



Beretning

Generalforsamlingen 2023.

Så er det igen blevet tid for den årlige generalforsamling, hvor vi bl.a. plejer at gøre status over foreningens situation. Både i relation til hvordan det seneste år er forløbet samt tanker og planer for fremtiden. Dette vil vi fra bestyrelsens side bl.a. prøve gennem denne beretning samt en efterfølgende behandling af samme på generalforsamlingen.

Det er derfor vigtigt, at du bruger lidt tid på at læse denne, men ikke mindst også at møde frem på generalforsamlingen og deltage i behandlingen. Der skal ikke herske tvivl om, at vi som er valgt til bestyrelsen selvfølgelig har nogle tanker og idéer om, hvad der bør/kan/skal ske. Det er derfor vi sidder der. Men det er jo ikke kun vores forening men vores alle sammens. Derfor er det vigtigt, at i kommer og giver jeres mening til kende, sådan at de beslutninger som bliver truffet, forhåbentligt bliver til glæde og gavn for så mange af os som muligt.

Men allerførst så lad os starte med at byde hjerteligt velkommen til de nye medlemmer/beboere, som er kommet til i løbet af det seneste år. Vi håber i føler jer velkomne og i er selvfølgelig hjerteligt velkomne til at rette henvendelse til formanden, viceværtten eller en fra bestyrelsen, såfremt der måtte være nogle ting, i er i tvivl om eller gerne vil vide.

Lad os starte med at kigge lidt tilbage på nogle af de projekter/arbejder, som løbende udføres på ejendommen. Det væsentligste var ”1-årsgennemgangen” af foreningens største projekt til dato, nemlig vinduesrenoveringen. Inde over dette var selvfølgelig også udskiftningen og opgraderingen af vore tagrender, så de også kan klare de kommende års større regnmængder samt udskiftningen af facadeinddækningen til nogle nye plader i composit i stedet for de gamle træplader. Disse er vedligeholdelsesfri, så vi undgår større almindeligt vedligehold og dermed større udgifter fremadrettet. Alle lejligheder var selvfølgelig indbudt til at deltage og melde tilbage på udleverede sedler, såfremt man måtte mene, der var noget, som havde vist sig ikke at være i orden. Der var heldigvis ikke mange tilbagemeldinger, hvilket indikerede at arbejdet var udført forskriftsmæssigt og ordentligt fra start af. De få problemer som blev indrapporteret blev heldigvis hurtigt og kompetent klaret, af vores leverandør, som vi føler vi skylder stor tak for veludført arbejde. Imidlertid var der et enkelt ”problem”, som blev berørt af en del beboere. Det var/er et problem med, at få vinduerne til at ”falde i hak/stå selv”, hvis man gerne ville have dem stående åbne i 30/40 cm i forbindelse med udluftning f.eks. Efter en grundig gennemgang sammen med leverandøren, blev det godtgjort, at det var et ikke forudset problem, som dog krævede en anderledes og lidt ”gammeldags” løsning i relation til de indbyggede skinner i siden af vinduet. Det har vist sig, at vi nåede en grænse rækkende lidt ud over hvad skinnerne var skabt til at kunne håndtere. En grænse, som vi i bestyrelsen må påtage vores andel af skylden for. Vi har hele tiden ønsket at skifte til enkeltvinduer, som ikke var opdelt i to sektioner af hensyn til udseendet af ejendommen. Det har så vist sig, at størrelsen af disse vinduer er lige over grænsen for skinnens kapacitet. Sådan at forstå, at med det nye og tungere termoglas, for varmeisoleringens og lydisoleringens skyld, så er vinduerne blevet lige lidt tungere end godt er..!! I bestyrelsen står vi ved dette og undskylder, men er samtidig glade over at resultatet i relation til ejendommens udseende, er absolut at foretrække alligevel. Vi har fundet en løsning, som nok kun ejendommens lidt ældre beboere kender fra husene i vores barndom. Det hedder en udskyderstang til vinduer og kan fås i et hvilket som helst byggemarked.



ked. (I kan selv prøve at Google den på nettet, så kan i selv se hvad det er jeg snakker om). Denne løsning har virket i ejendomme i rigtig mange år og virker stadig. Så hvis nogen føler de har et problem, så er det altså løsningen..!

