

### **Totaludskiftning af vinduespartier i alle lejligheder**

Den ordinære generalforsamling marts 2022 gav ved et simpelt flertal bestyrelsen bemyndigelse for kr. 28,3 mio til at arbejde med totaludskiftning af alle vinduespartier, der blev begrundet i, at vinduerne var udslidte og ville skabe en komfortforbedring.

Projektets gennemførelse ville gældsætte alle ejere og tømme ejerforeningens pengekasse uanset, at mange ejere fandt en totaludskiftning unødvendig. Mange ejere ønskede ikke at blive tvunget til at få en total og unødvendig vinduesudskiftning trukket ned over hovedet. Den da siddende bestyrelse forblev tavs overfor indsigelser, men benyttede ikke bemyndigelsen.

Utilfredsheden hos mange ejere udmøntede sig i august 2022 i afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling, hvor den da siddende bestyrelse og suppleanter blev afsat. En ny bestyrelse blev valgt med det formål at standse vinduesprojektet og i stedet sørge for opretning og vedligehold af ejendommens vinduer der ikke er udslidte.

### **Totaludskiftning af vinduespartier er standset**

Den nye bestyrelse vil ikke benytte bemyndigelsen fra generalforsamlingen, og har standset vinduesprojektet. Forgæves er der søgt indsigt og oplysning om arkitektfirmaets arbejder iflg. faktura.

Raadvad Centeret for bygningsbevaring har efter besigtigelse vurderet *”at sammen med en god samlet tømrer/snedkereftergang og evt. nødvendig glasudskiftning og listetætninger, kan vinduerne bevares og fungere minimum 50 år.”* Raadvad Centeret har gennemgået et udvalg på seks lejligheders vinduespartier, hvor to lejligheder havde behov for en opretning, der er gennemført i januar måned, der behov for yderligere.

### **Vinduesvedligeholdelse og komfortforbedring**

Bestyrelsen vil som en fællesudgift gennemføre en vinduesopretning for alle ejere, hvor det er nødvendigt, herunder af terrassedøre sammen med en grundig maling af vinduer mod nord, der trænger til maling. Udgift til opgaverne er medtaget i budget 2023 med kr. 1,6 mio.

Hver enkelt ejer får individuel mulighed for udskiftning til energiglas og tætningslister. Nye tætningslister er nødvendige, hvor der sker en opretning. Disse forbedringer betales af ejeren og arrangeres af ejerforeningen.

### **Svømmehal til motionscenter**

Generalforsamlingen besluttede marts 2022 at nedlægge svømmehallen, dens installationer er outdatede og Teknologisk Institut beregner en lovliggørelse til kr. 1,4 mio, og i stedet etablere et motionscenter for kr. 530.000.

For det beløb kan der ikke skabes et attraktivt område i en kvalitet, som denne bestyrelse foreslår. Det vil koste kr. 3.500.000 som medtages på budget 2023.

Der fremsættes derfor ideoplæg til en større modernisering med nye faciliteter og ombygning af den 50 år gamle svømmehal til motionscenter, der gør lokalet attraktivt for alle ejere, som svømmehallen var i sin tid.

### **Proline - nedfaldsstammer for kloak**

Mange af de synlige nedfaldsstammer i kældrene er blevet udskiftet på grund af gennemtæring. Der har været opstigning af kloakvand i nogle lejligheder, derfor har Proline påbegyndt en foring af de 50 år gamle skjulte faldstammer til lejlighedernes toilet og køkkenvaske. Der er startet i februar i blok 7 og blok 4. Herefter vurderes hvorledes der gennemføres relining i de øvrige blokke i 2023. Udgiften er medtaget i budgettet.

### **Storskrald og farligt affald afleveres på Genbrugspladsen**

Storskrald skal sorteres efter Kommunens vejledning, derfor er ordningen ophørt i Geelskovparken. Hver ejer, som andre ejere i Kommunen, skal selv sørge for at bortskaffe dette affald og bruge Kommunens Genbrugsplads på Rundforbivej. Bed jeres håndværkere om at bortskaffe jeres evt. bygningsaffald, når I indgår håndværkeraftaler.

