



Beretning

Generalforsamlingen 2022

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/skaleske. 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 eller en fra bestyrelsen, såfremt der måtte være nogle ting, i er i tvivl om eller gerne vil vide.

Der skal IKKE herske tvivl om, at det har været et af de mest travle, men også dyreste år i foreningens nu 47 årige historie. Det er jo ”desværre” sådan, at med alderen stiger også behovet for mere vedligeholdelse d.v.s. fornyelse/udskiftning af bl.a. slidte bygningsdele. Ligeledes fornyelse af og udbygning af gamle uddaterede systemer til nye og mere hensigtsmæssige. Det er det punkt vi nu er nået og et par af de større projekter, vedtaget på tidligere generalforsamlinger skulle iværksættes. Således bød året på etablering af nyt affaldssystem, samt det helt store projekt med udskiftning af de gamle utætte vinduer samt vedligehold af facaderne

Affaldssystem:

I løbet af foråret fik vi etableret et såkaldt Molok-system efter grundig undersøgelse og i godt samarbejde med Glostrup Forsyning. Det indebar nedgravning af beholdere overfor indkørslen med indkast via nogle låger til de forskellige former for affald gennem nogle pæne beholdere over jorden. Vi mener i øvrigt at disse indkast vi nu skal kigge på i vores dagligdag, er væsentligt kønnere end de grønne containere vi så slap af med. Ligeledes fik vi flyttet affaldshåndteringen væk fra indgangen til Nr. 8 og kælderen, hvor vi jo også havde erkendt, at der forelå en væsentlig og farlig brandfare, såfremt nogen skulle finde på at antænde ild i containerne, som indeholdt pap eller papir. Det var heller ikke uvæsentligt i denne sammenhæng, at den støjende tømning af containerne blev flyttet op i hjørnet af parkeringspladsen og lidt væk fra beboerne i Nr. 8. Tømning vil selvfølgelig altid give noget larm, men nu er det kommet så langt væk som muligt, men også set i lyset af adgangsforholdene for alle beboerne. Det betød ”desværre”, at vi så os ”nødsaget” til at lukke skakterne. Men i og med vi allerede inden sorterede i 10 forskellige enheder (containere), så gav det alligevel ingen mening at opretholde brugen af skakterne, da der ikke var meget af affaldet, som skulle her i. Og når man alligevel skulle ned med alt det øvrige affald, så kan en enkelt pose fra eller til vel ikke gøre den store forskel. De ældre beboere i ejendommen samt undertegnede (med mit handicap), har selvfølgelig så i mindre omfang fået det lidt mere besværligt. Men det går jo alt sammen alligevel,



nu vi har vænnet os til de nye rutiner.

Der kommer så oven i et nyt tiltag her pr. 1. maj. Der skal vi fra denne dato også til at sortere alt biologisk husholdningsaffald. (Rester af sovs, kartofler, grøntsager m.m.). Der vil fra Glostrup Forsyning blive udleveret en grøn affaldsspand samt specielle poser hertil. Vi vil sørge for, at når man løber tør for poser, vil der kunne afhentes nye ned i det lille rum i forkælderen. Der vil blive åbnet et ekstra rum i en af molokkerne, hvor denne type affald skal smides i. Det var selvfølgelig årets første større udgift. Det kostede rundt 270.000,- kr for foreningen med div. Jordarbejder samt etablering af lys. Det skal dog understreges at Glostrup Forsyning også har bidraget med omkring 250.000,- kr. Tømningstaksten er lidt endnu en lille smule større end for containerne. Men planen for Forsyningen er rimeligt hurtigt, at få systemet udbredt til langt flere af de større ejendomme, hvilket på sigt vil gøre det billigere, når der kommer endnu flere brugere andre steder. I samme sammenhæng kan vi fra bestyrelsen fortælle, at vi selvfølgelig har genforhandlet vores kontrakt med Vicevært Kim Roch. Han skal jo ikke længere bruge tid på at tømme skakter. Der har vi så fået en besparelse på omkring 30.000,- kr./årligt incl. moms.

Så alt i alt synes vi i bestyrelsen, at det har været et rigtigt godt projekt, som vi er sikre på, vi nok fremadrettet skal få stor glæde af.