Vi har nu også kørt med vort fine nye skraldesorteringsanlæg i godt et års tid. I bestyrelsen er vi vældigt tilfredse med løsningen og ikke mindst udseendet. Det er sandt for dyden væsentligt kønnere end de hidtidige grønne containere og det fungerer glimrende i hverdagen også med hensyn til tømning og udelukkelse af faren i forbindelse med evt. opståen af ildløs. Dette er nu flyttet så langt væk fra ejendommen som muligt og larmen fra skraldebilerne er ikke lige nedenunder vinduerne. Vi har dog en lille bøn omkring håndtering af skraldet. Det fungerer rimeligt godt med at sortere men vær opmærksom på, at man får taget metallåget af syltetøjsglasset og placeret i metal og glasset selvfølgelig i glas-containeren. Dette bør gøres hjemmefra, så man lige kan få tømt glasset for sildemarinade, syltetøj m.v. gennem en afskylning inden det bringes ned til skrald. Så undgår vi lugtgener samt et klistret inferno hvor den næste kommer og tømmer..!

Storskraldet fik vi flyttet ned i skuret ved nordgavlen. Her skal lyde en opfordring til at man sorterer og henstiller på en pæn og ordentlig måde. Mindre genstande smides ikke bare på guret i skuret, men puttes i gennemsigtige plasticposer, så man kan se hvad der er i. Vi var begyndt at blive generet af nogle ”Romaer”, som rendte og rodede i vort skrald. Derfor besluttede vi at sætte lås på skuret, så vi kunne slippe for det. Det er beboernøglen, som passer til disse og renovationsfolkene har sat en låseboks op, så de også uden problemer har adgang til skuret. Imidlertid er det IKKE ALT AFFALD, som er omfattet af storskraldeordningen og det medfører i ny og næ nogle problemer, vi gerne vil være foruden. Der sidder et opslag på døren til skuret om, hvad som ikke er omfattet. Ligeledes ligger der information på foreningens hjemmeside om samme. Disse emner SKAL MAN SELV sørge for at bringe ned på Genbrugspladsen på Paul Bergsøesvej og aflevere her.

Til sidst skal vi gøre opmærksom på, at Forsyningen ikke mener vi har den mængde farligt affald, som en forening af vores størrelse burde. Derfor er de bekymrede over om disse ”manglende mængder” i stedet bliver smidt i nogle af de andre containere og dermed ikke korrekt sorteret. Vi har et stort stålskab stående inde i det lille rum i forkælderen, hvor farligt affald skal hensættes. Det gælder malingsrester, olie, kemikalier, spraydåser, lyskilder, batterier m.v. Der blev omdelt en folder i løbet af året, ligesom der er en fin afmærkning i skabet af hvad, som skal hvor hen. Ligeledes kan man læse nærmere på Forsyningens/Renovationens hjemmeside: glostrupforsyning.dk

Desværre oplever vi også løbende problemer med brugsvandet og centralvarmen og det har vi også været udsat for i år. I de fleste tilfælde viser det sig, at det skyldes, at der har været ”cykelsmede” ind over og rode ved installationerne og dette så afstedkommer problemer andre steder i ejendommen også, da de fælles installationer jo hænger sammen i hele ejendommen. Én ting er besværet med at finde ud af hvad, som er galt og så få rettet det tilbage igen. Men dernæst også de efterfølgende diskussioner med skadevolderen om, at vedkommende da selvfølgelig skal betale for retableringen af anlæggene. Det står tydeligt i Husordenen, at arbejder på fælles installationer i lejlighederne specielt omkring varme og vand, at de SKAL foretages af en autoriseret installatør. Men det er altid en god idé at kontakte viceværten inden man går i gang med sådanne arbejder. Endnu bedre vil det være at benytte ejendommens blikkenslager KKN VVS aps., da han er vant til at komme på ejendommen og dermed om nogen er bekendt med installationerne og hvordan de hænger sammen.



