



Beretning til generalforsamlingen 2025.

Ja, så er endnu et år gået og det er tid til at holde vor årlige ordinære generalforsamling. Det er jo også der, hvor bestyrelsen vi skal op til eksamen og gøre rede for, hvad der er sket i løbet af året og hvilke planer vi har i gang for foreningens fremtid. Ikke sagt at vi er bekymrede over det, da vi har arbejdet intenst og seriøst for en fornuftig drift. Både omkring løsning af pludseligt opståede problemer, men også nogle gennemarbejdede planer for den løbende vedligeholdelse. Desværre er det jo sådan, at det er for få (mener vi), som gider møde frem den ene aften om året og deltage i processen. Der kunne jo evt. også være en lejlighed for medlemmerne til at fremkomme med noget ros til bestyrelsen, men da sandeligt også det modsatte, såfremt man har nogle meninger om, hvordan nogle ting burde løses eller planlægges.

Selvom vi er kede af den lave deltagelse, så trøster vi os med, at det måske tvært imod er et sundhedstegn for foreningen. Grunden til at man ikke møder frem er simpelthen, at alle er så tilfredse med bestyrelsens arbejde og løsning af opgaver, at man ikke mener det er nødvendigt at møde frem og deltage. Da tingene fungerer udmærket såvel økonomisk såvel som driftsmæssigt omkring ejendommens vedligeholdelse og de daglige oplevelser. Nuvel, i kan selv vælge hvad i mener og så med udgangspunkt i det, afgøre om i skal bevæge jer over på den anden side af Hovedvejen og deltage eller om det bliver kaffen og TV'et hjemme i stuen, som vinder..!! 😊

Der skal dog ikke herske tvivl om at vi, som sidder i bestyrelsen, har en klar mening om, hvad der skal/bør ske. Ellers sad vi ikke der. Og hvis vi ikke får noget input, så bliver det vores ting og meninger, som bliver gennemført. Men for at give alle mulighed for at have nogle holdninger, så er det vigtigt, at vi prøver at dele vores holdninger med jer andre på forhånd. Derfor denne beretning, hvor vi prøver at gennemgå nogle af ”problemområderne” samt tanker om hvor vi skal hen ad og hvilke tiltag vi ønsker at iværksætte, for at vedligeholde og udvikle vores ejendom og dermed vor alles bopæl.

Så derfor sæt dig nu ned og gør dig det behageligt og brug den fornødne tid på, at orientere dig om situationen og planerne for vores bopæle. Og kom så gerne efterfølgende over og deltag i generalforsamlingen og fortæl os, om du er enig i vores idéer, eller du har nogle meget bedre planer for, i hvilken retning vi bør bevæge os.

I beretningen vil vi behandle bl.a.: ”Problemer” i hverdagen omkring den almindelige adfærd på ejendommen og overholdelse af de gældende regler omkring husorden og almindelig god omgang i hverdagen.

Vi skal kigge på vores fælles forbrug af vand, varme og el. Desuden udviklingen i priserne for disse forbrug, som jo udgør omkring 40% af fællesudgifterne rensat for ekstraordinære vedligeholdelsesinvesteringer. Desværre kan vi konstatere ikke helt uvæsentlige stigninger her. Ligeledes vil vi redegøre for de planer vi i bestyrelsen har, omkring reparation/vedligeholdelse af nogle af de faste installationer i ejendommen.

Dagligdagen i foreningen.

Vi har jo, som i alle andre boligblokke, en hverdag som gerne skulle fungere, sådan at vi alle er glade for at bo her og har en rimelig gnidningsfri omgang med hinanden. Ligeledes uden at der skabes unødigt ekstraarbejde for viceværten og måske også afføde ekstraudgifter for foreningen, som vi ALLE skal deles om at dække. Lad os starte med at slå fast, at overordnet set,

*E/F Glostrupparken, Byparkvej 2-12, 2600 Glostrup
v/formand: Søren Rod, Byparkvej 4, 1. th., 2600 Glostrup.
Mobil: 31 78 63 92. e-mail: roden@glostrupparken.dk*



så går det rimeligt godt uden de helt store problemer. Men der er alligevel nogle ting, som let burde kunne rettes ind, såfremt man ville tænke lidt over det og ændre adfærd på nogle punkter.

