

2021 blev ligesom 2020 præget af covid-19 pandemien og vi afholdt igen først generalforsamling i september – seks måneder senere end vedtægterne lægger op til. På generalforsamling blev der valgt en ny suppleant, Iben, da Elsa efter næsten 10 år i bestyrelsen ikke ønskede at genopstille. Tre bestyrelsesmedlemmer var på valg, Joachim, Per og Svend. Alle blev genvalgt. Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Svend som formand (igen). Bestyrelsesmedlemmerne Marianne og Michael, samt suppleant Gitte var ikke på valg.

Det meste af bestyrelsen har nu mere end et års erfaring og vi har skabt nogle rutiner for arbejdet. På trods af erfaringen, er der stadig mange forhold, vi ikke har diskuteret. Vi keder os ikke, og får hele tiden nye erfaringer. Vi har haft saglige og respektfulde diskussioner om ejerforeningens udfordringer. Vi har også diskuteret vores samarbejde og hvordan det mest hensigtsmæssigt udfolder sig. De fleste af vores arbejdsopgaver er projekter som afsluttes fremfor tilbagevendende opgaver. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter tager ansvar for projekter, som kan handle om meget forskellige ting. Tidligere kunne man på hjemmesiden læse om de enkelte bestyrelsesmedlemmers ansvarsområder. Det kan man ikke længere. De tre ansvarsområder, forsikringer, grønne områder og økonomi, er som tidligere tildelt tre personer, hhv. Marianne, Michael og Svend.

I 2021 har vi særligt været optaget af nye vinduer og skydedøre, varmestyring, driftsaftale med Deas, vedligeholdelsesplan, ventilation, problemer med svømmehallen, rørudskiftning efter skade, regler og opmærksomhedspunkter ved ombygninger, pleje af de grønne områder og genopretning af flisebelægning.

Generalforsamlingen i 2021 bevilgede 375 t.kr. til at forberede et forslag om nye vinduer og skydedøre, som kunne sættes til afstemning på generalforsamlingen i 2022. Sammen med Erik Arkitekter har vi set på vores eksisterende vinduer. De nordvendte vinduer er særegne, og kan beskrives som vinduer vendt på vrangen, idet vinduernes lysning sidder på ydersiden. Sådanne vinduer produceres ikke længere i serie (om de nogensinde har været produceret i serie er tvivlsomt). De giver bygningen relief. Som I kan læse andetsteds, så har vi overvejet fordele og ulemper ved forskellige erstatningsvinduer. Der er mange overvejelser om funktion, udseende, konsekvenser for eksisterende indretning, priser og udbud af vinduer, levetid, udførelse mm. Alle disse forhold har Erik Arkitekter hjulpet os med at skabe overblik over. Nu venter vi spændt på resultatet af afstemningen på generalforsamlingen i 2022.

Med noget forsinkelse pga. pandemien, har vi fået ny varmestyring. Den gamle styringsenhed kunne ikke længere reguleres og havde høje driftsomkostninger. Målet med den nye enhed er, at varmen automatisk skrues op, når det er koldt, og ned, når det er varmt. Det giver højere komfort og en besparelse. Under indkøringen har der været gener i form af manglende varme og varmt vand, særligt i blok 8. Vi beklager generne.

I 2021 har vi indgået en driftsaftale med Deas. Formålet er at have en fagligt kompetent person, som kan rådgive bestyrelsen om hensigtsmæssig vedligeholdelse og drift af vores ejendom. Jan Knudsen hedder

vores kontaktperson. Vi har sat ham i gang med en række opgaver, bl.a. vurdering af vores ventilationssystem og opdatering af vores vedligeholdelsesplan. Vi har også brugt ham til at vurdere tilbud fra leverandører og få en hurtig teknisk vurdering. Vi ser frem til det videre samarbejde.

Som nævnt er Jan sammen med en kollega ved at opdatere vores vedligeholdelsesplan. I skrivende stund er arbejdet ikke afsluttet. Vedligeholdelsesplanen vil blive gjort tilgængelig på hjemmesiden, når den er klar.

Vi har i 2021 haft dialog med leverandører af ventilationssystemer om nye regler, og de muligheder og begrænsninger, de sætter. Vi har aftalt med Deas, at de hjælper os med et beslutningsgrundlag. Arbejdet fortsætter i 2022.

Efter at have haft forbud mod at åbne svømmebassinet frem til maj, så fik vi lov, men så begyndte en serie problemer. Først var der lang ventetid på at få vandkontrol (fordi alle svømmehaller ønskede det samtidig). Dernæst viste vandets PH sig at være for høj. Ny ventetid på ny prøve – og det samme skete. Det viste sig at vores PH-måler viste forkert. Ny måler blev indkøbt. Herefter var PH ok, men... Så var det kloren. Og så var det trihalomethaner. Det var meget frustrerende. Til sidst lykkedes det, og bassinet blev åbnet. Under vejs var i dialog med tilsynsmyndigheden, Rudersdal Kommune, og blev varslet, at vi i 2022 skal indsende ansøgning om at få godkendt svømmehallen, hvis vi fortsat vil bruge den. Reglerne i bekendtgørelsen har været gældende i nogle år og vi er også tidligere blevet varslet om, at vi skulle godkendes. Det er dog ikke sket. For at forberede os, har vi haft Teknologisk Institut til at vurdere, hvad der skal til for at vi kan leve op til bekendtgørelsen. Det kan I læse om i vores kommentar til forslaget om at nedlægge svømmehallen.