Lad os så prøve at vende blikket lidt fremad og se på hvilke planer, vi går og tumler med. I forbindelse med etableringen af vores skraldeanlæg røg der jo desværre to parkeringspladser. Men vi har observeret, at der også kommer flere biler i ejendommen. Det er jo ikke så trist, da det jo vidner om en vis velstand, men i ny og næ er parkeringspladsen helt fyldt for de sidst tilkomne. Vi har prøvet at se på de løsningsmuligheder vi nu en gang har og fundet ud af lidt hjælp i denne sammenhæng, som vi arbejder på at sætte i værk. I den sammenhæng har vi ryddet og flisebelagt et område i det sydøstlige hjørne af parkeringspladsen, sådan at containerne til haveaffald bliver gemt lidt væk her i stedet for at stå ude på parkeringspladsen. Selvfølgelig giver IKKE mere plads til parkering, da der skal være uhindret adgang til containerne, når de skal tømmes. Men vi kan så flytte cykelstativerne i hjørnet ved Nr. 4 hen foran den fjerneste del af hækken ind mod grillpladsen. Så bliver der en ekstra parkeringsplads her. Ligeledes vil vi i løbet af året udvide flisearealet på ydersiden af muren ned til kælderen ved Nr. 8 og skrue skrå stativer op på muren. Så skulle der også kunne blive en ekstra parkeringsplads ved at flytte cyklerne her ind. Vi er i bestyrelsen meget obs på, også at tage hensyn til cyklisterne, så de ikke bare bliver bet i denne sammenhæng. Det må være sådan, at både billister og cyklister i gensidig respekt må acceptere hinandens behov og så løse problemerne efter bedste evne i fællesskab. Vi er vidende om, at der også fremadrettet vil opstå parkeringsproblemer, men her må vi desværre erkende, at det er et uløseligt problem i alle situationer. Og selv om det er ærgerligt, så er vi nødt til at anvise, at man så må bevæge sig lidt udenfor ejendommen til ledige arealer andre steder. Det er jo i øvrigt ikke anderledes end inde i byen, hvor man også må køre gade op og gade ned for at finde et sted at parkere. Og sådan er det så desværre. Vi fik også med noget besvær endeligt fjernet et par biler, som ikke burde optage plads på parkeringspladsen. Et vrage samt en ikke tilhørende udenlandsk indregistreret bil. Beboerne bør måske også overveje i hvor stort omfang det er tilrådeligt pludseligt at hjembringe firmabiler samtidig med at privatbilen også skal have plads. Der er nu én gang det antal pladser til rådighed, der er og så må alle prøve at tage lidt hensyn til hinanden, for at få det til at fungere bedst mulig.

Et andet og væsentligt større projekt, som vi tidligere har omtalt arbejder vi fortsat seriøst med i bestyrelsen. Imidlertid fik vores økonomi jo et slag bagud i forbindelse med vinduesprojektet, hvor alt hvad vi havde af penge i kassen blev drænet og vi også i et par år har kørt med underskud i budgettet. Det har selvfølgelig fået os til at udsætte gennemførelsen yderligere et stykke tid, da vi ikke umiddelbart føler trang til at skulle ud og have yderligere låntagning på nuværende tidspunkt.

Det projekt jeg omtaler her, udskiftningen af brugsvandsrørene så vi igen kan få et højere vandtryk, samt foring/udskiftning af faldstammerne. Lad mig starte med at sige, at problemet med vandtrykket ikke har nået et niveau, hvor vi ikke kan leve med det. Ud over at det i ny og næ selvfølgelig er lidt irriterende. Lad os dog give et godt råd, som kan tage toppen af problemet. Sørg nu for jævnlige at afmontere pelatorerne i enden af hannerne og læg dem i eddikesyre som beskrevet på flasken for at få dem afkalket. Vort meget kalkholdige vand her i kommunen tilsiger en hyppig behandling.

Siden sidst og i forbindelse med den videre planlægning er vi dog også ”forhåbentligt blevet lidt klogere”. Det er jo heldigvis for os sådan, at vores naboer i østlig retning, Andelsboligforeningen Gl. Dalvang er nogle år ældre end vi. På samme måde med genboerne på modsatte side af Byparvej med adresse Lilliendalsvej, at de også er nogle år ældre. Derfor får de jo de samme problemer som os, men lidt tidligere. Derfor har vores formand selvfølgelig sørget for at have nogle gode kontakter begge steder. På Gl. Dalvang er det selvfølgelig vores vicevært



