



Kære ejere i Geelskovparken

september 2023

## **Vi er gået ind i efterårskvartalet og fået mange opgaver løst i år**

Relining af faldstammer er færdig, største del af maling af nordvinduer er afsluttet for i år og reparationer af terrassedøre og vinduer er nået langt, men ikke færdig. Ventilatorer på taget er udskiftet, men flere står for at blive skiftet. Der er mange informationer, der gør det vanskeligt at fatte sig i korthed i dette nyhedsbrev.

## **Vurderingsstyrelsen – kan ikke styre deres algoritmer og belaster borgerne i stedet**

196 ejere i Geelskovparken har i september måned modtaget nye vurderinger af deres lejlighed. Helt uantagelige vurderinger, der sætter ejendomsværdien højere end de seneste gennemførte salg og grundværdien mere end dobbelt så højt som ejendomsværdien. Det hele munder ud i markant øget beskatning af fremtidige ejere i Geelskovparken af grundskyld og ejendomsværdiskat.

Geelskovparkens grundareal er på 75.280 m<sup>2</sup> og vejarealet er angivet til 0 m<sup>2</sup>, uagtet at kommunevejen Geelskovparken er ca. 700 meter lang og ca. 6-7 meter bred, har staten medtaget vejarealet i værdiansættelsen af grundarealet til kr. 1,1 mia. Dette er helt på månen og uden relevans til en økonomiske værdi.

Grunden er på den ene side omfattet af fredskovlinjen og på den anden side af bebyggelsen af den fredede slette og fredet Mølleådal. Fredningen og skovlinjen betyder, at bebyggelsen ikke kan udvides. Det kan der ikke være været taget hensyn til hos Vurderingsstyrelsen.

I år betaler vi skat af grundværdi, der kun udgør 20,5% point af den samlede ejendomsværdi. Grundlaget for at sætte den nye større grundværdi i forhold ejendomsværdien oplyses ikke. Staten belaster borgerne med fantasivurderinger og særligt i Geelskovparken med helt usædvanlige høje vurderinger, der ikke har bund i virkeligheden, for at kunne kræve højere skatter. Det fungerer som en økonomisk ekspropriation af ejerskabet af grunden.

Eksempel: ejerlighed 126 kvm solgt i 2018 for kr. 4.100.000 med offentlig vurdering af grundværdi på kr. 440.700 (20,5%) bygningsværdi (79,5%) og ejendomsværdi kr. 2.150.000 (100%).

Ny grundværdi i september 2023 er steget med kr. 8.377.399 (1.900%) til grundværdi kr. 8.818.000 og ejendomsværdien er fordoblet til kr. 5.223.000. De beregnede ejendomsskatter fra 2024 for en ny ejer vil være på den anden side af kr. 70.000 årligt. Forholdsmæssigt gælder det alle lejligheder i Geelskovparken.

# GEELSKOV-PARKEN-NYT



Mange ejere har henvendt sig til formanden om vurderingerne, og bedt om at gøre indsigelse. Det ligger ud over bestyrelsens beføjelse kollektivt at gøre indsigelse. Derfor gør formanden indsigelse på egne og anfører også på mange andre ejeres vegne. Det er den enkelte ejer, der skal gøre indsigelse iflg. bestemmelserne. Men de 196 ejerligheder kan jo reelt ikke vurderes forskelligt bortset fra størrelsen.

## **Motionsrum opbygges**

Nedbrydning af svømmehallen er gennemført og bassinet er opfyldt. Nedrivning og bortskaffelse er sket efter en miljøplan og bortskaffelsen af materialer er sket efter kommunens anvisning af depotsteder. Det har taget en del længere tid, da mange parametre er gennemgået sammen med ejerforeningens rådgivende ingeniør og indhentning af tilbud på flere af de større opgaver. Pengene iflg. budget er brugt med en samlet udgift på godt kr. 600.000. Vi har til gengæld nu et helt rent rum med et areal væg til væg på 75 kvm. Installationer er ligeledes fjernet bag teknikvæggen. Nedbrydningen er foregået i sommerferien for at give mindst gene for ejerne i opgange tæt på. Det har været en nødvendig støj, men ikke behageligt.

Der er igangsat indhentning af tilbud på genopbygningen af det tidligere rum fra svømmehallen. Genopbygningen skal godkendes af ejerne, når plan og økonomi forligger. Det er positivt, at ejerforeningen har penge i banken til at dække denne investering. Bestyrelsen vil indkalde til en ekstraordinær generalforsamling. Tidspunkt er foreløbigt fastsat til tirsdag 31. oktober. Hvornår arbejderne er færdige, ved vi ikke på nuværende tidspunkt.

## **Vinduesprojekt23 – kernetræ har vist sin værdi langt de fleste steder**

140 ejere, dobbelt så mange som planlagt, er i gang med eller har allerede fået terrassedøre og vinduer til at fungere, det er en voldsom stor opgave. Enkelte steder opleves meget nedbrudte vindueskarme, der er blev udbedret med udlusninger. Årsagen skal søges i trækvaliteten, der varierer i blokkene og utilstrækkelig vedligeholdelse igennem en længere årrække. Alle ejere har fået udført nødvendige vedligeholdelser og pengene har ejerforeningen på konto i banken. Tømrerfirmaet Magdahl og deres dygtige snedkere arbejder for, at alle ønsker er løst i år, men det kan også gå ind i det nye år. Det samme gælder for maleren, der har standset arbejdet på grund af høj luftfugtighed i september måned og først fortsætter til næste år. Flere ejere har ikke givet maleren adgang til maling af nordvinduer.