I juli mens Lars var på ferie, fik vi en rørskade på røret til varmt vand mellem blok 5 og 6. Rust havde skabt et stort hul. Det gav gener til problemet var identificeret. Efterfølgende trak reparationen ud, bl.a. pga. usikkerhed om arbejdsmiljø i krybekælderen. Ud over at få skiftet det beskadigede rør, fik vi også skiftet de fire andre rør, som løber mellem de to blokke.

På vores hjemmeside har vi opdateret et afsnit om at bygge om. En række typiske ombygninger er beskrevet og hvad man skal være opmærksom på. Beskrivelserne er ment som en hjælp til at undgå u hensigtsmæssige ombygninger. Det er ejerens ansvar at ombygninger udføres efter gældende regler.

Udearealer

Vores grønne områder vurderes regelmæssigt ved markvandring af Michael, Lars og Peter, som laver oplæg til bestyrelsen om beskæring og pleje. Vi er sjældent uenige i de tre herrers overvejelser. Heller ikke da oplægget handlede om at genoprette flisebelægninger.

Vores blomstereng plejes fortsat, så jorden udpines og skaber grobund for større artsrigdom.

Rudersdal Kommune har etableret en mere sikker passage af Skodsborgvej for fodgængere. I februar 2022 har vi også fået belægning på fortovet, som vi har opfordret Kommunen til.

Økonomi

Fra 4.kvartal 2021 reducerede vi fællesbidraget med 12%.

Vi budgetterede med et underskud på 127 t.kr., men endte med et overskud på 1.153 t.kr.

Vi budgetterede med indtægter på 5.975 t.kr., men lavere medlemsbidrag fra motionsrum/svømmehal, som var lukket i længere perioder, ingen strømrefusion (/afgiftsrefusion) fra ladestandere, som var budgetteret højt og endnu ikke er kommet på plads, og mindre brug af vaskeriet, reducerede indtægterne med ca. 113 t.kr. Den manglende afgiftsrefusion fra strømforbruget i 2021 vil blive bogført i 2022.

Vi budgetterede med udgifter på 6.036 t.kr. Flere forhold reducerede dem med 1.050 t.kr. til 4.986 t.kr.

Forbrugsafgifter endte 33 t.kr. under budget, da el var 19 t.kr. over budget pga. højere elpris vægtede tungere end et lavere forbrug, vand var 44 t.kr. under og renovation 9 t.kr. under budget. Vi har fået sænket vores renovationsbidrag, fordi vi ikke afleverer så mange sække, som vi har været registreret med.

Forsikringer og abonnementer endte 64 t.kr. under budget, da vi har genforhandlet nogle forsikringsaftaler, ikke har haft service af kloakker, og har opsagt et abonnement på varmestyring (som ikke fungerede). Derudover modtog vi en medlemsbonus fra Tryghedsgruppen pga. få skader i 2020 (blandt Tryghedsgruppens kunder).

Løbende vedligeholdelse endte 171 t.kr. under budget. Udgifterne i 2021 har været som i tidligere år og overskuddet ift. budget skyldes forsigtighed i budgetteringen.

Planlagt vedligehold endte 371 t.kr. under budget, da fugeudskiftning, varmestyring og de sidste arbejder på ladestanderne endte meget under budget. Rådgivning om ventilation har vi endnu ikke afholdt udgifter til, men der vil komme noget i 2022. Rådgivning om vinduer er også under budget, men der vil komme noget mere i 2022.

EjendomsPasning er samlet 117 t.kr. under budget. En række poster er over budget, bl.a. regulering af feriepengeforpligtelse, materialeanskaffelser og drift af svømmingpool. En række andre poster er under budget, bl.a. vicevært afløser, rengøringsartikler, trappevask, container, skadedyrsbekæmpelse og drift af maskiner og fælleslokaler.

Administration er samlet 357 t.kr. under budget. Det er specielt juridisk og teknisk bistand, som er under budget.

Inklusive overskuddet var vores formue per 31.12.2021 11,4 mio. kr. Grundfonden medregnet.

Skader

Vi har i 2021 anmeldt tre vandskader og en brandskade til forsikringen. En vandskade skyldtes fejlbetjening – ejers ansvar. De to øvrige vandskader skyldtes slid og ælde på materiale. Den ene skade var på et rør til en radiator under gulvet i en lejlighed – ejerens ansvar. Den anden skade var på røret mellem blok 5 og 6 – ejerforeningens ansvar. Brandskaden ved affaldsstationen ved nr. 10 skyldtes formentlig letsindig omgang med fyrværkeri. Skadesomkostningerne i 2021 er foreløbig opgjort til 85 t.kr. (de ender formentlig 20-30 t.kr. højere). I 2020 havde vi ni vandskader og i 2019 otte skader. Skadesomkostningerne i de to år var hhv. 416 og 392 t.kr. Sammenlignet med de to foregående år, har 2021 ift. skader været billigt.

Tak mm.

Bestyrelsen har igen i 2021 arbejdet for, at Geelskovparken er et attraktivt sted at bo, med velfungerende boliger og faciliteter, som giver beboere mulighed for at udfolde sig individuelt og sammen. En del af dette arbejde udføres af vores to medarbejdere, Lars og Peter, som bl.a. holder de grønne arealer flotte, sikrer varme, vand og bortskaffelse af skrald. Tak til Lars og Peter.

Også tak til bestyrelsen for Club 38 og Kulturkredsen, som arrangerer sociale sammenkomster, hvor vi kan mødes og opleve spænding og hygge. Tak til Inger Jensen, der vedligeholder vores bibliotek i storskralderummet.

Venlig hilsen

Bestyrelsen for E/F Geelskovparken

Februar 2022