

Bestyrelsens beretning for 2023 til E/F Garnisonsparkens generalforsamling d. 29. april 2024

Indledning

Denne beretning dækker perioden siden sidste generalforsamling d. 18. april 2023 til deadline for denne beretning d. 4. marts 2024.

I beretningsperioden har bestyrelsen sat to nye projekter i værk – nemlig påbegyndelse af etablering af internet-fiberforbindelse til alle bygninger og ladestandere til elbiler på alle 21 P-pladser i Garnisonsparken. Begge projekter er gratis for ejerforeningen. Beboerne skal kun betale, hvis de ønsker at gøre brug af fibernettet eller ladestandere.

Indførelse af affaldssortering som besluttet på generalforsamlingen i 2022 har ligget i dvale og de hertil budgetterede midler er ikke brugt.

Projekterne er nærmere beskrevet i denne beretning.

Foreningens økonomi

Årsresultatet blev 1.408.864 kr. bedre end budgetteret. Det skyldes væsentligst, at de fælles forbrugsafgifter blev 539.171 kr. mindre end budgetteret. Vedligeholdelsesudgifterne blev 425.524 kr. mindre end budgetteret, hvilket skyldes, at indførelse af affaldssortering heller ikke skete i 2023.

Egenkapitalen, der indgår i den daglige drift, udgør 1.547.000 kr. ved årets udgang. Erfaringsmæssigt bør egenkapitalen ikke være mindre end 1.5 mio. kr.

I forslaget til budget 2024 er indarbejdet kendte og forventede prisstigninger på 3-6 % på kontrakter med rengøring, vicevært og så videre. Løbende vedligehold og større vedligehold er baseret på den opdaterede vedligeholdelsesplan og er ligeledes prisreguleret.

Bidraget til grundejerforeningen er ekstraordinært forhøjet i 2024 - se senere i beretningen.

Til gengæld har bestyrelsen ikke indlagt en prisregulering af medlemmernes bidrag til fællesudgifterne. Det skal ses i lyset af, at bidraget blev hævet med 9,4% pga. af forventede meget store prisstigninger i 2023 – især på el.

Det gik heldigvis ikke så galt, og da alle samtidig har indbetalt ekstra til affaldsordningen hen over de seneste to år, kan bidraget til fællesudgifter helt ekstraordinært holdes i ro fra 2023 til 2024.

På tidligere generalforsamlinger har der været drøftelser af, hvordan foreningen kan forberede sig på kommende udgifter til store fornyelser af fx tagbelægning, vinduer, dørtelefonlægget eller elevatorer. Der vil blive tale om millionbeløb. Heldigvis står disse udgifter ikke lige for døren. Bestyrelsen finder det mest hensigtsmæssigt, at disse økonomiske udfordringer imødegås ved en kombination af opsparing og fælleslån. Det indebærer, at

1. evt. overskud på årsbudgetterne opspares til større vedligeholdelsesarbejder.
2. når et konkret projekt vedtages, og hvis udgiften overstiger opsparingen, finansierer Ejerforeningen restbeløbet med et fælleslån på den måde, at den enkelte ejer selv kan vælge at betale sin andel af projektet kontant eller deltage i fælleslånet.

Bygningsvedligeholdelse

Årets eneste større vedligeholdelsesarbejde har været udskiftning af dæksler over spildevands- og regnvandsbrønde. De gamle dæksler og ringe var rustet sammen og dækslerne kunne således ikke løftes. I det kommende år skal dæksler over sandfangsbrøndene skiftes. Så er alle foreningens kloakdæksler fornyet.

Desuden er vandinstallationer, ventilationsanlæg og andre tekniske installationer blevet fornyet løbende, når der har været behov for det.

Rengøring og orden

Rengøringsfirmaet Daseko gør rent i opgangene, og kvaliteten er tilfredsstillende i forhold til kontrakten. Der har været enkelte svipsere, som er blevet rettet hurtigt. En stor udfordring for rengøringspersonalet er mange sko udenfor hoveddørene. Som beboere har vi et medansvar for, at rengøringen kan udføres tilfredsstillende, så undlad derfor at efterlade ting og sager på trappen, sæt skoene op i skokasserne (som skal hænge på væggen) og fej op, hvis man har slæbt snavs under skoene med fra hoveddøren op til sin egen indgangsdør.