Kim Roch, som også fungerer som vicevært her. Men der er jo god viden at hente i forbindelse med deres planlægning af lignende vedligeholdelse/udskiftning af de samme installationer. På Lilliendalsvej er man i gang med at vedtage udskiftning af brugsvandsrørerne på deres generalforsamling omkring dette tidspunkt. Deres ejendom er lidt større end vores, men installationen af brugsvandsrørerne er noget mere kompliceret end hos os. De seneste tal omkring budget, jeg har hørt, er i størrelsesorden – og hold nu fast – 9 til 10 millioner kr.....!!!!!!!!!!!!!! Så ud fra dette, så selv om vi kan slippe lidt billigere, så er det altså store tal vi snakker om. Ovre på Gl. Dalvang har man selvfølgelig også arbejdet seriøst med dette projekt, men her har man fundet en alternativ løsning. De er i kontakt med et firma, som påstår, at de kan rense rørene i stedet for at skifte dem. Dette til en væsentlig lavere pris end prisen for udskiftning. Imidlertid er denne løsning så ny, at der ikke findes så meget empirisk materiale om virkningsgraden. Dette er de og vi ved at grave mere frem omkring, da der jo ikke er noget fornuft i at investere en trods alt også masse penge i noget, som så viser sig ikke at fungere. Deres plan er derfor at isolere en opgang og til en start kun få rensede rørene i denne. Derefter så at konkludere på hvordan det virker inden yderligere iværksættes. Denne læreproces har vi selvfølgelig koblet os på, så vi kan vælge den rigtige løsning fra start uden at spille penge på fejlslagne løsninger. Dette vil selvfølgelig også betyde en udskydelse af projektet, som vi så dog alligevel mener vil være fornuftig at vente på.

Der foruden er Dalvangen også i kontakt med et firma, som mener de er eksperter i afkalkning af vand. Det går ud på at montere et aggregat på indgangen på hovedvandleddet lige efter vandmåleren. Dette aggregat skulle behandle kalkmolekylerne i vandet sådan at de bliver runde i stedet for spidse, som de normalt er. Dette skulle så betyde at molekylerne ikke fanger ujævnheder rundt omkring i rørsystemet og sætter sig fast, men i stedet "triller" videre igennem og ud af rørsystemet igen. I modsætning til andre afkalkningsløsninger, hvor der løbende skal tilsættes nogle "kemikalier" til vandet dagligt og i større mængder og til en given større pris, så fjernes kalken altså ikke på denne måde, men forhindres i at sætte sig fast. Dette skal også lige afdækkes m.h.t. virkningsgrad, men tænkes at blive en del af den endelige løsning. Vi synes selv der ligger nogle spændende perspektiver i disse løsningsmodeller, som vi selvfølgelig vil følge udviklingen i meget nøje. Når vi er blevet klogere, så vil i selvfølgelig også blive opdateret med vores nye viden.

En også vigtig del af beretningen hvert år er vores forbrug. Under "normale" omstændigheder udgør forbrugende ca. 40% fællesbidraget, så opmærksomhed omkring disse kan jo virkelig flytte rundt på og udgør en ikke uvæsentlig del af vores økonomi i foreningen. Så derfor som sædvanligt en gennemgang af hhv. forbruget af el, vand og varme:

El-forbrug:

Dette område har de seneste år virkelig været et smertensbarn. Vi har jo alle været vidne til nogle stadigt helt ufatteligt stigende priser her.

I 2020 var den årlige udgift kr. 173.781,- Forbruget 99.196 kWh

I 2021 var den årlige udgift kr. 228.282,- Forbruget 100.711 kWh

I 2022 var den årlige udgift kr. 288.772,- Forbruget 87.474 kWh

Som det fremgår er det jo nogle temmeligt voldsomme prisstigninger, som naturligvis også har haft stor indflydelse på vores daglige økonomi. Glædeligt er det at konstatere, at efter alvoren for alvor gik op for os alle sammen, at vi så har været i stand til at spare ca 13% på forbruget fra 2021 til 2022.



M.h.t. 2023 fik folkettinget heldigvis snasket sig sammen til at kigge på denne for hele samfundet ødelæggende udvikling. Derfor besluttede man at nedsætte statsafgiften til laveste niveau tilladt indenfor EU. Det betyder så et betydeligt fald i den månedlige udgift. Denne bortfald af afgiften er dog indtil videre kun gældende i 1. halvår af 2023. Det har gjort det lidt svært at budgettere, men det var det alligevel i forvejen, da ingen aner hvad der sker med prisen på det frie el-marked, hvor der må være nogen, som i de senere år har scoret nogle kæmpe gevinster. Men som det fremgår af vores budget, så har budgetlæggeren (formanden) efter bedste evne forsøgt at gætte sig frem til et årsforbrug og ikke mindst nogle priser under hensyntagen til el-afgift for et halvår samt udviklingen i spotmarkedet for el. Resultatet er blevet et resultat for året på kr. 216.000,-, som stadig er et voldsomt stort tal. Men hellere prøve at være på den sikre side end sidde tilbage med en optimisme, der ikke holdt og så et stort hul i kassen. Det eventuelt opståede overskud på denne konto, vil sidenhen kunne gøre gavn i forbindelse med projektet omkring brugsvandsrør.

