

# Bestyrelsens beretning for 2022 til E/F Garnisonsparkens generalforsamling d. 18. april 2023

## Indledning

Denne beretning dækker perioden siden sidste generalforsamling d. 5. april 2022 til deadline for denne beretning d. 9. marts 2023. Beretningsperioden har været kendetegnet ved vedligeholdelse af træfacaderne og fornyelse af tekniske anlæg, så bebyggelsen fortsat fungerer godt og fremtræder pænt. Endvidere har der været arbejdet med en sorteringsordning for affald, som dog ikke har fundet endelige udformning endnu.

## Foreningens økonomi

Årsresultatet blev 1.530.000 kr. bedre end budgetteret, hvilket bestyrelsen vurderer som tilfredsstillende. Det skyldes væsentligst, at vedligeholdelse af træfacaderne blev billigere end forventet.

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 forslag til budget 2023 er indarbejdet en prisregulering på 9,4%, som er baseret på prisstigninger på foreningens kontrakter samt kendte og forventede prisstigninger.

Vedligeholdelsesbudget 2023-32 er i nogenlunde balance i alle årene.

På sidste års generalforsamling var der en drøftelse af, hvordan foreningen kan forberede sig på kommende udgifter til store fornyelser af fx tagbelægning, vinduer eller elevatorer. Der vil blive tale om millionbeløb. Heldigvis står disse udgifter ikke lige for døren, så der er tid til rettidig omhu. Bestyrelsen finder det mest hensigtsmæssigt, at disse økonomiske udfordringer imødegås ved en kombination af opsparing og fælleslån. Bestyrelsen foreslår derfor, at Ejerforeningen forbereder økonomien således, at:

1. evt. overskud på årsbudgetterne opspares til større vedligeholdelsesarbejder.
2. med virkning fra 2024 opkræves et mindre, månedligt beløb øremærket større fornyelser eller forbedringsarbejder i den tiårige vedligeholdelsesplan. Beløbet hæves lidt i hvert af de følgende år. Forslaget indarbejdes og vedtages i budget2024.
3. 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 største vedligeholdelsesarbejde har været fastgørelse af trælameller og oliebehandling af alle træfacader. Der er anvendt farveløs olie for at fastholde det mest muligt ensartede præg. Hvis facaderne behandles med pigmenteret olie, vil de med tiden komme til at fremstå mere uensartede. Med tiden vil træfacaderne blive mørkere ved behandling med den farveløse olie.

Desuden er vandinstallationer og ventilation løbende blevet fornyet.

Endelig er alle 798 lamper i opgange og elevatorer udskiftet og forsynet med lavenergipærer, og tilhørende elinstallationer er optimeret eller fornyet. Lysperioderne er forkortet eller optimeret.

### Ny vinduespudser

Hidtil er opgangsvinduerne blevet vasket og vinduerne i gavlene poleret fire gange årligt. Resultatet har i nogle tilfælde ikke været tilfredsstillende. Selvom årsagen i flere tilfælde har været, at parkerede biler har stået i vejen for liftene, har bestyrelsen besluttet at prøve et nyt firma. Valget er faldet på Andersen Rengøring, som starter i maj/juni. I kontrakten indgår som noget nyt også polering af opgangsvinduerne. Det er ikke muligt at oplyse præcise datoer, fordi bla. vejret spiller ind.

### 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 hoveddøre. 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 sidste års generalforsamling fik bestyrelsen mandat til at etablere affaldssortering i de eksisterende affaldsrum og ved placering af to nedgravede anlæg (som kan ses længere oppe ad Garnisonsvej) til glas/metal og pap på de to store fællesarealer langs Garnisonsvej. Fordelen herved er, at affaldssorteringen ikke kommer til at skæmme fællesarealerne. Imidlertid har kommunens planmyndighed afslået denne placering. Begrundelserne er, at den ene placering ligger i naturområdet, og at tømning i begge tilfælde skal ske hen over cykelstien, hvilket udfordrer trafiksikkerheden. Kommunen har foreslået som alternativ, at sorteringen sker til beholdere på hjul, som placeres flere steder i bebyggelsen. Bestyrelsen har svaret, at vi netop ikke ønsker rullende beholdere på terræn af æstetiske og praktiske årsager og har derfor foreslået, at de to anlæg så placeres ved indkørslen til nr. 20-24 og 38-42 ud mod Garnisonsvej. Ikke en optimal løsning for visse af beboerne i nr. 20 og 38 – men dog tåleligt. Sagen er fortsat under behandling i kommunen.

Udgiften til den nye ordning finansieres delvis ved, at alle lejligheder har indbetalt ekstraordinært ca. 200 kr. pr. måned siden 1. juli 2022. Indbetalingen fortsætter til og med juniopkrævningen i 2023. Den resterende del af udgiften finansieres over vedligeholdelsesbudgettet, der også indeholder en post til lukning af affaldsskakter, rengøring og istandsættelse af affaldsrum.