### **Udvidet affaldssortering fra hushold og istandsatte depotrum**

Depot/affaldsrum er blevet ryddede, rengjorte og færdigmalede med ny belysning og røgalarm. De kan nu rumme de mere omfattende antal affaldscontainere. Kommunen udvider senere til 10 containere også for udslidt tøj. Vi sorterer alle affald, som aldrig før og er generelt glade for det. Alle ejere har modtaget Kommunens vejledning i sortering og grønne bio-poser. Vores skakte, bruges nu KUN til bio-affald i de grønne poser – husk at lukke. Der arbejdes for udskiftning af boblecontainere til aviser og glas i løbet af foråret. Det bliver en mere smuk løsning fremfor de slidte bobler.

### **Opsætning af flere ladestandere**

Elforbruget på de opsatte ladestandere er på et år steget med 150%, det betyder en markant stigning i anvendelsen af ordningen, der bygger på brugerbetaling. Ingen elstandere ingen elbiler. Der er afsat kr. 200.000 til etablering af 6 nye elstandere ved blok 3, når efterspørgslen er til stede. De ejere, der ønsker at købe en elbil, må gerne melde sig, så der i god tid kan opsættes flere ladestandere. Udgiften dækker kabeltræk, standere og køb af strømkapacitet hos Radius og er medtaget i budgettet for 2023.

### **Energibesparelse ved lukning af svømmehal og indvendig isolering af ydervægge**

Beboerne har sparet i 4. kvartal. Vi har oplevet fald i Geelskovparkens elforbrug med 20% og fjernvarmeforbruget med 17%. primært p.gr. af lukning af svømmehallen. Ligeledes er der etableret en bedre udnyttelse af fjernvarmen i varmecentralen.

Flere ejere af gavllejligheder har et ønske om en indvendig vægisolering De kan benytte den fremgangsmåde en ejer har foretaget med indvendig efterisolering med faste isolerende plader på 4,2 cm, som en teknisk forsvarlig løsning. Beskrivelsen er lagt ud under nyheder på ejerforeningens hjemmeside. Der er gennemført en analyse for energioptimering af Geelskovparken hos DEAS. Den fandtes ikke brugbar efter bestyrelsens og anden rådgiveres mening.

### **Anretterkøkken i selskabslokalerne**

Efter ønske fra Club 38 sker der udskiftning af udtjente skabe og hylde, samt indkøb af en glasopvaskemaskine, så glasser ikke bliver mælkehvidt gennem høj temperatur i

industriopvaskemaskinen. Endelig, er istandsættelse af toiletter med maling og ny belysning afsluttet.

### **Afstribning og hul i vejbelægning mm**

Der er rettet henvendelse til Kommunen for at rette op på slitagen. Endvidere har Lars og Peter gået indgangsdøre og pumper efter, der bandt eller var slidte. Oplever du problemer giv Lars eller Peter besked.

### **Ventilatorer og faldsikring på taget**

Udskiftning af støjende og dårligt fungerende ventilatorer på tagene er desværre blevet forsinket, og skiftes i april måned. Lovkrav til faldsikring på tagene er udført.

### **Parken**

Til opsamling af nedfaldne blade indkøbes en opsamler, der letter det manuelle arbejde for Lars og Peter.

Der er ønske om at fælde tre høje akacietræer (Robinie) ved nr. 24 - 32, der skygger på flere terrasser. De tænkes fældet og genplantet i mindre størrelse, så udtrykket bevares.

Der er også ønske til at øge biodiversiteten med vilde blomster på en del af sletten ned mod Skodsborgvej. Der er kontakt til Kommunen for at få oplysning om det kan gøres, og i givet fald, hvorledes det kan gennemføres til en overkommelig pris.