I relation til den almindelige håndtering af storskrald, så har vi også fået flyttet det væk fra forkælderen og parkeringspladsen ud for Nr. 8. Det har vi nu fået flyttet op i skuret ved gavlens. Det går stort set rimeligt godt, men der er stadig plads til forbedringer. Når der henstilles sække, så SKAL det være gennemsigtige sække, så man kan se hvad de indeholder. Lad være med bare at kaste tingene ind i skuret, men sæt det pænt og lad venligst være med bare at rode og rage i det, som allerede er henstillet. Husk at nede i det lille rum i forkælderen er der et stort stålskab til alt ”farligt affald” (Batterier, lyskilder, maling, kemikalier m.m.). Sørg for at få anbragt de relevante ting her. Der er mærkater på de respektive beholdere.

Vindues- og facadeprojekt.

Det største, dyreste og altoverskyggende projekt i foreningens historie var udskiftningen af vinduer samt facaderenoveringen.

Igen et projekt vi i fællesskab havde vedtaget på en tidligere generalforsamling og som egentligt var meningen skulle have været gennemført i 2020. Men den verden vi var nået ind i med Corona og deraf følgende afbræk i div. produktioner rundt omkring, så gik det også ud over vores projekt. Som orienteret på sidste års generalforsamling kunne vi først få leveret vinduerne lige inden årsskiftet 2020/2021. Samtidig med vi blev bekendt med det, så kom der en lovændring, som godtgjorde at udskiftning af vinduer efter 2020 så skulle det være 3-lags glas. Det ville så have fordyret prisen på vinduerne en hel del, ligesom monteringsprisen ville stige, da enhederne jo naturligvis blev en del tungere. Byggeteamet fra ejendommen: Vicevært Kim Roch og formand Søren Rod handlede hurtigt og fik indhentet en tilladelse til at fortsætte med 2-lags glasløsningen, som beregninger havde godtgjort ville have stort set den samme energibesparelse i sig, som 3-lags glas. Men det betød at elementerne skulle være færdigproducerede inden årsskiftet. Det kunne lige lade sig gøre, men sandt for dyden havde vi ikke nogen ambitioner om at skulle starte udskiftning i januar måned. I respekt for os alle sammen, så skulle vi da ikke sidde og fryse, når de gamle vinduer blev pillet ud midt i vinterkulden. Så vi indgik en aftale om opmagasinerings indtil der kom noget mere varme i vejret og deraf planlagt opstart i maj 2021 i stedet. Det kostede selvfølgelig en større sum, men vi skønnede, at det måtte være løsningen. Således kom vi i gang pr. maj måned. Så opstod der



problemer med stilladsfirmaet om hvornår de kunne levere, ligesom der skulle ryddes hæk ind mod ejendommen for, at de kunne stille deres stillads op. Vi fandt så ud af, at vi var ved at lave en større ”bøf”, da vi var blevet anbefalet og også selv troede, at facadepladerne mellem vinduerne selvfølgelig skulle have samme farve som vinduerne. Heldigvis nåede vi at erkende, at hvis de blev røde, så ville vi nok få en noget særpræget ejendom. Så mod et mindre beløb nåede vi heldigvis at få ændret farven til den grå i stedet. Det er så noget kompositmateriale som ligesom vinduerne er vedligeholdelsesfri.

Da vi endeligt kom i gang viste det sig, at befæstningen af vinduerne ned i murværket ikke kunne lade sig gøre, som antaget. Der måtte så opfindes en alternativ løsning, som også fordyrede projektet. Noget som ingen vidste noget om, da vi jo ikke på forhånd kunne pille et vindue ud, uden at have noget andet at sætte i på det tidspunkt.

Efterhånden som vi begyndte at komme rigtigt i gang med arbejdet og få pillet flere og flere vinduer ud, så viste det sig, at en del af de såkaldte ståltegl også var møre. Stålteglene er den række musten, som ligger over vinderne og som populært forklaret er forstærket med jern igennem, sådan at de overliggende mursten ikke ligger ned oven på vinduesrammerne, hvilket de jo ikke kan og skal bære. Det var ikke sådan at tingene var ved helt at falde fra hinanden, men en fornuftig analyse godtgjorde, at i løbet af ca. 5 år så skulle de nok skiftes. Derfor traf byggeudvalget en beslutning om, at når vi nu havde stillads oppe og ligeledes fri adgang til stålteglet, så ville det være en væsentlig god idé at udskifte dem med det samme. Alternativet ville være en ny udgift til opstilling af stillads og evt. større følgeskader i forbindelse med udskiftning om 5 år, frem for at lave det nu. Det kostede også en større sum i byggeregnskabet. Afslutningsvist så er der et eller andet sted sket en større fejl i budgettet i forbindelse med projekteringen. Det viste sig, at det vi fra foreningens side mente var aftalt, så alligevel IKKE var indeholdt i budgettet. Det drejer sig om demonteringen af udhænget omkring de gamle tagrender. Udskiftning af tagrenderne til en større dimension, samt etablering af 4 ekstra nedløb – 2 på hver side, samt etablering af regnvandsafledningsrør på havesiden ud mod Byparkvej og selvfølgelig tilslutning til eksisterende ledningsnet ude i indkørslen. Der skete desværre det, at den byggeansvarlige fra adm. blev udskiftet noget inde i projektet, så den nye ikke havde været opmærksom på dette. Undertegnede vil da så også påtage mig lidt skyld, at jeg ikke havde været opmærksom nok i budgetfasen. Det havde vi jo snakket om så mange gange, at det selvfølgelig var en del af projektet. Men heldigvis nåede jeg da, at få det ind i projektet til gennemførelse. Igen set i lyset af at de nødvendige stilladser for gennemførelsen var opstillet. Der skal heller ikke herske tvivl om, at det nu har løst et allerede eksisterende problem, som sikkert vil være stigende fremover med de større regnmængder, som forventes i fremtiden. Men selvfølgelig så bærer denne fejl den største del af fordyrelsen i f.h.t. budgettet.