Der er selvfølgelig en gang imellem noget surhed over høj musik og håndværkerlarm, på nogle tidspunkter, hvor nogle synes det er sent eller tidligt og har behov for at sove. Kunne man ikke prøve at tage lidt hensyn til hinanden og tilrettelægge tingene i nogle tidsrum, hvor man kan forvente, at de fleste vil være oppe og aktive alligevel. Det skal heller ikke være sådan, at man ikke kan holde en fest en gang imellem, da det jo hverken er et ungdomsherberg eller alderdomshjem. Selvfølgelig skal der være plads til os alle sammen, med noget skyldig hensyn til vor opnåede plads i livscyklens og de deraf forskellige behov. Men prøv at have lidt gensidig forståelse og respekt for hinanden. Skulle man mene at når musikken stadig når uanede højder på et helt ukristelig tidspunkt. Så kunne man måske lige rette en henvendelse til uromageren og i gensidig respekt nå en fornuftig løsning. Ligeledes kunne det nok være en god idé, med en seddel i opgangen at advisere om, at man har noget man tænker at fejre den næstkommende fredag eller lørdag. Så længe det ikke er hverken hver eller hver anden uge, at der festes. Så må ”vi andre” jo også leve med, at der en gang imellem er noget, som skal fejres.

Lad mig i den sammenhæng også fastslå, at hverken vicevært eller bestyrelse er en ”Task Force”, som har til opgave at fare rundt og holde ro og orden..!!

Desværre har vi nogle gange oplevet, at der kommer ”fremmede” i bil ind på parkeringspladsen og bærer vasketøj direkte ud af bilen og ned i vaskeriet. Og på samme måde den anden vej. Det må jo være noget familie eller venner til nogen i ejendommen, da man må have allieret sig med én med nøgle til vaskekælderen. Vaskeriet er KUN for ejendommens beboere og skal ikke blokeres af udefra kommende. Det er i øvrigt også beboerne, som skal afholde udgiften til driften af vaskeriet. Og vi ønsker ikke at deltage i finansieringen af et offentligt vaskeri. Disse ”fremmede” må henvises til møntvaskerier eller lignende ude i byen. Vi har ikke gjort en hel masse for at præcist afdække sammenhængen, men nu er flere og flere blevet opmærksom på, at det desværre foregår. Men vi håber vi med denne omtale, kan gøre opmærksom på, at vi er vidende om hvad der foregår og at vi ikke vil acceptere det. Der vil derfor fremadrettet blive holdt godt øje med denne aktivitet, og der vil efterfølgende blive sat ind med nogle sanktioner overfor dem, som står bag gennem udlån af nøgler.

Vi oplever desværre også at vore grønne containere oppe i hjørnet ved siden af grill-pladsen IKKE bliver brugt efter hensigten. Vi har i en længere periode fundet poser med almindeligt husholdningsaffald henkastet her. Disse containere er kun til komposterbart affald. Dvs. kun haveaffald, samt blomster og planter. Når de smides i containeren, må de ikke være lagt i nogen form for plasticposer eller lign. Men kun det rene grønne affald. Vi har haft fat i kommunens hjemmepleje, hvor der desværre var en af hjemmehjælperne, som var årsag til problemet. Dette blev dog løst i mindelighed, men desværre kommer der stadig noget affald, som burde høre til i Molukkerne oppe i den modsatte ende af parkeringspladsen for enden af indkørslen. Så der er altså også andre, formodentligt herboende personer, som heller ikke kan finde ud af det.

Når vi nu er ved det, så gælder der altså også nogle meget præcise regler for sorteringen af affaldet i Molukkerne. Jov det er besværligt, hvor vi nu efterhånden er oppe på sortering i 10-11 forskellige typer. Men vi må jo nok også erkende, at det er nogle nødvendige tiltag, at vi sorterer og derefter genbruger. Glostrup Forsyning, som varetager behandlingen af skrald, foretager jævnligt stikprøvekontrol af om affaldet er korrekt sorteret. Dette er meget vigtigt for at skraldet kan genbruges og dermed indgår i en fornuftig ”recykling” af ressourcerne på



