

Totaludskiftning af vinduespartier i alle lejligheder

Den ordinære generalforsamling marts 2023 lukkede det store vinduesprojekt til mange millioner. Det muliggjorde, at der økonomisk kunne udføres en nødvendig vedligeholdelse af vores bygninger og fælles arealer.

Hvad er udført i 2023 af større og mindre opgaver

- Nogle ejere er blevet meget tilfredse ved fældning af tre træer, der skyggede for deres terrasse og altaner. Andre er blevet afskærmet for direkte lys fra Albertslund-lamperne langs med de høje blokke.
- Vi har fået relinet alle faldstammer fra toilet og vaske i de enkelte lejligheder til kloak i kælderen.
- Vi har fået udskiftet 12 ventilatorer på tagene, skal indreguleres i år.
- Vi har efter individuelt behov fået gennemgået alle terrassedøre og vinduer.
- Vi har fået malet nordvendte vinduer.
- Vi har fået nedlagt svømmehallen og etableret et motionsrum og derigennem sparet stort på energiregningen.
- Vi har fået udskiftet plæneklipperen og købt ny bladsamler. Disse maskiner effektiviserer Lars og Peters arbejde.
- Vi har fået beskåret og fældet træerne langs Skodsborgvej samt fået fjernet den store mængde af selvsået bevoksning på sletten og volden.
- Vi har skabt lidt mere biodiversitet ved at lade græsset gro langs med stendiget og plænen ud for blok 8. Yderligere etableret et fliseareal til havemøbler på plænen ved blok 4.
- Vi har etableret faldsikring på tagene af hver blok.
- Vi har fået en ny og større vaskemaskine i vaskeriet.
- Vi har fået et nyt anretterkøkken i selskabslokalet.
- Vi har fået foretaget en brandgennemgang af alle blokke, der kræver handling i år.
- Vi har fået indrettet og malet affaldsrum i forbindelse med den nye omfattende affaldsordning.
- Vi har fået en ny mere tilgængelig hjemmeside.
- Vi har fået undersøgt mulighed for en evt. efterisolering af gavlene mellem betonelement og murstensvæg.
- Vi har hos DEAS fået etableret et digitalt arkiv for Geelskovparkens aftaler.
- Vi har etableret to rammerådgivningsaftaler med rådgivende ingeniører. Rådgivere, der kender ejendommen, letter aftale om udførelse af arbejder på vores ejendom i fremtiden.

- Vi har fået ajourført DV 5 års plan, der offentliggøres sidst i februar. Opgaver til løsning i år er medtaget i budget 2024, der bliver behandlet på generalforsamlingen.

Samarbejdet med Tømrerfirmaet Magdahl blev en kedelig oplevelse

Som tidligere oplyst har Magdahl faktureret for arbejder, der ikke var udført. Derfor er den seneste faktura naturligvis ikke betalt af ejerforeningen. Magdahl har ikke ønsket en løsning, men sendt faktura til opkrævning gennem advokat. Ejerforeningens bestyrelse har derfor måttet overdrage sagen til vores advokat, der har særlig kompetence med entrepriseret og arbejde med ejendomme samt ejerforeninger.

Ejerforeningen og vores advokat har fremlagt vores skønsmands gennemgang af tømrerarbejder i 5 lejligheder, der dokumenterer mangler i det udførte arbejde og yderligere, at prisen faktureret var langt højere end den kunne være.

Disse forhold har særlig betydning, da ejerforeningen er forbrugerbeskyttet. Magdahls advokat har endnu ikke reageret positivt, så sagen må anmeldes til ejerforeningens retshjælpsforsikring hos Tryg. Ejerforeningen har en selvrisiko på kr. 5.000 og en max dækning på kr. 200.000. Ifølge vores advokat står vi til at have en god sag.