De fleste opgange fremstår pæne og ordentlige. I enkelte tilfælde har viceværten dog måttet påtale upassende oplagring af effekter, der er til gene for rengøringen og redningsvejene. Og cykler skal stå i cykelstativerne eller i depotrummene – ikke i opgangene.

I enkelte tilfælde parkeres biler ved eller på fortovene. Ifølge lokalplanen og Grundejerforeningens ordensregler er det ikke tilladt.

Indførelse af affaldssortering

På generalforsamlingen d. 5. april 2022 fik bestyrelsen mandat til at etablere affaldssortering i de eksisterende affaldsrum og ved placering af to nedgravede molokker (som kan ses længere oppe ad Garnisonsvej) til glas/metal og pap på de to store fællesarealer langs Garnisonsvej. Fordelen ved at bruge de eksisterende affaldsrum er, at man ikke skal gå langt for at aflevere sit sorterede affald og at fællesarealerne ikke vil blive skæmmet af et stort antal affaldsbeholdere.

I første omgang havde kommunens planmyndighed afslået denne placering. Begrundelserne var, at den ene placering lå i naturområdet, og at tømning i begge tilfælde skulle ske hen over cykelstien, hvilket kunne udfordre trafiksikkerheden. Kommunen foreslog som alternativ, at sorteringen kunne ske til beholdere på hjul, som placeredes i "øer" flere steder i bebyggelsen. Bestyrelsen svarede, at vi netop ikke ønskede rullende beholdere på terræn af æstetiske og praktiske årsager og havde derfor foreslået, at de to anlæg så blev placeret ved indkørslen til nr. 20-24 og 38-42 ud mod Garnisonsvej. Ikke en optimal løsning for nogle af beboerne i nr. 20 og 38 – men dog tåleligt.

Bestyrelsen klagede over afslaget og søgte om foretræde for Byrådets Udvalg for Plan og Byudvikling for at fremlægge den gode sag. Udvalget tog godt imod repræsentanter for bestyrelsen en tidlig morgen i november. Udvalget besluttede, at der skal udarbejdes et tillæg til lokalplanen, der gør det muligt at udføre foreningens forslag om 2 små affaldsmolokker på fællesarealerne. Hvornår det sker, er stadig uafklaret. Bestyrelsen følger op på sagen.

Udgiften til den nye ordning er finansieret delvist ved, at alle lejligheder har indbetalt ekstraordinært ca. 200 kr. pr. måned i perioden 1. juli 2022 til 1. juni 2023. Den resterende del af udgiften finansieres ad vedligeholdelsesbudgettet. Det dækker lukning af affaldsskakter, rengøring og istandsættelse af affaldsrum.

Farum Fjernvarme

Farum Fjernvarme har indgået en aftale med Vestforbrænding om, at Farum Fjernvarme overdrages til Vestforbrænding med skæringsdag d. 1. januar 2024. Aftalen kan læses i referatet af det ekstraordinære årsmøde d. 13. december 2023 på Farum Fjernvarmes hjemmeside. Således forventes Farum Fjernvarmes kunder at skulle betale samme lave pris som andre varmekunder hos Vestforbrænding, når overdragelsen er på plads og de økonomiske konsekvenser gjort op og afregnet.

Bestyrelsen har en lovbunden pligt til at sikre, at de gamle energimålere bliver udskiftet til de nye, fjernaflæste typer. Udskiftningen skete i september 2021. Enkelte beboere har trods gentagne henvendelser fra bestyrelsen og Brunata

ikke givet adgang til at montere den nye målere. Da forbruget i disse lejligheder ikke længere kan aflæses, bliver et anslået forbrug fastsat af Brunata, DEAS og bestyrelsen i fællesskab efter en praksis, som administrationselskaber benytter i tilsvarende sager andetsteds. Således har forbruget været betydeligt dyrere for de pågældende beboere, som i øvrigt har betalt og det burde skabe et incitament til at kontakte Brunata for at få forholdet bragt på plads.