vores planet. Det er derfor en vigtig opgave, at vi gør det 100% rigtigt, da det vil være en umulig opgave efterfølgende at stå og sortere en kæmpe bunke skrald. Vi har heldigvis kun et par enkelte gange fået en løftet pegefinger over, at der var røget noget forkert i en beholder. Men gør jer nu umage og put tingene i de rigtige beholdere. Sker dette ikke, kan vi risikere at få en større regning for sortering. Det er hverken godt for foreningsøkonomien eller planeten. Et andet problem vi oplever og desværre for tit. Pap bliver IKKE skåret op i plano stykker, men i stedet proppes hele kæmpe papkasser ind i indkastet i Molukken. Dette medfører en blokering/forstoppelse, så de som kommer efter ikke kan komme af med deres pap, da indkastet er blokeret. Efterfølgende skal viceværten bruge ekstra tid på at rense indkastet. Denne tid går så fra noget andet han burde lave eller udmønter sig i en ekstra regning...!!

Den samme problematik gør sig gældende ovre i skuret i gavlen til storskrald. Her nytter det altså ikke, bare at kaste tingene ind i en stor usorteret bunke på gulvet. Her bør man henstille de større ting pænt og ordentligt. Såfremt det er mindre ting, så put dem i en gennemsigtig sæk inden de henstilles. Det skal være gennemsigtige sække, så man kan se hvad de indeholder og altså INGEN SORTE SÆKKE...!! Det kunne jo så også tænkes, at der står nogle sække i forvejen, som man kan putte sine ting ned i.

Vores formand som også er webmaster, har i løbet af året investeret en hel del tid i, at der på web'en ligger en meget udførlig vejledning i, præcis hvordan skraldet bør sorteres. Denne forklaring kan man få stor forstand af at læse og det kan absolut anbefales at bruge noget tid på det..!

Her skal der også lige gøres opmærksom på skabet nede i forkælderen til farligt affald. Dette skal behandles på en særlig måde under stor kontrol, så det er vigtigt at sådant affald placeres her. Til sidst en opmærksomhed omkring opgangene. Lad nu være med at hensætte cykler hverken i eller ude foran opgangene. Vi fik sidste år flyttet og etableret nogle nye cykelparkeringspladser, så der kunne frigøres nogle ekstra parkeringspladser. Desværre er der også i et par opgange henstillet ting inde i opgangen, som ikke bør henstå her. Det kan accepteres at handicaphjælpemidler står her, da vore handicappede beboere jo ikke har en chance for, at bevæge sig hen i cykelkælderen uden deres hjælpemiddel. Endvidere kan barne- og klapvogne til nød accepteres. Dvs. det skal bruges løbende i løbet af ugen. Såfremt det kun bruges en til to gange månedligt, så skal det IKKE stå her. Men ellers må alt andet stilles ned i cykelkælderen eller eget kælderrum...!!

Dette også af hensyn til rengøringen, som jo ikke bliver betalt for at flytte rundt på mere end højst nødvendigt, for at der kan foretages den fornødne rengøring, så der ser pænt og rent ud.

Fælles forbrug af el, vand og varme.

Som tidligere angivet, så opererer vi jo nu igennem mange år med **fælles forbrug** med én hovedmålet og så fordelt via fordelingstal. Bestyrelsen ved godt, at der i denne sammenhæng ikke opereres med millimeterretfærdighed. Men vi følger tæt med og foretager derfor månedlige opgørelser af forbrugende. Det har vi [Søren Rod] stået for helt tilbage til 1992. Derfor har vi et kæmpe empirisk materiale, som gør os i stand til at vurdere om tingene løber helt løbsk, eller vi holder os indenfor rimelige størrelser forbrug for en ejendom af vores størrelse. Vi foretager løbende vurderinger af alternativet, at vi hver især har egen måler og dermed kun betaler for vort eget forbrug. Det viser sig dog hver gang, at totaludgiften til et givet årligt forbrug er væsentligt lavere ved at gøre det på vores måde.