Vand-forbrug:

Når vi kigger på vandforbruget, så går det desværre lidt i den forkerte retning. I 2022 brugte vi 2.479 m³ mod 2.198 m³ i 2021.

Har dog en mistanke om, at vi er blevet lidt flere beboere i 2022, hvilket selvfølgelig påvirker forbruget, men dog ikke så meget vil jeg mene. Der er således god grund til at være opmærksom på dette.

Prisen for vand bliver i 2023 på kr. 57,75 mod 52,50 i 2022 pr m³. Det er således en ikke uvæsentlig stigning i år, som giver endnu mere grund til at være obs omkring vandforbruget her i 2023, men generelt da også fremadrettet uagtet hvordan prisen så udvikler sig.

Varme-forbrug:

Dette område er jo interessant, da vi gerne skulle kunne konstatere en afledet effekt af udskiftningen af vore vinduer.

I 2020 var den årlige udgift kr. 229.514,- Forbruget 1.200 GJoule

I 2021 var den årlige udgift kr. 232.547,- Forbruget 1.306 GJoule

I 2022 var den årlige udgift kr. 202.977,- Forbruget 1.130 GJoule

Som i kan se, så har vi fået et forventet og rimeligt fald efter vi har fået monteret de nye vinduer. Det er dog rimeligt besværligt helt direkte at se og regne på hvor meget selve vinduesudskiftningen reelt har bidraget med. Varmeforbruget er jo hele tiden påvirket af den til enhver tid givne temperatur i omgivelserne. Så kolde år betyder selvfølgelig højere varmeforbrug end lunere år. Man skal nok være ingeniør for at kunne lave en præcis beregning for at kunne sammenligne forbrugene årene imellem. Endvidere svinger fjernvarmeprisen en hel del årene imellem. Men jeg kan oplyse at prisen stiger med ca. 8% i 2023, selve udgiften i regnskabet rykker sig ikke så meget, som besparelsen i forbruget burde indikere. Men fint nok alligevel.

Foreningens overordnede økonomi:

Selvom foreningens samlede økonomi har sit eget punkt på generalforsamlingen, hvor regnskab og budget bliver gennemgået og behandlet, så vil vi alligevel gerne lige knytte nogle få kommentarer til den økonomiske situation her i beretningen.



Efter et 2021 med et underskud på 335.000,- kr og et 2022 med et underskud på 91.100,- kr så har vi dog lykkedes med at udarbejde et budgetforslag med et underskud i størrelsesorden på 5.000,-. Så det er vi selvfølgelig rimeligt tilfredse med, som et resultat af bestyrelsens arbejde.

Dog er vi, for at nå dette resultat, nødt til at foreslå en stigning i fællesbidragene på 2%. Det er ikke fordi det egentligt morer os, men med de usikre forhold som hersker rundt omkring med de høje energipriser samt en stigende inflation, så prøver vi at være vort ansvar bevidst, med at planlægge fremtiden på denne måde.

Nå nok for nu, - skulle der være mere så tager vi det på generalforsamlingen..!!

Men lad os slutte af med at takke vor administrator Nicolai Giødesen og især her fra Christina Bille Nielsen, som varetager vores sager i hverdagen. Tak til revisor Sten Ellegaard Munkøe, DK-Clean for deres flotte rengøring, vicevært Kim Roch for hans utrættelige bestræbelser for at få ejendommens tekniske anlæg, skrald og udendørs anlæg til altid at se pæne og flotte ud. Ligeledes tak til mine bestyrelseskolleger for deres indsats og saglige rådgivning i forsøget på at drive foreningen bedst muligt og så en lille forsigtig tak til mig selv formanden 😊..!!

På gensyn til generalforsamlingen på Glostrup Park Hotel onsdag d. 12. april kl. 19.00.