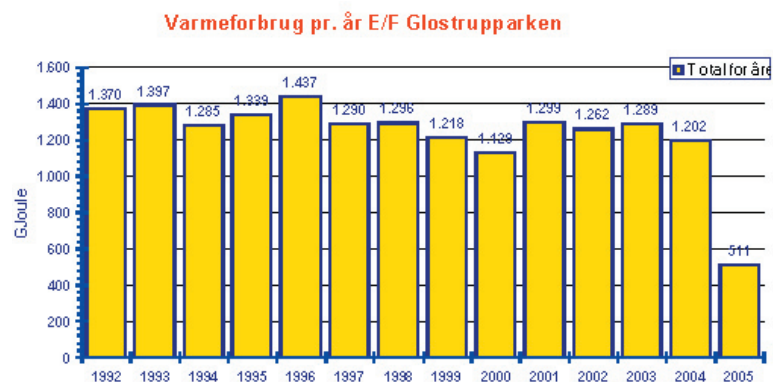
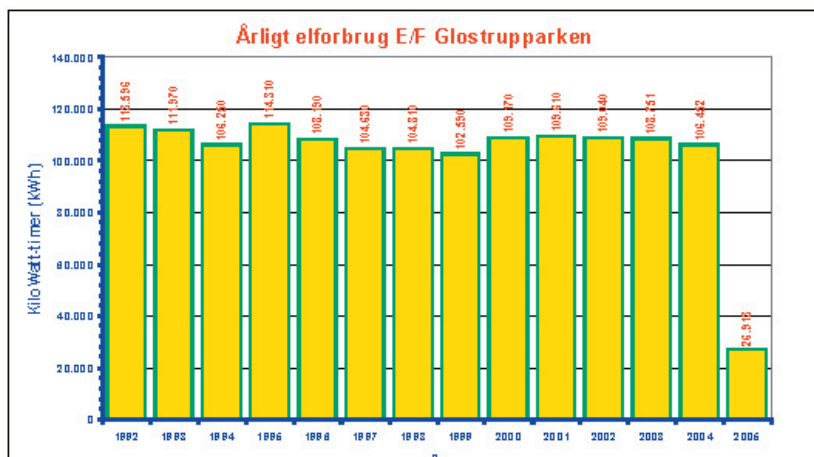
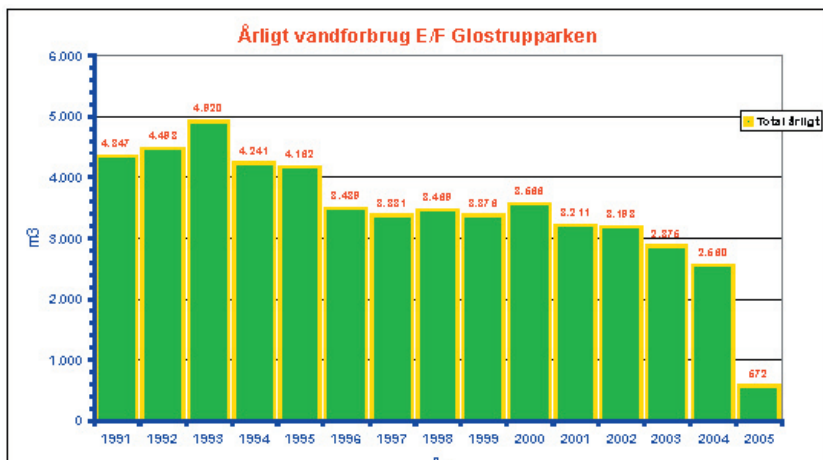


ÅRSBERETNING

Ejerforeningen



Glostrupparken



2005 er "år til dato opgjort pr. ultimo marts måned.

2005

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2005

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. Først og fremmest har der igen været en del til- og fraflytning. Hvorfor vi allerførst skal 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 "åbne" 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 "proble-

merne" 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 vil vi 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 - (som efterhånden har været ret stabil), at vi 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 det 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. 20. april kl. 19:00 på Glostrup Park Hotel.