Årsagen er, at vi kun har én måler i hele ejendommen, som der skal betales en eller anden større målerafgift af, som der nu fordeles på 48 betalere. Alternativet er jo, at hver eneste

*E/F Glostrupparken. Byparkvej 2-12, 2600 Glostrup
v/formand: Søren Rod, Byparkvej 4, 1. th., 2600 Glostrup.
Mobil: 31 78 63 92. e-mail: roden@glostrupparken.dk*



lejlighed/betaler i stedet hver især skal betale hele den store målerafgift. Dertil skal så lægges udgiften til at etablere målere i hver enkelt lejlighed, dvs. nogle anlægsinvesteringer af en given størrelse, som også skal betales. Endeligt kommer der på toppen udgifter til aflæsning og styring af de rigtige opkrævninger til de enkelte lejligheder. I forbindelse med disse poster, sidder der nok nogen og siger; det kan da ikke være så svært. Men prøv at overvej, at f.eks. el, så er det jo ikke al el, som bliver brugt i de enkelte lejligheder. Der er en masse belysning rundt omkring på ejendommen. Der er et vaskeri samt nogle pumper m.m. nede i varmecentralen og endeligt en af de helt store strømslugere, nemlig ventilationsanlægget, hvor motorerne er placeret oppe på loftet. Alle disse ting vil skulle skilles ud og køres over en fællesmåler, vi alle deltager i og så bagefter deles ud på de enkelte i et rimeligt forhold. Disse betragtninger blot medtaget for at fortælle jer, at der er en grund til, at vi ikke har glemt muligheden, men at det ikke er noget, som ligger lige til højrebænet at ændre på, da der ikke lige umiddelbart ligger en gevinst og venter på at blive samlet op. Det kræver selvfølgelig noget disciplin hos beboerne, at vi ikke alle sammen bare er helt ligeglade med vores eget individuelle forbrug. Ligeledes kræver det, at vi fra centralt hold også går op i aflæsninger og følger med i de samlede forbrug for os alle sammen. Erfaringerne siger os, at der hersker en rimelig disciplin blandt beboerne, så vi ikke kaster penge efter et urimeligt og unødvendigt forbrug.

Men hvis vi nu prøver at dykke ned i de reelle forbrug og starter med el, så kan vi konstatere af el-forbruget i 2024 har været på 90.387 kWh. Til sammenligning var det i 2023 på 90.331 kWh og i 2022 på 87.474 kWh. Hvis vi går tilbage til 2021 og årene lige før, altså lige inden den såkaldte el-krise satte ind, så var årsforbrugene lige omkring 100.000 kWh. Det viser sig altså her, at respekten overfor vore individuelle forbrug var stor nok til, at vi kunne spare ekstra 10%, da vi fandt ud af, at priserne var ved at gå helt amok. Ikke nok med det, men at vi også efterfølgende kunne hjælpes ad med at holde dette lavere forbrug. Det har været rigtig flot at konstatere og hjerteligt tak for det og tillykke med det flotte resultat.

Selve prisen på el har været noget af det mest umulige at skulle budgettere under den seneste 5-års periode. Det har været således, at vi har udnævnt 2020 til det seneste "normal-år" med en gennemsnitlig kWh pris på 1,75 kr. i 2021 var gennemsnitsprisen på 2,27 kr./kWh. I 2022 var vi nået helt op på 3,30 kr./kWh med en top i august måned på hele 5,53 kr./kWh. Disse høje priser var jo ved at sende folk fra hus og hjem, så Folketinget greb ind og fjernede statsafgiften i det første halvår af 2023. Derfor blev den gennemsnitlige årspris nede på 1,61 kr./kWh. [Elafgiften til staten udgør under normale forhold lige knap 70 øre/kWh]. Spændende var det selvfølgelig at følge udviklingen i 2024. Her landede årets gennemsnitspris på præcis 2,00 kr./kWh. Men dog med en stigende pris ved årets udgang på 2,32 kr./kWh for november og 2,25 kr./kWh for december. Priserne for hhv. januar og februar har vi lige fået fat i og de er hhv. 2,32 og 2,44 kr./kWh. Desværre er budgettet lavet med en pris for året på 2,25 kr./kWh. Men for at spå i det marked skal man have en meget klar krystalkugle og her har vores så nok ikke været klar nok. Men vi håber det retter sig over året, så vi ikke lander helt ved siden af. Det er således at elprisen er sammensat af nogle hoveddele bestående af ovennævnte statsafgift. Dernæst en distributionspris, en daglig udregnet indkøbspris på Norpol, som er en børs, hvor selskaberne indkøber el til deres kunder og endeligt kommer der så moms på toppen af det hele...!! Søren Rod har i løbet af 2024 haft en både trøls men også god og vigtig oplevelse. I løbet af året deltog han i nogle forskellige konkurrencer inde på Facebook. I forbindelse med deltagelsen gav man tilladelse til, at forskellige leverandører gerne måtte kontakte en via både mail og telefon. I blandt disse var der en konkurrence hvor der specielt var fokus blandt el-selskaberne. Han er således blevet kontaktet af 10-12 forskellige el-selskaber, som alle var