## **Proline - faldstammer**

Der er stor tilfreds hos ejerne med Prolines håndværkere og arbejdets udførelse. Det er nu afsluttet, bortset fra tre lejligheder, hvor det er vanskeligt at få adgang.

# GEELSKOV-PARKEN-NYT



Proline udsender, som en del af afslutningen et spørgeskema, hvor bemærkninger kan gives, så vi ved, at alle arbejder er udført tilfredsstillende.

## **Grønt affald giver fortsat problemer – ejer opdel nu dit affald!**

Grønt affald giver store problemer med lugt spredning af affald, da poserne ikke lukkes tilstrækkeligt, endvidere lægges sorte affaldsposer i bioaffald. Det betyder, at miljøarbejderne ikke vil hente affaldsbeholderne. Har I hjælp udefra, husk at gøre jeres hjælpere opmærksomme på den opdeling, der skal ske i de forskellige affaldscontainere. Men gør det også selv.

Bioaffald skal alene afleveres i grønne poser, som alle ejere kan hente hos varmemesteren!

De nedslidte bobler på parkeringspladsen til papir og glas fjernes inden længe af kommunen. Der er etableret containere i affaldsrummene i stedet, som beboerne skal benytte.

## **Beton- altangulv og gavlskader – giv meddelelse**

Der er skader på vores bygninger og mure. Flere lejligheder har synlige betonskader, også på altangulve. Bestyrelsen søger oplyst omfanget og hvor. Derfor send en email til Henrik Mai, der herefter gerne vil planlægge en gennemgang og udbedring i løbet af 2024.

Derfor hjælp til og send en email med beskrivelse af skaden og sted til [hma@geelskovparken.dk](mailto:hma@geelskovparken.dk).

Vores 16 blanke mure på gavlene bliver også vurderet for holdbarheden. Især i de høje blokke. Ingeniørfirmaet Wissenberg udtager prøver for at vurdere styrken på ”binderne” og ser på evt. nødvendige løsninger, hvis de ikke mere er holdbare.

## **Hjemmesiden er aktiv**

Besøg Geelskovparkens nye hjemmeside, den er ganske indbydende at bruge. Den er delt i en åben del og en del med begrænset adgang, hvor der kræves adgangsplysninger. Alle ejere har fået tildelt et adgangsnavn og et password. Ønsker du at få oplyst dine adgangsplysninger, skal du blot udfylde blanketten til administrator på hjemmesiden og sende den til administrator, så får du på email oplysningen. Administrator noterer samtidig jeres email for fremtidig digitalisering af kommunikationen mellem bestyrelse, administration og hver enkelt ejer.

## **Ønsker fra mange naboer – overhold husorden**

Det er et ønske fra mange ejere, at Husorden overholdes. En del ejere og fremlejere trænger sig dog ind på vores fælles områder i form af parkering af varevogn selvom det ikke er tilladt, tørring af tøj på balkon over kanten på glas afskærmningen, blomsterkasser ophængt på altanens

# GEELSKOV-PARKEN-NYT



rækværk, trædekorationer på altanvægge, bevoksninger der breder sig samt fortsat opbevaring af personlige ejendele i kældergange, yderligere henstilling i opgange af personlige ejendele ud for hoveddøren. Bestyrelsen og vores administrator påtaler brud, men tænk gerne selv over, om du overholder vores husorden, hvad enten du er ejer eller er fremlejer.

## **Brug af selskabslokalet**

Bestyrelsen har indhentet tilbud på den rengøring af selskabslokale og køkkenet m.m., der skal udføres efter hver lejers brug. Rengøringen koster kr. 1.500. Det er derfor nødvendigt at revurdere lejevilkårene i fremtiden. Det skal samtidig vurderes, hvorledes det skal påvirke vores faste ”husklubber. Det er desuden genbekræftet, at ejere alene kan reservere fra gang til gang, og derfor ikke kan foretage serie reservationer. Det giver større mulighed for adgang for alle ejere.

## **Parken**

Sygdommen i Geelskovparkens rododendron er bekæmpet ved beskæring, gødning og mere spagnum. Regnen i år har også hjulpet.

Formanden har sammen med nogle ejere gennemgået beskæring og fældning af træer langs med Skodsborgvej. Dette for at indhente tilbud nummer to, så det både økonomisk og kvalitetsmæssigt udføres på bedste måde til januar 2024. Omfanget er opgjort til beskæring af 38 træer og fældning af 7 træer, der udgør en fare.

Det er en glæde, at vores tidligere bestyrelsesmedlem Michael H Nielsen, GP 22 deltog i denne gennemgang, og at han gerne vil genindtræde i Parkudvalget. Sammen med Lars og Peter har han lagt en vedligeholdelsesplan frem til foråret. Der er en del at gøre i vores udendørs arealer!

## **Ejernes administrative henvendelser**

Når den enkelte ejer har administrative spørgsmål, må de gerne bruge de to blanketter på vores hjemmeside, der ligger klar til udfyldelse. Den ene formular er til 1 Ejendomskontoret/varmemesteren og den anden blanket til 2 administrator DEAS. Det vil lette behandlingen af jeres henvendelser, når det sker på denne måde.

Vi indbyder til ejerinformationsmøde tirsdag 3. oktober kl. 18.30 i Selskabslokalet, og vi fortsætter med at løse opgaverne, så vi har et velvedligeholdt Geelskovparken.

Venlige hilsener

Bestyrelsen