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

At E/F Glostrupparken skal være et godt sted at bo for ALLE..!!

være for os alle sammen. Skulle du være forhindret, så gør os en tjeneste og udfyld vedlagte fuldmagt, sådan at vi får så mange tilkendegivelser, som overhovedet muligt.

Til slut skal lyde en stor tak til bestyrelsen for et veludført arbejde i endnu et år.

En tak til administrationen med vores daglige kontakt Henriette Hammer Sørensen samt ankermanden på regnskabet Flemming Delberg.

Speciel tak til revisor Sten Ellegaard, som nu på 30. år har

bistået med råd og dåd og bragt økonomien sikkert i mål.

Og allersidst en tak til vores vicevært for hans kamp med skrald, storskrald, udenomsarealer og ikke at forglemme snemasserne i den nu forhåbentligt overståede vinter.

På gensyn til generalforsamlingen på

**Glostrup Park Hotel
Onsdag d. 20. April
kl. 19:00**



Stormen hærgede også ejendommen, men "heldigvis" gik det kun ud over et af de store grantræer nede på legepladsen, som væltede over mod Odd-Fellow logen ud over gangstien til genboejendommen

dyngede flis, som vil blive læsset af oppe i hjørnet af parkeringspladsen ved indkørslen.

Udskiftning af

vaskemaskine/tørretumbler

I efterhånden nogle år har dette været et fast punkt på listen. Og det er det også i år. 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.

Internetforeningen

Til en start skal det lige fastslås, at Internetforeningen IKKE er en del af eller blandet sammen med Ejerforeningen. Men er helt selvstændig med egen økonomi, som ikke involverer Ejerforeningen på nogen måde.

At foreningen så alligevel "er blandet sammen med" Ejerforeningen skyldes mere person-sammenfald i bestyrelserne, samt at det er et tilbud, som vedrører alle ejendommens beboere.

Det har også i det forløbne år været et godt år for Internetforeningen, hvor der p.t. er 19 lejligheder, som er blevet "kablet" og man dermed har mulighed for at være på nettet 24 timer i døgnet på en højhastighedsforbindelse.

16 beboere er i øjeblikket koblet på og deler en 4 Mb-forbindelse, som også i løbet af året er lagt om til at være en trådløs opkobling til Sonofon.

Grundet den store interesse og dermed forbedrede økonomi, har det været muligt at sænke tilslutnings-/oprettelsesafgiften fra 1.500,- kr. til kun 1.000,- kr., som går til dækning af kabel, stik m.v. Ligeledes er den månedlige pris for tilslutningen nu nede på 100,-, hvor du kan surfe alt det du vil på nettet i 24 timer i døgnet hele året rundt.

Systemet fungerer meget stabilt og har en "oppe-tid" på over 99%, så der er ingen problemer heller i den retning.

Skulle du også overveje eller have lyst til at få internet ind i din lejlighed, så kontakt Rune Bolhøj i Nr. 6, 1. tv.

Du kan læse mere om Internetforeningen samt love og vedtægter m.v. for denne på Glostrupparkens hjemmeside med adressen:

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. Så kan vi blive endnu bedre rustet til at arbejde positivt på at gøre foreningen til et godt sted at

Oversigt over det forløbne år.

Når vi ser tilbage på året, så synes vi i bestyrelsen, at det har været endnu "et godt år", men selvfølgelig er det heller ikke forløbet helt uden "knaster". - 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 husk at foreningen har en fælles glas- og kummeforsikring, så det er overflødigt, hvis man tegner en sådan i forbindelse med sin husstandsforikring.

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 viceværten.

Husorden

I beretningen sidste år, var der brugt temmeligt meget plads på, at omtale problemer i forbindelse med overholdelse af husordenen samt orientere om, at antallet af skrivelser på "advokatbrevpapir" aldrig havde været større. Heldigvis synes en del af disse problemer at

have fundet et fornuftigt leje. Ikke sådan at der ikke er nogle forskellige opfattelser af, hvad niveauet er, men det synes, at antallet af "tvister" er blevet noget mindre. - Og tak for det..!! - Ejendommen er ikke et alderdomshjem, men sandelig heller ikke et "Ungdomsherberg". Her er faktisk ganske lydt gennem væggene og det er meget ubehageligt for naboerne og sågar i nogle tilfælde gennem 2-3 lejligheder, at man skal være nødt til at skru helt op for sit fjernsyn, for bare at kunne opleve den sene nyhedsudsendelse. Det kan ikke være rigtigt, at man ikke kan holde ud at opholde sig i sit eget hjem, man har købt og betalt..!! - Det kunne jo f.eks. også tænkes, at der var nogen, som skulle på arbejde tidligt i weekenderne og som har behov for en god nats søvn, inden arbejdet skal passes..!!