Brunata har leveret endelige aflæsningstal for 2023 pr. lejlighed. Bestyrelsen har gennemgået hele materialet for at skabe optimal sikkerhed for, at alle beboere opkræves korrekt i forhold til deres forbrug. Dette har givet anledning til rettelser af fejl efter den normale procedure, som administrationselskaber anvender i andre byggerier. Det er også aftalt med Brunata, at en række defekte målere skal skiftes. Desuden skal Brunata stramme op på den løbende kontrol af de enkelte måleres korrekte funktion. Herefter overleverer Brunata detailmaterialet til DEAS, der udarbejder de endelige årsregnskaber til beboerne.

I år er afregningen forsinket, fordi opgørelsen af det samlede forbrug for 2023 for hele Garnisonsparken først blev leveret fra Farum Fjernvarme omkring 1. marts. Det skyldes den igangværende overdragelse af Farum Fjernvarme til Vestforbrænding.

Bestyrelsen forventer et mærkbart fald i varmeprisen fra 2024, men har endnu ikke nedsat aconto opkrævningerne for varme. Beslutningen afventer, at overdragelsen af Farum Fjernvarme til Vestforbrænding falder endeligt på plads og de økonomiske konsekvenser bliver afklaret. Herefter vil værkets afregningspriser og aconto opkrævningerne blive reguleret med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2024.

Forsyningstilsynet har underkendt Farum Fjernvarmes afregning på grundlag af gennemsnitspriser i 2022. Det betyder, at der vil komme tilbagebetalinger og samtidig vil den deraf følgende underdækning blive udlignet via en ekstra opkrævning eller løbende højere varmepris over en følgende periode.

Bortskaffelse af "ejerløse" cykler.

En oprydning af cykler, der er placeret i fællesstativerne, og som tydeligt er ubrugelige, har sidst været gennemført i 2019. Bestyrelsen finder, at det er på tide at gentage denne aktivitet. En hurtig optælling kan identificere ca. 50 cykler, der må defineres som vrag.

Selve bortskaffelsen vil blive udført af Vestforbrænding, der vil afhente fra to aftalte steder i bebyggelsen. Der vil blive sat strips eller mærkater på de cykler, bestyrelsen har identificeret som "ejerløse". Hvis ejeren ønsker at beholde den mærkede cykel, skal ejeren fjerne mærkaten. Efter ca. seks uger

vil cykler, der fortsat har et strip/mærke påsat, blive samlet på et eller to steder i bebyggelsen. Her opbevares de for en kort periode centralt og aflåst. Hvis ejeren ikke henter sin cykel her, vil cyklerne blive bortskaffet.

Processen er i overensstemmelse med den praksis, som DEAS anvender i andre boligforeninger og forventes iværksat snarest muligt efter generalforsamlingen. Nærmere information om præcise opsamlingssteder, tidspunkt mm. tilgår alle via hjemmesiden, Facebook og opslag på indgangsdørene i alle blokke. Bestyrelsen vil kraftigt opfordre beboerne til selv at bringe sine egne saneringsmodne cykler til nærmeste opsamlingssted.

Fiberforbindelse til alle bygninger

TDC har tilbudt at føre en fiberforbindelse til internettet frem til alle 21 bygninger i ejerforeningen. Formålet er at fremtidssikre transmissionskapaciteten. Tilbuddet er gratis for ejerforeningen. Som beboer skal man kun betale, hvis man indgår aftale med en signaludbyder. Pt. kan 12 udbydere levere programpakker til fibernettet. Det nuværende coax-net vil fungere som hidtil.

Imidlertid er anlægsarbejdet ikke påbegyndt endnu pga. af vejrlig og tekniske grublerier hos TDC om, hvordan de eksisterende føringskanaler fra teknikrummene i bunden af opgangene til teknikskabene i lejlighederne kan anvendes. Efter tre forskellige inspektioner tøver TDC stadig og det er i skrivende stund uklart, hvornår arbejdet sættes i gang. Bestyrelsen følger op på sagen.