Men når vi nu efterfølgende kan sætte os ned og gøre status over projektet, så synes vi i bestyrelsen, at der er mange ting at glæde sig over. For det første er ejendommen alt andet lige blevet kønnere at kigge på. Vi har fået løst problemet med de stigende regnvandsmængder tagrenderne ikke kunne håndtere. Ikke mindst så slipper vi for træk og sparer en hel del på varmen med de nye vinduer. I forbindelse med facadepladerne og vinduerne som begge dele er vedligeholdelsesfri, så sparer vi en masse penge til vedligehold i relation til maling hvert 5. år, som planen var tidligere. Så trods et noget dyrere projekt end oprindeligt planlagt, så mener vi ikke der er grund til at fortvivle. Og læren af dette er, som andre også har erfaret, så vælter der altid ”nogle skeletter ud af skabene”, når de bliver lukket op..!!

Afslutningsvist på disse projekter skal vi udtrykke vores store tak og taknemlighed overfor medlemmerne/beboerne for afviklingen af specielt vinduesprojektet. Vi var lidt bekymrede,



da det viste sig, at der blev lidt flere ”hjemmedage” grundet den mulige tilrettelæggelse af projektet. Stort set ALLE sørgede for at være hjemme eller aflevere en nøgle, så håndværkerne kunne komme til på de nødvendige tidspunkter. Det gjorde det noget nemmere og sparede os også for en masse besvær og ekstraudgifter, såfremt vi skulle have håndværkere gående på ”ventepenge”. Det var rigtig dejligt at opleve, så tusind tak for det...!!

Forbrug af vand, varme og el:

Som alle jo ved eller burde vide, så betaler vi jo for vores fælles forbrug via fordelingstal. Denne post på forbrug udgør under normale omstændigheder en rimelig stor andel af fællesudgifterne. Groft taget i størrelsesorden mellem 40-50%. Derfor har bestyrelsen troligt AL-TID haft et godt øje til forbrugene og har det løbende over året. Så i det følgende skal jeg prøve at give en oversigt over hvordan det forløbne år er gået.

Men inden det skal vi så ikke være enige om, at springe den tilbagevendende diskussion om etablering af individuelle målere over. Anlægsudgiften til etablering af målere samt omkostninger i forbindelse med aflæsning, fordeling og opkrævning af individuelle forbrug, vil langt overstige den besparelse ejendommen vil kunne opnå. Ikke dermed sagt at der ikke ville komme en eller anden omfordeling af omkostningen, men totalt set vil det bare blive dyrere for langt de fleste af os. Så derfor her endnu en gang en velment opfordring til at omgås brugen af disse services med omhu og deltag frivilligt i bestræbelserne på at spare alle steder, hvor der spares kan.

Vand: I 2020 blev vandforbruget på 2.275 m³. I 2021 endte det på 2.198 m³. Tilbage i 2015-2017 lå vi lidt over 2.750 m³. I 2022 har vi budgetteret 2.300 m³. Så her er der heldigvis ikke grund til bekymring.

Prisen blev i 2021 på kr. 123.026,- kr. Den budgetterede pris for 2022 efter Glostrup Forsynings takstblad vil udgøre 121.787,- kr, Så det er der som skrevet ingen bekymringer om.

Varme: I 2020 blev varmeforbruget på 1200 GigaJoule. I 2021 endte det på 1306 GigaJoule. Prisen i 2020 var 229.514,- kr. I 2021 var det 232.745,- kr. Den budgetterede udgift for 2022 er efter takstbladet 218.918,- kr., hvor vi har budgetteret et forbrug på 1.325 GJoule.