Det er da OK, som nogle tit foreslår, at man sætter en seddel op i opgangen i forvejen, når man har planlagt en fest. MEN man skal ikke tro, at man derved har udskrevet en "blanko-check" og dermed bare kan larme som det passer een. For at få tingene til at lykkes, så bygger det i høj grad på gensidig respekt for hinanden og så tror vi på, at alle kan leve med det.

Storskrald

Tilsyneladende så vil mængderne af storskrald efterhånden nå et niveau, hvor forkælderer

ikke længere er stor nok til at rumme det hele. Vi er nok blevet "rigere" allesammen og smider endnu mere væk. - Men vi har en kraftig bøn om, at når man fraflytter ejendommen og alligevel har flyttebil, så burde der kunne findes plads ude bagest på flyttelæsset for et stop de 400 meter væk genbrugspladsen befinder sig. Det er "tilsyneladende den nemme løsning", bare at sætte alt det, man ikke gider at flytte med, ned i kælderen og så er man af med det..!

Dette skal ikke forstås som et forbud, da vor vicevært får "en lille skilling" for efterfølgende at rydde op og sætte tingene ud til storskraldemændene, hvilket han også klarer fint hver 14. dag. Men sandt for dyden, så ser det IKKE kønt ud det meste af tiden i forkælderen.

Det er dog træls, 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, marmorborde

og -sokler). Når viceværten så retter henvendelse om ting, der ikke er i orden, så er det IKKE noget diskussionsemne, men skal bare efterleves.

Der kommer også stadig usorterede poser/kasser i stor stil..!! - Glas, metal m.v. SKAL sorteres fra i de dertil opstillede beholdere i skralderummet. Reklamer og tryksager skal i aviscontainerne ved kældernedgangen. Alle mindre bestanddele (plastik, flamingostykker m.v.) fra møbeleballage o. lign. tømmes ned i en skraldesæk og sættes ved siden af det rene pap. Og lad så være med bare at smide tingene ind over på toppen af alt det andet, som er stillet pænt ned.

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 kan sorteres og lægges i de beholdere, som er beregnet hertil. Alle poser SKAL lukkes forsvarligt. Og så tag da for p...., at tøm mælkekartoner og andre

stole m.v...!! Arbejdet vil foregå fra lift, så maleren skal ikke ind gennem lejlighederne og vi skal nok advisere i forvejen, så man ikke på 1. og 2. sal pludseligt skal blive overrasket af uventede "vindueskiggere"..!!

Færdiggørelse grill-plads

Som tidligere omtalt, så skal vi have færdiggjort grill-pladsen med indkøb af en stor fast muret/støbt pejse-grill. Den vil være til fri afbenyttelse men indkøb af trækul/briketter må man selv sørge for. Ligeledes kræver det, at brugerne selv sørger for oprydning og rengøring af rist samt bortfejnning af aske m.v., som smides om i kompostbunken, når asken er blevet kold..!! Bestyrelsen overvejer endvidere indkøb af endnu en bord-/bænk ligesom der skal fræses langs hegnet og plantes nogle "potentilla'er" her.

En afrensning og maling af legehhus m.v. skulle således kunne gøre denne del af ejendommen pæn og up to date igen.