helt vilde efter at erobre os som kunde og sælge el. De fleste var rent ud sagt nogle platugler, men det gav alligevel noget føling med hvordan markedet så ud og hvad dagsprisen på el er/var. Det fik selvfølgelig Søren til også at checke op på, hvad prisen og aftalen med vor nuværende leverandør indebar. Det er en gammel aftale, som blev indgået helt fra ejendommens fødsel med det daværende NESÅ. Det har så været handlet et par gange siden og heddet DONG energi og i dag Ørsted. Han fortæller, at han blev meget positivt overrasket i forbindelse med kontakten. Vi har en såkaldt variabel pris, med stort set ingen abn. afgifter og en pris, som ligger meget tæt på den, som el'en bliver handlet til på børsen Norpol. Ørsted er jo selv sælger på Børsen, da de er el-producent som ejer af specielt en del af de hav vindmølleparker, som producerer strøm. Kunne, via mine kontakter til nogle af de andre håbløse sælgere og den der igennem indsamlede viden, jo godt se, at den pris vi betaler hos Ørsted er absolut billig. Jeg fik da også hvasket i øret, at en sådan aftale, som vi havde, ville man nok ikke indgå med nogen i dag. Men fordi den nu var så gammel, så ville man heller ikke begynde at pille ved den...!! 😊

Med hensyn til vort vandforbrug har forløbet været således: I 2022 var det 2.446 M³. I 2023 var det 2.308 M³ og endeligt i 2024 på 2.453 M³. Vi må dog erkende, at vi har en mistanke om, at der er et par løbende toiletter i ejendommen, da de månedlige forbrug i 2024 konsekvent ligger lidt højere end de tilsvarende i 2023. Vi kan ikke leve med den slags med de priser også vand er kommet op i efterhånden. Så nu skal vi lige have viceværten sat i gang med at gennemgå faldstammerne i kælderen og checke for fugt på ydersiden. Så kan vi se, at der er et løbende toilet på den streng dvs. stuen, 1. eller 2. sal. Men er du vidende om, at du har et løbende toilet, så se at få det enten repareret eller udskiftet. Det er faktisk meget vand, som kan nå at løbe igennem sådan et toilet. Samtidigt vil du ikke risikere sanktioner i form af ekstraregninger, når vi kommer og opdager det...!!

Varmeforbruget skal vi også lige gennemgå. Her har vi i 2022 brugt 1.022 Gjoule. I 2023 1.075 Gjoule og endeligt i 2024 973 Gjoule. Da 2024 var tæt på det man i Graddage kalder et "normalår", så ved vi nogenlunde hvad forbruget bør være i relation til vejret.

Det er nogenlunde som forventet også i forhold til graddagene. For de som ikke ved det, så er graddage en måleenhed som bliver bestyret af Teknologisk Institut og er et udtryk for, hvordan et døgn har været rent temperaturmæssigt. Det har vist sig, at vi ikke helt har opnået de besparelser, som ingeniørerne havde beregnet vi skulle have i forbindelse med vinduesudskiftningen. Men de er jo også sælgere, så mon ikke de bakker op om salgsarbejdet. Dog har vi bemærket, at der rundt omkring er vinduer, som står 10-15 cm åbne næsten hele døgnet. Det er fint nok at lufte ud og de kloge siger, at det bør man gøre 2 gange á ca. 10 min. hvert døgn. For ikke at spille varme bør man lave gennemtræk, men samtidigt sørge for at lukke for radiatorerne lige under vinduerne. Efter vi fik monteret termostatventiler på alle radiatorerne i hele ejendommen, så står de jo og skriger på varme, hvis man køler dem ned med kold luft fra et vindue lige over. Så sørg venligst for at bruge denne metode fremover. Når det er sagt, så er der ingen tvivl om, at vinduesudskiftningen og monteringen af termostatventiler har givet et væsentligt bedre indeklima i samtlige lejligheder. Vi mangler så lige at få rensset ventilationskanalerne, men mere om det senere.