Varmeforbruget er jo meget varierende og hænger tæt sammen med, hvordan vejret har været. Som i kan se, så har vi ikke indregnet den teoretisk beregnede besparelse på vinduesudskiftningen. Men da vi jo heller ikke har nogen idé om, hvordan vejret bliver, så ligger der sandsynligvis en budgetreserve her. Men hellere det end et stigende underskud i foreningen.

El: Her er vi så ude i noget som gør rigtig ondt. De som har fulgt med i dagspressen omkring udviklingen i el-priserne, vil også være vidende om, at dette område er eskaleret voldsomt. Men for at starte som det foregående så var vort forbrug i 2020 på 99.196 kWh til en udgift på kr. 173.781,-. I 2021 var forbruget 100.711 kWh til en udgift på kr. 228.982,-. Omregnet til en årlig kWh pris så var den i 2020 kr. 1,75 og for 2021 kr. 2,27. Når jeg sammenligner månederne for 2020 og 2021 så var den månedlige stigningsprocent i kWh-prisen for september på 40,35%. Oktober 40,85%. November 50,34% og December hele 76,49%.

For at fortsætte sammenligningen har jeg taget de tal, der er tilgængelige for 2022, men i retfærdighedens navn også valgt at sammenholde disse med priserne for 2020. Dette giver en stigningsprocent for januar på 47,92% og februar på 48,49%. I og med grundtallene for de første måneder i 2020 er mindre, så kan der altså udledes et fald i stigningsprocenterne. Men hvor det går hen ad de kommende måneder er temmelig umuligt at vide. Hvor meget det evt.



vil fortsætte med at falde og hvad slutniveauet ender på, kan man næsten lige så godt tage et rafflebæger frem og raffle sig til. Men jeg har taget en beslutning og valgt et tal på kr. 250.000,- og lagt ind i budgettet for 2022. I hvilket omfang det holder det skal Guderne vide..!??

Planerne for fremtiden:

I bestyrelsen sidder vi selvfølgelig ikke bare og tager tingene dag for dag og så lader det hele sejle. Vi prøver virkeligt at planlægge alt det vi kan og tager det selvfølgelig med over til jer, så vi kan få en fælles drøftelse af, hvor vi skal hen ad.

Således har vi tidligere luftet nogle problemer omkring både faldstammer men ikke mindst brugsvandet. Vi er alle vidende om, at trykket på vores brugsvand ikke er så højt, som det burde være. Det skyldes rørenes alder samt det meget kalkholdige vand, vi desværre bliver forsynet med her i Glostrup Kommune. Det har efterhånden betydet, at rørene er halvt stoppede med kalk, samt div. affaldsstoffer fra tærede rør m.v. Dette kan ikke renses ud, så derfor bør vi inden alt for længe simpelthen udskifte alle rørene. Det bliver også en større investering, som vi selvfølgelig vil gøre en indsats fra bestyrelsens side til at få styr på. Lige her og nu er vores økonomi jo en smule presset, så vi skal lige igen have sparet lidt penge sammen, inden vi kan løse problemet. Og selv om det er en smule irriterende med det lavere tryk på vandet, så er det trods alt ikke værre, end det er til at leve med. Samtidigt går snakken om, at Glostrup Forsyning indenfor et par år vil komme med nogle løsninger på den meget kalk i vandet. Så ville det jo være fremragende såfremt de to ting kunne komme til at hænge sammen. Ved samme lejlighed i og med at faldstammerne løber lige ved siden af brugsvandsrørene, så har vi noteret os, at disse enkelte steder er ved at være noget tærede. Derfor har vi tænkt, at det kunne være smart at kombinere disse to projekter. Den foreløbige plan går på, at vi tager to opgange pr. år, sådan at projektet kommer til at løbe over nogle år. Det skulle også gøre økonomien omkring lidt mere håndterbar. Vi skal erkende, at vi endnu ikke har indhentet nogle tilbud, så den nøjagtige økonomi er lidt usikker. Men vi lover, at vi til næste generalforsamling nok skal prøve at have et mere præcist projekt klart til præsentation.

På den noget længere bane så vil der nok omkring 15 år fra nu, skulle foretages nogle overvejelser omkring udskiftning af tag. Heldigvis er vores tagplader gamle asbestplader, der som det negative er giftige, men så til gengæld væsentligt mere holdbare end moderne nutidige lovlige tagplader. Men dette som en orientering, at vi i løbet af nogle år nok bør påbegynde en opsparring til nyt tag, da det IKKE vil blive en billig opgave.