Det er ærgerligt, at både Tømrerfirmaet Magdahl og rådgivningsfirmaet Raadvads Centeret for Bygningsvedligeholdelse er faldet igennem på faglig kompetence og ordentlighed.

Opfølgning af mangler på tømrerens arbejder hos de enkelte ejere i Geelskovparken må derfor desværre afvente en afslutning af tvisten med Magdahl.

Det er en kedelig situation som Magdahl stiller ejerforeningen i, særlig i lyset af, at firmaet har arbejdet for Geelskovparken i mere end 30 år.

Geelskovparken kommunevej 40 km og ingen døgnparkering

Vi har anerkendt kommunens ønske om hastighedsbegrænsning på 40 km, men alene med skiltning ved indkørslen ved Skodsborgvej. Ligeledes er kommunen anmodet om at begrænse døgnparkering, så der alene kan parkeres kortsigtet. På denne måde ønsker vi at undgå den døgnparkering, der foretages af varebiler og trailere.

Kommunikation på e-mail

Flere ejere har ønsket mulighed for digital kommunikation i ejerforeningen. Det har bestyrelsen iværksat, så der nu indkaldelse mest muligt til generalforsamlingen på e-mail.

Budget 2024 - Hvad er planlagt til udførelse i 2024 af større og mindre opgaver

DV 5 års plan med opgaver til løsning i år er medtaget i budget 2024. Det sker i fortsættelse af de opgaver, der blev løst i 2023. Økonomien kræver, at det totale ejerbidrag øges med kr. 400.000 og i årene frem i tiden, tilpasses behovet for vedligeholdelse af vores ejendomme og fællesarealer. Der foreslås ansættelse af en deltidsejendomsinspektør til aflastning for bestyrelse og varmemester i lyset af de flere opgaver med vedligeholdelse, der kræves.

Større vedligeholdelsesopgaver afsat i budget 2024

- Udskiftning af defekte fuger i facader

- Murer- og betonreparationer af facader og altaner
- Nord-facadernes rensning og imprægnering mod parkeringspladserne
- Isolering af murværk i gavle – vil mindske varmetab og kan tilbagebetales op til 11 år
- Udvendig maling af vinduer mod nord genoptages, når vejret tillader
- Snedkeropfølgning af vinduer og skydedøre må afvente løsning af tvisten med Tømmerfirmaet Magdahl
- Opretning af døre til depotrum
- Brandsikring af kældre og etageadskillelse
- Istandsættelse af varmecentral og maskinrum
- Kloakrens af ind-udvendige kloakrør
- Forundersøgelse af levetid for lodrette stigestreng
- Nye ventilationsmotorer på taget, der ikke alle blev skiftet i 2023
- Indregulering af kanaler i alle opgange – særligt køkkenkanaler
- El-ladestander ved blok 4 med brugerbetaling
- Vedligeholdelse og flere maskiner til motionsrum
- Opretning af parkeringsarealer og asfalt

Nye bestyrelsesmedlemmer

Fem ejere har på opfordring i sidste GP NYT meldt sig som kandidater som bestyrelsen. Det er en glæde at både ejere og tidligere bestyrelsesmedlemmer ønsker at deltage i bestyrelsens arbejde. Vi ønsker dem velkommen, det betyder med de ønsker om ikke at fortsætte i bestyrelsen kan valg ske uden kampvalg.

Bestyrelsen

Vi har heldigvis som ovenfor anført kunnet igangsætte og afslutte mange opgaver, der har trængt sig på. Og kunnet lægge vedligeholdelsesplanen for 2024 og de næste år.

Bestyrelsesmedlemmer har ikke ønsket og har ikke modtaget noget vederlag eller benyttet sig af gratis ydelser, som andre ejere har skullet betale for. Det gælder brugen af selskabslokale, vaskeriet eller benyttelse af andre fællesarealer.

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 arbejde, de har kunnet udvise undervejs.

26. februar 2024

Venlige hilsener

Bestyrelsen for E/F Geelskovparken