Priser for fællesforbrug.

Har valgt at starte analysen i det vanvittige år 2022, hvor vi betalte kr. 3,30/kWh i gennemsnit over året. Som tidligere beskrevet, så købte vi i 2023 til en over året gennemsnitlig pris på kr. 1,61/kWh. Men det var året hvor Staten herhjemme havde stillet statsafgiften på de ca. 70 øre i bero for det første halvår. Hvis det ikke var sket, så ville gennemsnitsprisen over året være landet på kr. 1,96/kWh. For året 2024 var gennemsnitsprisen på ligeud kr. 2,00/kWh. Og endeligt vor gættede pris på kr. 2,25/kWh for 2025. Men denne er vi jo ikke sikker på holder, efter vi har set priserne for jan. og feb.

Men det korte og lange er, at der er tale om stigninger fra år til år og af en ikke helt ringe størrelse.

Stigningen fra 2022 og til 2023 er på -56% altså et fald grundet ovenstående forklaring. Men tak for det. Stigningen fra 2023 til 2024 er på 1,97%. Ved de givne forudsætninger vil stigningen være 12,5% mellem 2024 og 2025. Altså en stigende stigningstakst hvis man undlader at blande sig i de almindelige markeds kræfter.

Hvis vi laver samme analyse for udviklingen i priserne for vand. Her regnes med M³-prisen for det leverede rene vand samt spildevandsafgiften for at få transporteret bort igen og rensat. I 2022 var M³-prisen kr. 52,50. For 2023 var det kr. 57,75. 2024 kr. 60,75 og endeligt 2025 kr. 66,25. Altså større stigninger år efter år. Stigningerne i procent udgør: Fra 2022 til 2023 var det 10%. Fra 2023 til 2024 var det 5,19% og endeligt fra 2024 til 2025 bliver det 9,05%.

Samme excersits for varmeprisen. Her består prisen af en fast tilslutningsafgift takseret efter hvor stort et anlæg er – dvs. kapaciteten. Hertil lægges en pris pr forbrugt GJoule over året. Her er vi således nødt til at regne ud fra et årligt registreret forbrug i GJoule. Det kommer til at se således ud: Totaludgiften for 2022 var kr. 230.627,50. For 2023 var det kr. 245.462,50. I 2024 var resultatet Kr. 281.201,50. Og endeligt gættet for 2025 med et forventet forbrug på 1.050 GJoule. Det giver en udgift på kr. 314.062,50.

Altså igen større procentvise stigninger år efter år. Stigningerne i procent udgør: Fra 2022 til 2023 var det 6,43% . Fra 2023 til 2024 var det 14,56% og endeligt mellem 2024 og 2025 en stigning på 11,69%. De seneste par års større stigninger skyldes den igangværende store udbygning af fjernvarmenettet her i Glostrup under Glostrup Forsynings område, som vi også er en del af. Her har man besluttet, at anlægsomkostningerne i forbindelse med dette ikke alene skal dækkes af de nye kunder. Men at vi gamle eksisterende også skal bidrage. Vi må antage, at når det er færdigt og betalt og vi så bliver væsentligt flere til at betale for selve varmeproduktionen, at varmeprisen så vil blive væsentligt billigere. Der er dog den lille positive krølle på situationen, at Glostrup Forsyning som leverer både vand, varme og renovation, at det er en selvejende institution, som hverken skal eller må levere overskud på driften. Så hvis der er ved at blive opsamlet et overskud, så skal man ud og sætte taksterne ned. Ligeledes omvendt i tilfælde af underskud, som vi oplever i øjeblikket. Men i øvrigt også samme princip, som vores lille forening bliver drevet efter. Dermed heller ikke sagt andet end, at selv om man oplever overskud, så skal der også hensættes midler til fremtidig vedligeholdelse og nyanskaffelser.