Tak til de ejere der deltog ved afholdelse af årets havedag, hvor stengærden bl.a. blev mere synligt. Der vil igen til foråret blive holdt en havedag, hvor tidligere husejere, der nu er uden egen have, kan udfolde sig.

### **Kommunikation og hjemmeside**

Fornyet funktionalitet og design af ejerforeningens hjemmeside er næsten afsluttet, så den opleves lettere at søge i. Ejerforeningen kan godt bruge en webmaster, så har du kendskab og lyst, så sig gerne til.

Formanden afholdt i november måned et informationsmøde om bestyrelsens tanker og opgaveløsninger. Det blev gentaget februar 2023. Begge møder var godt besøgt. Der har endvidere været besøg af ejere første tirsdag i måneden til møde ”Spørg bestyrelsen”.

Flere ejere har ønsket mulighed for digital kommunikation i ejerforeningen. Det vil bestyrelsen søge at iværksætte, så der sker en øget anvendelse af email.

### **50 år flot ejerfest i telt og kaffe på terrassen**

I strålende sol arrangerede en gruppe ejere i sommer en flot middag, musik og dans i telt på græsplænen ved nr. 10. Mange deltog i festen og nød godt af initiativtagernes store forbedrende arbejde. Flere samledes også til kaffe og kage på Linds Plads. Tak til initiativtagerne, der havde udspring i Club 38.

Club 38 har kunnet genstarte sine aktiviteter i foråret til glæde for de mange medlemmer. Her ydes også en stor indsats af mange ejere.

Filmklubben har arrangeret flere velbesøgte forestillinger og det samme gælder for bridgeklubben, der på forskellig vis har eksisteret siden bebyggelsens opførelse.

### **Nye bestyrelsesmedlemmer**

Flere bestyrelsesmedlemmer i den nuværende bestyrelse ønsker gerne at fortsætte, men der er behov for to nye, som bestyrelsesmedlem eller suppleant. Gerne ejere, der f.eks. har baggrund i projektstyring eller kommunikation, og som har mod på at indgå i bestyrelsesteamet.

### **Den ordinære generalforsamling torsdag 16. marts 2023 kl.17.45**

Den ordinære generalforsamling afholdes i Mariehøj Centret i Kirbysalen ved hovedindgangen torsdag 16. marts 2023 kl. 18.30. Mød gerne op i god tid – registreringen begynder kl. 17.45. Der vil inden generalforsamlingen blive budt på sandwich, øl og vand. Som ønsket af mange, vil bestyrelsen indstille både en dirigent og en referent.

### **Budget 2023 og fællesudgifter**

Bestyrelsen ser i fremtiden behov for større udgifter til den løbende vedligeholdelse end det tidligere har været kendt. Bestyrelsen ønsker samtidig at fastholde størrelsen af fællesbidraget i 2023 og i stedet at aktivere bankopsparingen i vel vedligeholdte bygninger og faciliteter. Geelskovparken skal bevares som et attraktivt sted at bo, og der udlægges på hjemmesiden en 5 års plan for større og gentagne vedligeholdelsesopgaver til erstatning af den 10 års plan, der ligger i dag.

Ejerforeningens bygningsforsikring ligger hos Tryg og på grund af mange skader, har ejerne en selvrisiko på kr. 12.000 per skade for at holde præmien uændret.

### **Bestyrelsen**

Opgaverne har været udfordrende og spændende, selv om nogle bestyrelsesmedlemmer har ønsket at udtræde undervejs. Vi har heldigvis kunnet igangsætte og afslutte mange opgaver, der har trængt sig på. De næste år er der flere opgaver, der skal løses for at imødegå alderstegn på de arkitektoniske bygninger og for at bevare et godt helhedsindtryk.

Vi værdsætter det gode arbejde både Lars og Peter yder hver dag, så det er rart at færdes her.

Fra formanden skal der lyde en tak til bestyrelsesmedlemmerne for det engagement, der er udvist undervejs.

24. februar 2023

Venlige hilsener

Bestyrelsen for E/F Geelskovparken