Etablering af afløb i "lille kælder"

Efter en del år uden større problemer, dukkede et af "skeletterne" ud af skabet igen. Det drejer sig om den "lille kælder" til højre for skralderummet, hvor typisk beboerne i nr 12 og nogle i nr. 10 har kælderrum. Når det er meget vådt udenfor, trænger der vand ind gennem soklen, som så ikke kan løbe væk igen,

men skal skrubes ud af viceværten i det omfang, det er muligt. I bestyrelsen har problemet været diskuteret hyppigt gennem tidene, men den optimale løsning med at grave tværs gennem alle haverne og lægge nyt dræn, har vi aldrig turdet lufte for højt. Dels af økonomiske grunde, men også af hensyn til det kaos, det vil efterlade haverne i. I stedet har vi besluttet en forhåbentlig brugbar løsning, med at hakke op i kældergulvet og etablere et afløb inde i hjørnet, hvor vandet trænger ind. Dette afløb skal så forbindes med et af de eksisterende afløb inde i "ingeniørgangen" ved at hakke gulvet op hele vejen.

Prisen for dette projekt skulle kunne holdes indenfor ca. 10.000,- kr. og forventes igangsat først på efteråret eller sidst på sommeren.

Udlægning af flis

Da bedene i græsplænen ud mod Byparkvej endnu ikke er groet helt til af de "nye" planter, vil det være nødvendigt at lægge endnu et lag flis på. Da flis'en fra sidste år er mere eller mindre formløst. Håbet er så, at de fremover skulle kunne holde sig nogenlunde ukrudtsfri af egen kraft.

Endvidere vil der også skulle bruges noget flis i forbindelse med nyanlæggelsen af bede inde på legepladsen. Så derfor vil der inden længe igen komme en stor

I stedet starter vi så fremover en ny Vindues-/Tagfond, hvor det er meningen, at vi kan spare penge sammen til at klare noget af finansieringen, når det bliver aktuelt med udskiftning af vinduer samt tag. Lad os dog lige slå fast, at hverken vinduer eller tag p.t. er i dårlig stand eller trænger til udskiftning de første år. Men bygningen er p.t. 31 år gammel og indenfor en tidshorisont på max. 20 år, må vi vel forudse, at der nok skal gøres noget mere radikalt på et eller begge områder. Og NÅR det sker, så vil det være investeringer i millionklassen. Så det synes at være fornuftigt at tage lidt af "toppen af", så det ikke bliver et helt så stort beløb beboerne skal stille med, når det en gang bliver aktuelt. Derfor regulerer vi hensættelsesbeløbet, vi i de sidste 12-13 år har hensat til Grundfonden (25.000,- kr./årligt) op med 5.000,- kr. Således bliver der i 2005 10.000,- kr. til opstart af Vindues-/Tagfonden og i de kommende år, vil så de fulde 30.000,- kr./årligt blive hensat i denne fond..!!

Dispositionsfonden, som vi hensætter 103.000,- kr./årligt til, (og har gjort de seneste 6-7 år), har vist, at den kan klare at finansiere de løbende planlagte vedligeholdelsesopgaver. Disse investeringer bliver taget direkte over aktiverne, hvorfor saldoen svinger op og ned i takt med behovet. I 2005 vil beløbet dale en del, da vi bl.a. skal have malet

udendørs træværk. Ligesom der i fonden henstår penge, som kan bruges i samme øjeblik enten vaskemaskine eller tumbler ikke kan mere og skal udskiftes.

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 sandelig heller ikke noget, som kommer for skade, hvis man skulle gå i salgstanker.

Kommende projekter

Det synes at skulle blive et "travlt" år for bestyrelsen/viceværtten med de projekter vi synes bør nyde fremme. De skal her kort omtales og finansieres som sagt direkte via de opsparede midler i vores dispositionsfond.

Maling af udendørs træværk

Efter en periode med maling fast hvert 4. år, så besluttede vi på opfordring fra og i samråd med vores maler sidste år, at skyde det et år. Så der nu i år er gået 5 år siden sidst og det derfor er tid. Projektet beløber sig til godt 123.000,- kr. og vil blive gennemført sandsynligvis sidst på sommeren. Det er afgørende for den aftalte pris, at maleren kan komme til såvel på altaner som i haverne. Så der skal allerede her opfordres til, at når der bliver givet besked, så SKAL der ryddes op disse steder, så maleren ikke skal balancere omkring eller flytte rundt på borde og

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.

