



Beretning generalforsamlingen 2021.

Kære medlemmer!

Så er der gået endnu et år og det er endnu en gang blevet tid at afholde generalforsamling. Vi håber at så mange som muligt vil møde frem og deltage, så vi kan holde hinanden orienteret om hvad der foregår i foreningen og om hvilke idéer vi i bestyrelsen barsler med. Ligeledes vil der selvfølgelig være lejlighed til at komme med nye idéer, men ikke mindst også diskutere eventuelle problemer, såfremt der måtte være opstået sådanne i løbet af det forløbne år. Det har jo været et lidt "underligt år" også i foreningen, p.g.a. Corona krisen. Den har jo indvirket på mange områder, både i forbindelse med den almindelige hverdag for os alle sammen, men også i forbindelse med gennemførelsen af nogle af de planlagte og igangsatte projekter.

Overordnet mener vi trods alt, vi er kommet pænt igennem. Vi har oplevet god ro og orden i dagligdagen, hvor ALLE har været gode til at tage hensyn til hinanden og overholde gældende regler om afstand og ikke mindst fornøden brug af sprit m.v. i forbindelse med specielt brug af vaskeriet. Således håber vi, at vi med de igangværende vaccinationsplaner i samfundet, at tiderne snart går tilbage mod den gammelkendte "normal", så det hele vil blive lidt nemmere igen.

De to store planlagte projekter, som vi havde besluttet til gennemførelse i løbet af 2020, blev desværre forsinket undervejs. Men skraldeprojektet er vi nu kommet igennem og har indviet lige efter Påske. Det er et såkaldt "Molok-anlæg" med input enheder over jorden og containere gravet i jorden under disse. Vi skal stadig sortere, som vi plejer. Der er "huller" til input af: Aviser/reklamer, Pap, Plastik, Glas, Metal samt "Restaffald". Dette er køkkenaffald, som vi tidligere puttede i skakterne. Det betyder så også, at skakterne er blevet lukket, da vi kan spare nogle viceværtpenge, og at vi skal have en ekstra pose med i hånden, når vi alligevel skal ned med det øvrige sorterede affald, mener vi er til at håndtere for os alle. Det betyder så også, at de nuværende grimme containere på hjul henne foran Nr. 8 vil blive fjernet. De var sandt for dyden ikke særligt kønne og udgjorde i øvrigt en brandfare, så tæt på bygningen de stod. Ligeledes vil beboerne specielt i Nr. 8 slippe for larmen, når de skulle tømmes. I samme ombæring har vi besluttet, at få noget styr på storskraldet. Dette skal fremover ikke længere placeres hverken i forkælderen eller optage en parkeringsplads. Fremover placeres det i skuret i indkørslen. Dog skal farligt affald, såsom maling, kemikalier, batterier samt lyskilder placeres i stålskabet, som flyttes ned i forkælderen. Desuden vil der så være to af de små containere tilbage. Dem til hhv. porcelæn samt småt el- og elektronikaffald. Disse flyttes op ved siden af skuret herefter. Vi håber I hurtigt vænner Jer til de nye placeringer og fortsætter de flotte vænner med at sortere, som vi har lagt mærke til fungerer rigtigt fint her i ejendommen.

Når de nuværende containere kommer væk, vil cykelstativet blive flyttet herind. Ligeledes vil cykelstativet mellem Nr. 10 og 12 også blive flyttet her hen. Grunden er, at vi taber et par parkeringspladser i forbindelse med skraldeøen, men dem kan vi så genvinde på denne måde, sådan at der stadig skulle være plads til såvel biler som cykler. Nogle finder det måske lidt mere besværligt for cyklerne, men vi er nødt til at hjælpe hinanden med at få det til at fungere, sådan at vi alle kan parkere vore forskelligartede køretøjer også på sikreste vis og ikke mindst i forbindelse med ejendommen.