Økonomi – regnskab og budget.

I har tidligere modtaget både regnskab for 2021 samt budget for 2022. Det har måske fået et par stykker til at gispe lidt efter vejret. Men vi skal her prøve at komme med lidt uddybende forklaringer på begge dele, så i bedre kan forstå sammenhængen. Men selvfølgelig vil der, som altid blive rig mulighed for at stille spørgsmål på generalforsamlingen, hvor revisor Ellegaard vil kunne deltage i de fornuftige og rigtige forklaringer. Selvom nogen måske er blevet lidt bekymrede, så er der ingen grund til panik. Vi er stadig en sund forening, som lige reber sejl og får tilrettelagt fremtiden bedst muligt.

Det er jo således, at hver gang vi ønsker noget, så koster det et eller andet. Så gælder det om at finde de rigtige projekter at investere i, på det tidspunkt hvor medlemmernes økonomiske formåen og vilje også kan følge med. Og lige der er det jo vigtigt, at vi får tingene op på bordet på en generalforsamling, så vi kan finde den balance i fællesskab.



Regnskabet så jo lidt ”skræmmende” ud, med et underskud i en størrelsesorden vi ikke har set før. Underskuddet på 335.820,- kr. er da et rimeligt stort beløb og kunne måske, hvis vi havde ventet til afslutningen lidt senere måske have været hentet lidt ind her. Men det er jo så en anden måde ejerne alligevel havde skullet deltage. Ca. 20% har valgt at indbetale restbeløbet til finansiering som en engangs indbetaling. De resterende deltager i det 20-årige variable lån til p.t. 2,85% i rente p.a., hvilket vel ikke behøver at ”slå nogen af pinden”. I bestyrelsen har vi tiltrådt en kassekredit til at dække underskuddet i foreningen til en rente på 3,25%. Imidlertid hader bestyrelsen renteudgifter, så vores plan i relation til budgettet vil være, at vi i løbet af 2022 vil have afdraget hovedparten af vores kassekredit. Dels sparer vi nogle penge i renteudgifter og opnår igen økonomisk handlefrihed og uafhængighed. Men samtidig har vi økonomisk sikkerhed næsten uanset hvad som indenfor ”normal drift” vil kunne ske, da vi jo stadig har en åbentstående kassekredit.

Så er der budgettet, hvor vi godt ved at den indregnede stigning på 10% er stor og den er også større end det egentligt var planen. MEN for det første er vi ikke steget de seneste 2 år, da vi ville afvente resultatet af økonomien omkring vinduesprojektet, så foreningen ligesom havde noget til gode. Det var måske en fejl, at gribe det an på denne måde. Men det gjorde vi i bestyrelsen og så må vi leve med resultatet af det. Men der er en anden væsentlig ting, som skal med i vurderingerne. For anden gang i løbet af året har formanden åbenbart og desværre ”sovet lidt i timen”. Adm. foretog en sænkning af fællesopkrævningerne pr. 1. sept. 2021 under dække af, at det var den beregnede besparelse på varmen i forbindelse med installationen af de nye vinduer. Så rent faktisk er der tale om en nedsættelse på mellem 3 og 4% af opkrævningerne og det har løbet lige siden. Havde formanden fulgt med og opdaget det i tide, så var dette sandsynligvis ikke sket, da vi jo så mangler penge for 4 måneder i 2021 og dernæst i 5 måneder i 2022, indtil vi kan regulere pr 1. juni, som vi plejer. Disse manglende indtægter skal vi have hentet ind igen, for at økonomien kommer til at hænge sammen. Så alt i alt har vi ladet jer have lidt flere penge tilbage i lommen, indtil vi vidste hvor mange og til hvad vi skulle bruge dem. Vi mener, vi kan få tingene til at hænge sammen på denne måde og anbefaler derfor varmt at godkende stigningen, så vi ikke havner i rent kaos. Endvidere er der den store ubekendte faktor omkring krigen i Ukraine. Som det sidste så har russerne jo truet med at lukke for gassen til Europa via Tyskland. Såfremt det sker forudser de fleste økonomer, at vi vil få endnu mere inflation, end vi allerede har oplevet. Dette vil selvfølgelig også påvirke foreningens økonomi. Men ingen tør p.t. spå noget om præcist hvordan udviklingen går og hvordan det ender. Men det er da også en smule bekymrende i relation til vores budget for indeværende år.

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 tirsdag d. 5. april kl. 19.00 i konferencelokalerne på Glostrup Park Hotel.
Med venlig hilsen på bestyrelsens vegne. – Søren Rod, formand

*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*