I håbet om, at vi i fællesskab kan få de sidste ting på plads og igen få bedre orden på dette område, så er "skralde-folderen" om den daglige håndtering af skrald igen optrykt og vedlagt indkaldelsen. Vær venligst opmærksom på, at hjælpsomme gæster bliver vejledt på vejen ud til skakten, da det stadig er ejerens ansvar, at reglerne bliver efterlevet..!!

Parkering foran cykelstativene

Desværre er der ved at opstå et nyt problem med bilisternes manglende respekt for at cyklisterne også skal have et sted at parkere. Således parkerer man bare sin bil lige foran cykelstativet, i særlig grad stativet foran nr. 4. Konsekvensen bliver, at cyklisterne så ikke længere, trods gode vaner med tidligere at parkere her eller i de øvrige stativer, er nødt til at finde andre steder. Typisk her foran opgangsdørene, hvor vi så alle kan gå og falde over cyklerne. Det er der ingen af os, som kan være tjente med, så viceværtten har startet et "raid" med at sætte sedler i vinduerne hos de "tåbelige" bilister. - Men prøv selv, specielt beboerne i Nr. 2 & 4, at holde lidt øje med, hvor jeres

gæster parkerer. Alternativet vil være, at vi skal til at investere nogle af vore penge i at sætte noget afspærring op. Men det burde ikke være nødvendigt, hvis folk brugte deres sunde fornuft i stedet..!!

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..??



Tungen skal holdes lige i munden, når man balancerer rundt på tagryggen i kraftigt blæsevejr.

Rep. af tagrygning

Først på sommeren var Linde's VVS i gang med at gennemgå tagrygningen for revnede tagplader samt udskifte tætningen ind til loftet, sådan at vi sikrer os mod at få fygesne ind. Det gik helt efter planen med udskiftning af 4 revnede plader samt lukning af alle huller. Så vores tag skulle nu igen være i fornuftig stand, taget i betragtning, at det nu efterhånden er 31 år gammelt.

Grillplads

Et andet af årets projekter var anlæggelsen af en grillplads på legepladsen. Selvom det tog for lang tid at "vække" vores leverandør, så blev flisearealet anlagt sidst på året, sådan at det er klar til færdiggørelse inden sommeren, med indkøb af en stor udendørs pejse-grill. I samme forbindelse benyttede vi lejligheden til, at få udskiftet svellerne i sandkassen samt sandet, som det efterhånden er 7-8 år siden, at det har været skiftet.

Som færdiggørelse af dette projekt skal træværket på tårn- og gyngestativ afrenses og males. Ligesom bordet. - Vi overvejer om hvorvidt der skal indkøbes endnu et bord/bænk. Som afrunding på renoveringen af dette område vil vi rydde bedet ud mod hegnet og plante Potentillaer hele vejen rundt langs hegnet. (Det er en buskagtig plante med masser af gule blomster fra sensommeren og hen på efteråret. - De samme, som står

langs parkeringspladsen ved SPAR-købmanden).

Stormskade

Desværre eller skulle man sige heldigvis, så slap ejendommen fra efterårets store storm med en enkelt stormskade. Det gik ud over et af de høje grantræer nede ved legepladsen, som væltede ud over stien mod Odd-Fellow logen. - Da det var revet op med rode, så var der ikke andet at gøre end fjerne det helt. En tak til en af beboerne, som hjalp med en kran, så vi kunne få det hele op og kørt væk u/b. Et par af de tilbageværende grantræer ser også ud til at stå lidt skævt og ustabilt, så det bliver spændende, om de overlever næste storm.

Indtil videre har vi i bestyrelsen ikke nogle overvejelser, om hvad der kan/bør ske med dette område, men afventer udviklingen.