Det andet store projekt vi havde planlagt til gennemførelse i løbet af 2020 var vores vinduesprojekt med udskiftning af samtlige vinduer og altandøre i alle lejlighederne i hele ejendommen. Dette projekt løb også ind i forskellige problemer af både den ene og anden slags. Først forsinkede Corona'en produktionen hos producenten og oven i dette kom der ny lovgivning, der tilsagde, at det skulle være 3-lags glas, såfremt projektet først blev påbegyndt efter 1. januar 2021. Dette gav selvfølgelig nogle problemer bestyrelsen skulle forholde sig til og løse. M.h.t. 3-lags glas så var vi tidligere blevet advaret flere steder fra om dette, da man flere steder i forbindelse med store hurtige temperatursvingninger havde oplevet, at det midterste glas simpelthen revnede p.g.a. såkaldte kuldebroer. Ligeledes lå der jo en generalforsamlingsbeslutning til grund for, at vi havde vedtaget at vælge 2-lags. Yderligere ville det fordyre projektet med ca. 400.000,- kr...!! Vi var allerede forsinket m.h.t. leveringen, som først kunne ske i december måned, såfremt vi fastholdt 2-lags og jvnf. lovgivningen skulle projektet igangsættes inden 31/12-2020. I bestyrelsen fandt vi begge dele lige umulige, da vi ikke kunne forestille os, at vi midt i vintermånederne skulle til at rive vinduerne ud af vore lejligheder, med de kuldeproblemer det ville medføre for os alle. Der blev nu arbejdet ihærdigt af bestyrelsen i samarbejde med projektansvarlige Søren Sørensen inde fra adm. på at finde en løsning. Vi fik løst problemet via en dispensation fra kommunen om, at såfremt 2-lags vinduerne var produceret inden 31/12-2020 og opmagasineret for evt. gennemsyn, så kunne vi godt få lov til at udskyde opstarten af projektet. Det har så godt nok medført en omkostning på ca. 80.000,- til opmagasinering, men så kunne vi få lov at vente på lidt varmere vejr inden vi begyndte at rive vinduer ud. Således er projektet udskudt til opstart primo Maj 2021. Sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen og den beretning du nu sidder med i hånden, skulle der meget gerne i kuverten ligge en plan for udskiftningen med tidspunkter for hver enkelt lejlighed. Da der skal opstilles stillads og noget sådant er dyrt, har vi været nødt til at dele projektet op i to etaper. Første etape med start primo maj gælder siden ud mod parkeringspladsen, så det berører alle de 2- og 3-værelses, men ikke de 1-værelses som jo kun har facade ud mod Byparkvej. Denne del kommer så i 2. omgang, hvor det omfatter alle stuerne med skydedør m.v. samt køkkenerne i de 1-værelses. Grunden til denne opdeling er dels som tidligere nævnt opsætning af stillads. Men endnu vigtigere at radiatoren i stuen skal afmonteres, da den sidder på vinduesmodulet, der fjernes og erstattes med nyt. Ved at vælge denne løsning når vi længere hen mod sommeren, så at selv om der vil blive lukket for varmen, så skal vi nok overleve alligevel. Projektet bliver desværre ikke helt enkelt at gennemføre, da håndværkerne skal kunne komme til og der ikke vil være meget plads at gå af når stuepartierne skal monteres. Det er et sammenhængende modul, som jo selvsagt fylder HELE HULLETTIL til alle sider, hvor de gamle vinduer har siddet. Det indebærer at ALT der er monteret på siderne af de ydre vægge (lamper, kontakter, tykke ledninger, markiser m.m) skal være væk, så der er plads til at de nye moduler kan lempes ind. Ligeledes vil eventuelle gulve på altanerne, som rager op over det inderste fundament vinduer og dør hviler på også skulle afmonteres. Selvfølgelig skal alle altanmøbler m.v. også fjernes. I haverne skal alle havemøbler, grills m.v. rykkes ud i den yderste del af haven, da der skal være plads til opstilling af stillads flugtende med altanerne oppe over. På indersiden i lejligheden skal der være godt 1,5 m frit rum, så håndværkerne har fornøden plads til at montere modulerne. Det siger sig selv, at alt hvad der er ophængt af gardiner, rullegardiner m.v. selvfølgelig også skal fjernes. Ja, det bliver desværre IKKE let og det er meget vigtigt, at vi ALLE deltager positivt og i en god ånd og tone i løsningen af, hvad der måtte opstå af problemer undervejs. Og ja, der vil givet vis opstå nogle problemer undervejs, men jo mindre vi hidser os op, jo større chance skulle der være for at løse dem undervejs.



Der burde ligeledes være en ”brugsvejledning” vedlagt i denne kuvert, hvor disse emner skulle være beskrevet og forklaret.

Der vil helt sikkert i forbindelse med arbejderne efterfølgende være nogle mindre ”maler-ska-der” hist og her. Det er med fuldt overlæg, at vi IKKE har indeholdt sådanne i projektet, da det bare vil fordyre projektet endnu mere. Og da det er os selv som finansierer dette, så vil det være væsentligt billigere, såfremt man selv vil kunne foretage de eventuelle reparationer af småskader med noget frisk maling.

Til sidst og måske allermest væsentligt.