Ladestandere til elbiler på P-pladserne

Interessen for elbiler og det heraf følgende behov for ladestandere hidtil været lille og begrænset til beboere, der disponerer over en vognport. Heldigvis - fordi de fysiske muligheder og elkapaciteten er begrænset til vognporte og max tre udtag pr. bygning.

Imidlertid forventer bestyrelsen, at behovet for opladning af elbiler hos bebyggelsens øvrige beboere vil stige efterhånden, som markedet for elbiler modnes. Der har været enkelte forespørgsler. Derfor har bestyrelsen i samråd med en uvildig rådgiver indgået en kontrakt med firmaet Nortec om etablering af en ladestander med to udtag på alle 21 parkeringspladser. Hvis behovet øges, kan flere ladestadere etableres.

Nortec ejer standerne. Udgiften til udstyr og montering afholdes af Nortec og tilbagebetales af ladende bilister via et tillæg på ca. 1,60 kr. pr. kwh. Investeringen belaster således ikke ejerforeningens økonomi. Hvis interessen for opladning bliver tilstrækkelig stor, kan ejerforeningen købe anlægget til den aktuelt nedskrevne værdi (10% over 10 år).

Når anlægget er etableret, vil Nortec give alle interesserede en grundig introduktion til anvendelse og afregning af opladning. Mere information følger.

Grundejerforeningen Farum Kaserne

Naturlegepladsen ved Kompagnivej/Kasernelunden blev indviet i sommer af bla. borgmesteren. Målgruppen er store børn.

Grundejerforeningen arbejder fortløbende med at forskønne området med blomster, planter og bænke.

Langt de fleste fællesarealer og søer er nu overdraget fra kommunen til Grundejerforeningen, som herefter står for vedligeholdelsen.

Landsretten har ved kendelse af 1. februar 2023 fastslået, at bofællesskabet Holdepunktet ikke havde pligt til at være medlem af grundejerforeningen, fordi Holdepunktets fællesarealer og friarealer ikke var (og er) færdigudviklet.

Derfor er beboere i Holdepunktet ikke medlemmer af Grundejerforeningen og ikke forpligtet til at betale medlemsbidrag. Grundejerforeningen har således måttet tilbagebetale indbetalte bidrag til Holdepunktets beboere. Garnisonsparkens merudgift hertil har været 110.000 kr.

Grundejerforeningens bestyrelse har taget dommen til efterretning, men dette betyder ikke, at foreningen er enig i Landsrettens dom, fordi der ifølge foreningens vedtægter, som er udarbejdet af kommunen, er medlemspligt, når man tager skøde på en ejendom.

Tårnene C, D og E i Bel Air-bebyggelsen har med baggrund i dommen afvist at betale medlemsbidrag til Grundejerforeningen, selvom deres situation er forskellig fra Holdepunktets. Bestyrelsen arbejder nu på at indgå forlig med Bel Air C, D og E for at undgå flere langvarige og dyre retssager.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har holdt fire ordinære møder siden generalforsamlingen d. 18. april 2023.

Referater af bestyrelsens møder kan læses på foreningens hjemmeside www.farumkaserne.dk/bebyggelser/Garnisonsparken

Bestyrelsen består af fem medlemmer og to suppleanter:

- Lars Wilms, 54,3 (formand)
- Hans Eriksen, 9,1 (næstformand)
- Michala Scheibel, 50,3
- Peter Hald, 3,3
- Lasse Jensen, 56,3
- Jørgen Schmidt, 30,1 (suppleant)

- Inge Bloch Falck, 2,3. (suppleant)

Mange arbejdsopgaver og kontakter med beboere har givet opgaver til alle.

Afslutning

Tak til alle, der ved konkrete handlinger, konstruktive indlæg og stemningsfulde billeder af bebyggelsen på Facebook og i den daglige indbyrdes omgang med hinanden styrker det store og de små fællesskaber i bebyggelsen. Og tak til dem, som hejser Dannebrog på flagdage. Slutteligt en tak til vicevært Brian Jørgensen for sin vedholdende indsats, Ingeniørfirmaet Artelia (som tidligere hed MOE) for gode tekniske råd og godt samarbejde samt DEAS for støtte og godt samarbejde.

Farum, den 4. marts 2024