Juletræ

Også i år for 2. år i træk fik vi opstillet et juletræ på græsplænen ud mod Byparkvej. - Det var ikke helt så flot som sidste år, da aftalen med leverandøren desværre ikke holdt og vores vicevært måtte lave en "fiberredning" i sidste øjeblik. Det lykkedes og træet var på plads og tændt første søndag i advent og frem til og med nytårsaften. Igen til stor fornøjelse for beboerne og de forbipasserende, som flittigt har kommenteret det.

udsving i investeringsbehovet i forbindelse med vedligeholdelse og nyinvesteringer i ejendommen. 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..!! Disse rullende 5-års budgetter er absolut ikke hemmelige, men de bliver ikke fremlagt og gennemgået på generalforsamlingen, da det kun vil blive en højere "tal-excercises", som sikkert vil kede de fleste. Endvidere baserer tallene sig jo i høj grad på hvilke forudsætninger og forventninger bestyrelsen kan se i deres "krystalkugle", når vi bevæger os nogle år ud i fremtiden. Skulle nogle ønske indsigt i dette arbejdsredskab, så er man velkommen til at rette henvendelse til formanden, så kan man få en elektronisk eller trykt udgave af 5-års budgettet og selv sidde og lege med.

I forbindelse med det kommende års budget, har bestyrelsen fundet det fornuftigt at lægge en **stigning** ind i fællesopkrævningerne på **1 PROCENT**. Det skyldes hovedsageligt to forhold, trods det relativt store

overførte overskud. For det første de forventede stigninger i forbrugsudgifterne i forbindelse med, at samtlige lejligheder burde være beboede. For det andet, at den ændrede organisering af rengøringen over den kommende 5-års periode vil betyde en stigning i foreningens udgifter på ca. 110.000,- kr...! Derfor er planen at tage en lille stigning her det første år, og dernæst finansiere resten over de forhåbentligt kommende års dog mindre og mindre overførte overskud. Husk i øvrigt at stigningen først træder i kraft pr. juni måned. Så den årlige stigning i % er minimal.

I forbindelse med budgetlægningen har bestyrelsen indarbejdet den nye plan, som vi omtalte på sidste års generalforsamling. Nemlig en "lukning" af Grundfonden og i stedet en opstart af en "Vindues- Tagfond". Vi finder i samråd med revisor og administrator, at med hensættelsen af yderligere 20.000,- i 2005, så vil Grundfonden indeholde det runde tal 300.000,- kr. Så er der ikke nogen umiddelbar grund til, at den skal være større, men blot inflationssikres i ny og næ i fremtiden ved nogle mindre reguleringer. Til orientering er Grundfonden en reservekapital, foreningen kan bruge til at finansiere pludseligt opståede investeringer af den ene eller anden art.

Varmeforbrug

Varmeforbruget er nogenlunde stabilt og indenfor de rammer vejret udenfor nu sætter. Således brugte vi i 2004 1.202 GJoule mod 1.289 GJoule året før. Graddagetallene for 2004 udgør 84,7% af "normal-året", hvilket betyder, at det har været et mildt fyringsår, som forbruget hænger fint sammen med.

Prisen for fjernvarme er ligeledes uændret i 2005 i forhold til det foregående år.

Årsforbrugene kan ses på de sidste sider i denne beretning ligesom de løbende opdateres sammen med månedsforbrugene på ejerforeningens hjemmeside: www.glostrupparken.dk

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 30 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 næsten et "for godt" regnskab vi kommer ud med også i år...!!

Det udviser et overskud på ca. 110.000,- kr., hvor opmærksomheden dog henledes på, at det "reelle" overskud for årets drift er ca. 30.000,- kr., idet vi overførte godt 80.000,- kr. som start fra årets overskud 2003.

En del af årsagen til det forbedrede resultat skal, som tidligere her i beretningen omtalt, søges i nedgangen i vores fællesforbrug, som jo er en tung post på regnskabet. Ligeledes har vi jo altid haft en tradition for at budgettere "konservativt", således at også fremtidige pludselige ændringer i udgiftsniveauet kan "opsuges", uden at vi behøver nogle voldsomme stigninger i fællesoprævningsregningen. - Denne politik har nu gennem snart mange år vist sin "bæredygtighed" og den agter vi at fortsætte i bestyrelsen. Således foreslås overskudet derfor overført til det kommende års budget..!!