Der SKAL være adgang til lejligheden på det planlagte og meddelte tidspunkt

Projektet kan simpelthen IKKE gennemføres, såfremt håndværkerne ikke kan komme til i den rækkefølge arbejdets gennemførelse er planlagt. D.v.s. at der enten skal være en beboer hjemme, eller der skal afleveres en nøgle i forvejen. Vi vil lave en ordning, hvor man har mulighed for at aflevere en nøgle til vor formand, som så vil sørge for at administrere det i relation til vore håndværkere. Der vil selvfølgelig komme nærmere besked om hvordan dette administreres. inden vi får brug for denne løsning.

Som en god idé kan vi kun opfordre til at følge med på foreningens hjemmeside: www.glostrupparken.dk, da vi skal forsøge at følge op på og informere om projektet her. Som en sidste service har vi arrangeret at projektansvarlige Søren Sørensen inde fra adm. Nicolai Giødesen vil møde op på generalforsamlingen og stå til rådighed for de spørgsmål der måtte være.

Nå, så meget om projekter men der foregår jo også andre vigtige ting i foreningens regi. Noget af det vigtigste er selvfølgelig økonomi. Der skal være penge i kassen til at betale driften af ejendommen. Vi vil ikke bruge væsentlig megen tid her i beretningen til at gennemgå økonomi, da vor mangeårige dygtige revisor Sten Ellegaard Munkø vil være til stede og gennemgå både regnskab og budget.

Alligevel skal der udtrækkes nogle hovedpunkter fra regnskabet 2020. Vi kom ud af året med et underskud på 821,- kr., som vi dækker ind via vores dispositionsfond. Vi har jo gennem noget tid sparet op til vores vinduesprojekt, hvilket har betydet at vi har en større bankbeholdning. Ærgerligt nok har bankerne jo indført deres såkaldte negative rente, som desværre har betydet en ærgerlig udgift på små 10.000,- kr. Men som det fremgår, så er der egentligt ikke den store forskel på år 2019 og 2020 på årstotalerne.

M.h.t. budgettet for 2021 synes vi det ser fornuftigt ud og vi mener vi har fået det til at hænge pænt sammen. Læg mærke til at der IKKE har været stigning i opkrævningen af fællesudgifter i hverken 2020 eller 2021. Dette skyldes, at vi jo ved, at der kommer en restindbetaling til vinduerne. Enten i form af en engangsindbetaling af hele beløbet, eller i form af et 20-årigt lån med månedlige indbetalinger. Således vil vi jo alle i en eller anden form opleve en stigning alligevel i 2021. Som tidligere nævnt har vi jo sparet pænt op i dispositionsfonden, men den skal også dække ca. 250.000,- kr til skraldeprojektet. Godt og vel 2.000.000,- kr. til vinduesprojektet samt 75.000,- kr. til udskiftning af vaskemaskine, som er fra 2007. Disse beløb vil nok blive en smule større, da vi er vidende om, at der kommer nogle tillæg af forskellig art i forbindelse med vinduesprojektet. Men vi har p.t. ikke nogle eksakte tal. Men til gengæld henstår der stadig en buffer i dispositionsfonden på lige godt 400.000,- kr., som så vil være noget mindre når året er gået.

I og med vore forbrug af vand, varme og el udgør godt og vel 30% af vore normale direkte driftsomkostninger og vi jo ikke har individuelle målere på, så er det også i år et af de områder bestyrelsen har stor focus på. Lad os lige her slå fast, at det jævnlige undersøges omkring

*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*



økonomien ved at etablere målere. Udgifterne ved etablering af målere og deraf afledt 48 gange abn. afgift i stedet for kun én gang. Oven i kommer så udgifter til aflæsning samt udarbejdelse af målerregnskab og opkrævning individuelt. Når disse udgifter regnes sammen og lægges oven i prisen for det reelle forbrug, så vil vi skulle opnå nogle besparelser i forbruget, som på ingen måde vil være opnåelige, når man kigger på den samlede økonomi.

Men som sagt så har bestyrelsen meget focus på området og prøver at tilsikre, at forbrugene ikke pludseligt stiger ude af kontrol. Alle målere for vand, varme og el er nu elektroniske, så det er muligt via en pc at logge ind og løbende få forbrugstallene for selv kortere perioder. Hvis vi starter med at kigge på varmekonsumet så er det faldet fra 1.260 GJoule (2019) til 1.200 GJoule (2020). For at have lidt elastik og ingen jo ved hvordan vejret bliver har vi budgetteret med et forbrug på 1.325 (2021). Prisen er steget med 2,09% mellem 20 og 21. Vandforbruget er steget 2.252 m³ (2019) 2.275 m³ (2020). Budgettet er 2.300 m³ (2021). Prisen stiger med 1,09% mellem 20-21.