For at runde denne del af beretningen omhandlende forbrug og priser af på en fornuftig måde, så lad os prøve at kigge på netop vores fælles forbrug samlet. Hvis man sætter sig ned og kigger på regnskaberne over flere år, så har jeg prøvet at regne lidt på hvor stor en andel fælles

*E/F Glostrupparken. Byparkvej 2-12, 2600 Glostrup
v/formand: Søren Rod, Byparkvej 4, 1. th., 2600 Glostrup.
Mobil: 31 78 63 92. e-mail: roden@glostrupparken.dk*



forbrugende udgør af et normalt gennemsnitligt regnskab for et givent år. I denne pakke lægger jeg forbrug af vand, varme, el og renovation. Den øvrige del af regnestykket for regnskaber, består af udgifter til: Forsikringer, lønninger til vicevært, rengøring, adm. bidrag, almindelig løbende mindre vedligeholdelse. Større projekter omkring vedligeholdelse, samt hensættelser til vore fonde er holdt udenfor. Det viser sig så, at vore fælles forbrug udgør omkring 45-47% af udgifterne i et normalt regnskabsår. Prøv at tænke lidt over det, når du sætter dig ned og kigger på opkrævningen af fællesudgifter hver måned. De 45-47% af den regning du betaler til foreningen hver måned, er altså noget, som langt de fleste steder ville dukke op udenom foreningen og som du skulle i banken og betale separat.

Planlagte projekter for det kommende år.

Nu har vi ligesom holdt en mindre pause med større projekter efter det store ryk med vinduer, facade m.v. – Men ejendommen holder jo ikke pause og degenererer løbende, så vi er kommet lidt bagud med nogle ting, som vi mener der skal gøres noget ved nu. Dels har vi fået lidt ro og overblik over økonomien og dels er der nogle af tingene, som vi nu føler et større og lidt mere direkte behov for at få gennemført.

Det første vi vil få gjort noget ved, er et problem, som flere og flere af os har opdaget og går og bliver lidt irriteret over i dagligdagen. Det er trykket på vandet i vandhanerne. Det gælder både det varme og det kolde. Så derfor kan det konkluderes, at det må være transportsystemet der må være noget galt med. Det er jo sådan, at der udfældes og genereres noget skidt, kalk og andet i rørsystemet. Dette sætter sig og medfører at den indre diameter, hullet i rørene, bliver mindre og mindre med årene. Og jo mindre et hul, jo mindre vand kommer der selvfølgelig igennem. Det er en naturlig proces og med en alder på 50 år, er det nok tid at få gjort noget ved det. Vores naboejendomme er lidt ældre end vores og de har, eller er i gang med at løse det samme problem. Ovre på ejendommen på Lilliendalsvej har vi nu kigget på opstillede store containere, som huser kontor og værksted. Her har de valgt den dyreste løsning, men også den 100% sikre. Nemlig at skifte samtlige brugsvandsrør i hele ejendommen til nye rør. Det er et projekt til 4-5 millioner, som tager lidt tid og samtidigt medfører en masse svineri og besvær for beboerne.

Vores tætte nabo til den anden side, med adresse Dalvangsvej, de fik også løst et lignende problem. Men det var med noget indvendig ”afsyning/rensning” af rørene. Det er væsentligt billigere og virkningsgraden her overbevisende. Snak evt. med vor vicevært Kim Roch, som også er vicevært på denne ejendom. Vi har derfor også valgt denne løsning, som kan gennemføres for omkring 225.000,- kr. I samme forbindelse får vi opsat et apparat i kælderen, som skulle være i stand til at ændre molekylesammensætningen i kalken i vandet, sådan at enderne bliver runde i stedet for spidse. Dette betyder at kalken ikke kiler sig fast, men bouncer off pga. rundingerne. Det vil ikke løse kalkproblemet 100%, men skulle efter erfaringerne nedsætte kalkproblemet væsentligt. Vi har naturligvis fået udført en analyse af, at denne form for rørrensning skulle kunne klare problemet, selvom prisen og indsatsen er væsentlig anderledes.

Som 2. projekt har vi besluttet at vi, inden det er for sent, skal have sikret vore faldstammer i ejendommen. Dette skulle kunne gøres med en indvendig foring blæst ind i rørene. [Skulle nogen ikke vide hvad en faldstamme er, så er det afløbet fra toiletterne og ud i kloakken]. Dette projekt vil udgøre en udgift på omkring 200.000,- kr.