## Farum Fjernvarme

Prisen på fjernvarme er steget uhyrligt i beretningsåret pga. forhold, som bestemmes uden for landets grænser. À conto opkrævningerne er fulgt med op for at modvirke, at beboerne vil få en stor efterbetaling ved årsafslutningen. Bestyrelsen undlod dog at hæve à conto beløbene, da Farum Fjernvarme ved årsskiftet varslede en prisstigning på godt 20% pr. 1. februar 2023. Baggrunden var en forventning om, at de fleste beboere har valgt at bruge mindre varme, og at energipriserne så ud til at falde. Endvidere lå fjernvarmeværket i forhandling med Vestforbrænding og Hillerød Forsyning om leveringsaftaler, og Farum Fjernvarmes varmepumpe var begyndt at fungere stabilt. Det gav bestyrelsen et lønligt håb om, at det gældende og allerede forhøjede à conto beløb vil kunne dække den kommende varmeudgift. I skrivende stund ser håbet ud til at holde. Det samlede varmeforbrug i 2022 er faldet markant i bebyggelsen som helhed. Der er således udsigt til, at mange beboere vil få penge tilbage ved årsafregningen.

Bestyrelsen har besluttet at søge indflydelse via Farum Fjernvarmes repræsentantskab ved at opstille Peter Hald og Lars Wilms som kandidater til valget i marts 2023 og søge valgsamarbejde med øvrige varmeaftagere på kaserneområdet. Der har ikke hidtil siddet repræsentanter for Garnisonsparken eller kaserneområdet i repræsentantskabet, der er øverste myndighed og som

udpeger bestyrelsen. Garnisonsparkens 206 boliger har fem stemmer i repræsentantskabet. Eenfamiliehuse har hver en stemme. Så en af de første opgaver vil være at få reduceret denne stemmebegrænsning.

### Ladestandere til elbiler

Interessen for elbiler og det heraf følgende behov for ladestandere er begrænset. Heldigvis - fordi de fysiske muligheder og elkapaciteten er fortsat begrænsede til vognporte og max tre pr. blok. Elbilejerne skal i øvrigt være opmærksomme på, at der ikke må lægges ledninger over fortov eller udendørs P-plads. Der er desværre ikke på nuværende tidspunkt udsigt til, at de fysiske forudsætninger bliver forbedret. Hermed også en opfordring til potentielle elbilkøbere om at undersøge mulighederne for etablering af ladestandere hos leverandørerne. Grundejerforeningen Farum Kaserne, som ejer P-pladserne (private fællesveje), har signaleret en positiv holdning til at give de nødvendige tilladelser.

### Grundejerforeningen Farum Kaserne

Furesø kommune har nu vedtaget en ny lokalplan, som kan danne grundlag for at færdiggøre naturlegepladsen ved Kompagnivej. Det forventes at ske i løbet af foråret.

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

Derfor er beboere i Holdepunktet ikke medlemmer af Grundejerforeningen og ikke forpligtet til at betale medlemsbidrag.

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.

Dommen forholder sig ikke til, at Grundejerforeningen driver og vedligeholder alle fælles anlæg og friarealer på hele Farum Kaserne, og at ca. 70% af det enkelte medlemsbidrag bliver brugt til at vedligeholde alle disse øvrige fælles anlæg og fælles friarealer. Konsekvensen af Landsrettens dom er, at en række beboere helt urimeligt kan bo på Farum Kaserne i 7 – 8 år, uden at de skal bidrage til at betale for drift og vedligehold af vores mange legepladser, pleje af vores fredskov, oprensning af vores søer, beskæring af vores store træer og buske, beplantning af nye træer samt udlægning af forårsløg.

Tårnene C, D og E i BelAir-bebyggelsen afviser med baggrund i dommen at betale medlemsbidrag til Grundejerforeningen, selvom deres situation er forskellig fra Holdepunktets. Bestyrelsen arbejder nu på at indgå forlig med

afsæt i Grundejerforeningens retssag mod Bofællesskabet med BelAir C, D og E for at undgå flere langvarige og dyre retssager.

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

### Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har holdt fire ordinære møder og et ekstraordinært møde siden generalforsamlingen i april 2022.

Referater af bestyrelsens møder kan læses på foreningens hjemmeside [www.farumkaserne.dk/bebyggelser/Garnisonsparken](http://www.farumkaserne.dk/bebyggelser/Garnisonsparken)

Bestyrelsen består af seks medlemmer og to suppleanter:

- Lars Wilms, 54,3 (formand)
- Hans Eriksen, 9,1 (næstformand)
- Robert Jakobsen, 29,1
- 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 MOE for gode tekniske råd og godt samarbejde samt DEAS for støtte og godt samarbejde.

Farum, d. 9. marts 2023