Elforbruget er steget 96.118 kWh (2019) 99.196 kWh (2020). Budgettet er 100.000 kWh. Prisen stiger 1,14%.

Da en del efterhånden har spurgt om hvad en given lejlighed bruger/betaler for af f.eks. varme, så skal jeg hermed løfte sløret for hvordan man regner det ud. Det er såmænd ikke så svært..!!

Der skal bruges ejendommens samlede fordelingstal som findes i regnskabet på side 11. Tallet er fast og ændres IKKE. **Tallet er 2532**

For at regne på noget som er sket, så regner vi for 2020, hvor regnskabet siger at totaludgiften varme er 230.146,- kr.

Så tager vi beløbet og dividerer med fordelingstallet: $230146/2532 = 90,89$ kr pr fordelingstal
Dette enhedsfordelingstal ganges så med den enkelte lejligheds fordelingstal

| 2020 | 1 vær. ford. 38 | 1 vær. ford. 44 | 2 vær. ford. 58 | 3 vær. ford. 68 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Varme i kr. | Kr. 3.453,82 | Kr. 3.999,16 | Kr. 5.271,62 | Kr. 6.180,52 |
| Varme i GJoule | 18,24 GJoule | 21,12 GJoule | 27,84 GJoule | 32,64 GJoule |

Neden under har jeg regnet på mængden af varmenheder: $1.200/2532 = 0,48$ GJoule pr fordelingstal. Her efter ganges så med den enkelte lejligheds fordelingstal. Alle udgifter i regnskabet kan beregnes på denne måde. Prøv selv vand og el eller for den sags skyld din andel af hensættelser.

Selvom vi nu i løbet af 2021 har færdiggjort to større projekter, så skal vi ikke tro vi bare kan læne os tilbage og slappe af. Det er jo således at ejendommen hvert år bliver ældre og ældre. Den er nu 47-48 år gammel og således vil behovet for almindelig vedligeholdelse også være stigende, som vi allerede nu har konstateret.

I bestyrelsen er vi videre i vor planlægning af fremtiden. Således siger vores krystalkugle os, at vi snart skal til at se på både faldstammer og brugsvandsrør. Vi oplever jo alle at vandtrykket på brugsvandet ikke er så højt, som det kunne være ønskeligt. Men efterhånden afsættes mere og mere skidt og slam inde i rørene, så trykket falder. Man kan ikke på fornuftig vis rense gamle rør, så det kræver en udskiftning af det hele. Vi har endnu ikke besluttet om vi skal starte projektet i 2022 eller om vi lige skal lade der falde lidt ro over økonomien, så vi kan få et sikkert overblik over, hvor vi præcis er henne. Planen er, at vi vil dele opgaven over 3 år med 2 opgange om året og starte i år 2023. Vi har endnu ikke fået et endeligt overslag over hvad prisen vil blive. Men vores kvalificerede gæt er i omegnen af 1.750.000,- kr. Men

*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*



mere om det når vi ved noget mere præcist.

Ligeledes ved vi også, at vi på et tidspunkt skal have udskiftet taget. Heldigvis (ha, ha) er det et godt gammelt asbesttag, så vores gæt vil være en holdbarhed på endnu ca. 15 år. Måske mere da det endnu ikke umiddelbart er begyndt at virke utæt. Men sikkert er det, at det jo ikke holder evigt. Det er også sikkert, at vi i løbet af en 10-15 år sandsynligvis skal have skiftet asfalten på parkeringspladsen. Så der vil også fremadrettet være ting der skal bruges penge på og udskiftes. Men vi mener, at når vi er opmærksomme og løbende holder øje med tingene, så har vi også langt bedre mulighed for at planlægge og slippe fornuftigt igennem tingene.

Til slut vil vi gerne sige mange tak til vor vicevært Kim Roch, vor rengøring Annette, vor adm. Nicolai Giødesen men ikke mindst vor daglige kontakt Christina Bille Nielsen, vor revisor Sten Ellegaard Munkøe, byggetekniker Søren Sørensen, vore forskellige leverandører og samarbejdspartnere. Til slut ikke mindst en tak til bestyrelsen, Jens Ejning Petersen, Siamak Mahdavi, Lars Mølhøj. Kasper Thers og endeligt formand Søren Rod. Alle har ydet en fornem og stor indsats for at drive vores lille dejlige forening og ejendom.