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 8 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

Da træet skal skæres til, for at komme ned i det nedgravede rør, besluttede bestyrelsen at investere i en kædesav. - Det viste sig så i forbindelse med stormskaden at være en endnu mere fornuftig investering, da saven virkelig viste sit værd i denne forbindelse. Ligeledes er vi så godt rustet i fremtiden, når der evt. skal "skoves" blandt nogle af de andre gevækster på ejendommen efterhånden, som de går hen og bliver større og større.

Rengøringsentreprise

Problemerne fra de tidligere år, med at finde rengøringspersonale til trappevask samt vaskeri og fællesrum fortsatte desværre også ind i 2004. Det var for det første ikke tilfredsstillende i de perioder, hvor der ikke var nogen, ligesom al bestyrelsens tid og lidt til gik med bestræbelser på at løse problemet og desværre med vekslende held.

Derfor traf vi en beslutning om, at 30 år med egen ansat rengøringsmedarbejder, nu lakkede mod enden. Markedet for rengøringsfirmaer blev undersøgt og valget faldt på DK Clean ved Annette & Johnny Møller. De startede pr. 1. nov. og indtil videre er opgaven blevet løst uden bestyrelsen har behøvet at bruge unødigt tid på det. Ligesom de meldinger vi har fået fra beboerne hele vejen har været positive. Så det bliver nok hermed vejen frem, på samme

måde som hovedparten af de øvrige foreninger/ejendomme vi kan sammenligne os med, har valgt at løse problemet.

Det vi skal lære at vænne os til i denne sammenhæng, er den noget dyrere økonomi, som er forbundet med denne løsning. Da vi nu entrerer med et firma, skal vi selvfølgelig også betale moms. Men foreninger af vores type kan IKKE trække momsen fra, så det er altså 25% ekstra udgift som udgangspunkt. Økonomien bliver ca. 22.000,- kr dyrere hvert år, men det er åbenbart prisen vi er nødt til at betale for at få en holdbar og bæredygtig løsning. Så må vi efterfølgende prøve at skabe den nødvendige økonomi via fællesoprævningsregningen. Men dette har vi kunnet før, hvilket regnskab og budget, som behandles senere, også viser..!!



**Vores nye rengøringssteam fra DK Clean
- Annette og Johnny Møller, som vi naturligvis byder velkommen..!!**

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

Vandforbrug

Vandforbruget i 2004 er endnu en gang historisk lavt. I løbet af året har vi kun brugt 2.560 m³ mod 2.875 m³ i 2003.

Historisk set så har vi i 1993 været helt oppe på et forbrug på 4.920 m³, hvilket lige siden er blevet mindre og mindre år for år. Inden vi falder helt svime over de seneste års resultater, så skal noget af årsagen sikkert findes i tomme lejligheder i forbindelse med ud- og indflytning/istandsættelse er foregået. Men vi føler os alligevel overbeviste om, at alle de øvrige beboere

har bidraget positivt. Dels med udskiftning af ældre toiletter til nye lavtskyllende, men også en opmærksomhed omkring evt. utætte installationer og den daglige omgang med vandet..!!

Det vi i bestyrelsen nu er mest spændte på er, om hvorvidt niveauret også kan holdes igennem 2005, når der forhåbentligt igen er beboere i alle lejlighederne. - Men vi forventer en mindre stigning som følge af disse forhold.

Taksterne for vand vil være uændrede i forhold til 2004.

El-forbrug

Også el-forbruget udviste et mindre fald og var en smule under det, det har været nu i de sidste 4 år. - 106.452 kWh i 2004 mod 108.751 kWh i 2003 og godt 109.000 kWh i årene inden. Her må vi desværre nok også forvente en mindre stigning i forbruget i det kommende år, når "de nye beboere" er kommet på plads og bidrager "fuldtids" med hvad, der skal til for at drive et hjem..!!

Desværre tør ingen i bestyrelsen komme med et bud på udviklingen i el-priserne, da det er fuldstændigt umuligt at foudsige NESAs måde at fakturere på. Men det bliver sandsynligvis ikke billigere, så der er al mulig grund til øget opmærksomhed omkring, hvad vi bruger af el, som ikke er nødvendigt.