b. med altanrenoveringen for år tilbage).

Efter grundige undersøgelser kunne Vagn Thomsen godtgøre, at det var de såkaldte "skotrender", som var utætte og burde udskiftes. - "Skotrenderne" er de zink-render som afleder vandet fra taget i mellemrummet, hvor de skrå tagflader render sammen..!!

Dernæst var så at godtgøre HVAD der skulle iværksættes. Næste step HVORDAN og så HVEM og afslutningsvis HVORNÅR kan det gennemføres. - Alt sammen noget der skal afklares og som IKKE kan gøres ved at "knipse med fingeren..!!" Derfor gik der selvfølgelig lidt tid inden et så kompliceret projekt kunne færdiggøres. Det gav som nævnt nogle gener for den berørte beboer på 2. sal, men foreningen kunne jo ikke gøre andet end hvad vi har levet op til, at holde vedkommende skadesløs. - Der er således betalt for noget maling samt udskiftning af skadet gulvtæppe i denne sammenhæng..!!

Selve reparationen skulle af hensyn til arbejdsmiljø-regler m.v. ske via opstillet stillads på begge sider af ejendommen. Også en faktor som tog lidt tid at få på plads, da der selvfølgelig ikke