Endeligt har vi også planlagt en ny rensning af ventilationsanlægget. Til dette er afsat 95.000,- kr. Sidste gang var i 2015, men vi synes aldrig, at det kom til rigtigt at fungere. Vi har fundet ud af, at firmaet som udførte opgaven sandsynligvis er sprunget lidt let hen over nogle af hovedrørene oppe på loftet. Samtidig var der desværre et antal beboere, som ikke lukkede håndværkerne ind og heller ikke havde afleveret en nøgle. Således blev rensningen ikke 100% gennemført, hvorfor vi antager resultatet også er blevet derefter.

Med de planlagte projekter er der i denne sammenhæng også behov for adgang til lejlighederne. Nu erfarede vi jo fra denne oplevelse, at det ikke nytter noget at være flinke og se gennem fingre med nogle, som ikke vil lukke håndværkerne ind. Denne gang vil vi sørge for på forhånd at have en fagedkendelse, samt en aftale med den lokale låsesmed..!!

Det bør dog absolut IKKE blive et problem. Har man ikke selv mulighed for at være hjemme, så skal vi nok sørge for, at man får mulighed for at aflevere en nøgle. Sandsynligvis hos vores formand. Vi skal selvfølgelig også nok sørge for at varsle i så god tid som muligt.

Vi har ikke glemt vore utætte opgangsdøre og revnede trappesten. Desværre er det så stort et projekt, at vi har valgt at udskyde det til næste år [2026]. Desværre er det sådan, at problemet ikke kan løses ved bare at isætte nogle nye opgangsdøre. Tingene hænger tæt sammen, så hele indgangspartiet med dør og sidepartier skal skiftes, for at vi kan være sikker på, at det nytter noget. Så vi klapper lige hesten og sikrer os, at økonomien også er 100% på plads inden vi iværksætter projektet.

Web-/hjemmesiden.

Vores udmærkede webmaster – Søren Rod, er nu ved at komme lidt op på mærkerne igen. Han har været hele web'en igennem i det forløbne år og kigget lidt på siderne med stamoplysninger. Det har betydet en grundig oprydning og opdatering af disse sider. Bl.a. er der kommet en meget fyldig og udtømmende vejledning om håndtering af skrald. Denne bør du læse, da det er en meget vigtig del af vores dagligdag.

Her findes også kopier af så vigtige ting som: Vedtægter, husorden, personer i bestyrelsen samt vicevært og hvordan man kan kontakte dem. Endvidere alt om vores generalforsamlinger snart mange år tilbage med alle dertil hørende originalbilag. Endeligt en nyhedsside for hvert år. Alle væsentlige nyheder forsøges løbende at blive lagt ud. De lidt ældre år kan bruges som en sjov historiebog at kigge tilbage i.

Men der er al mulig grund til lige at holde sig orienteret via web'en eller finde svar på eventuelle spørgsmål omkring ejendommen og foreningen. Skulle du opdage nogle meningsforstyrrende fejl eller mangler, så ret endelig henvendelse til Webmaster..!!

Nå, nok for nu.....!!!!!!!!!!!!!!

Efter bedste evne har vi her i denne beretning prøvet at berøre såvel hvad der er sket i foreningen gennem den seneste periode, men også at omtale nogle af de planer, som bestyrelsen har for de kommende år.

Her til slut skal lyde en tak til beboerne for godt samarbejde i det forløbne år. Det samme gælder vor administrator Frederiksholm advokater, som de skiftede navn til i løbet af året. I særdeleshed vor daglige kontakt her Christina Nielsen. Ligeledes til vor dygtige vicevært Kim Roch og hans lærling Kevin, som passer vor ejendom med stor omhu og engagement. Vores rengøringsfirma DK Clean ved Annette og Johnny. Vor altid hjælpsomme revisor Sten Ellegaard Munkø. Alle vore dejlige, dygtige og rare leverandører. Sidst men ikke mindst vores



flittige bestyrelse: Jacob Boye, Lars Mølhøj, Rune Bolhøj og sidst men ikke mindst formand Søren Rod.

Med venlig hilsen
E/F Glostrupparken
p.f.v.

Søren Rod, formand
26. marts 2025
SR/-