

Beretning for året 2014 i EF Garnisonsparken

Det har generelt været et stille år i ejerforeningen for Garnisonsparken.

På trods af det, så har der været en del løbende sager, som bestyrelsen har taget stilling til. Sagerne er løst stille og roligt i en god og konstruktiv ånd. Det skyldes, at bestyrelsen samarbejder godt.

Bestyrelsen har afholdt 4 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling. Det konstituerende møde blev afholdt i maj umiddelbart efter generalforsamlingen. Derudover har vi afholdt møder i august, februar og april.

Mellem møderne er bestyrelsen løbende i kontakt med hinanden via mails, hvor vi forsøger at afklare løbende sager, der ikke kan vente til næste bestyrelsesmøde.

Vi har brugt denne arbejdsform gennem flere år, og vores erfaring er, at det fungerer rigtig godt.

På sidste generalforsamling fik vi mandat til at indgå en aftalte omkring udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.

Endvidere fik vi mandat til at forhandle med Ejendomsvirke om at forøge vores vicevært Brians timetal på ejendommen fra 4 til 8 timer om ugen.

Endeligt blev vi opfordret til at gennemgå vores husorden med henblik på at overveje, hvorvidt den trængte til at blive opdateret.

Vi har på de 4 bestyrelsesmøder arbejdet med disse spørgsmål.

Vicevært

Straks efter generalforsamlingen indgik vi en aftale med Brians arbejdsgiver Ejendomsvirke om at forøge Brians timetal fra 4 timer til 8 timer om ugen. Brian bruger nu to halvdage om ugen i Garnisonsparken.

Vores indtryk er, at det har været en god investering at forøge Brians timetal. Vi oplever samtidigt, at der er stadigvæk er nok af arbejdsopgaver til Brian på trods af det øgede timetal.

Vedligeholdelsesplan

I forbindelse med udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen bad vi 3-4 forskellige firmaer om at komme med et tilbud på udarbejdelse af en vedligeholdelsesplanen.

Vores samlede vurdering var, at Ejendomsvirke gav det bedste tilbud. Og da vi i forvejen har et godt og tillidsfuldt samarbejde med Ejendomsvirke omkring vicevært samt service på centralvarmeanlægget, syntes vi, at det var en god idé at udvide samarbejdet til også at omfatte ejendommens vedligeholdelse.

Efter valget af Ejendomsvirke til at udarbejde vedligeholdelsesplanen, har vi løbende været i dialog med Ejendomsvirke om vedligeholdelsesplanens indhold.

Den overordnede tanke er, at vedligeholdelsesplanen skal sikre, at vi løbende får vedligeholdt ejendommen, og at vi ikke får ubehagelige overraskelser, fordi bygningsdele pludseligt viser sig at kræve vedligeholdelse.

Samtidigt er det tanken, at vedligeholdelsesplanen skal sikre, at vi løbende får sparret nok penge op

så altid har de fornødne midler til ejendommens vedligeholdelse.

Vi har indarbejdet vedligeholdelsesplanen i vores budget for 2015. Vi må samtidigt erkende, at de midler, som vi hidtil har afsat til vedligeholdelse, ikke slår til, hvis ejendommen fortsat skal være godt vedligeholdt. Vi vil derfor senere på generalforsamlingen foreslå en mindre stigning i bidraget til ejerforeningen til at dække ejendommens vedligeholdelse svarende til ca. 80 kr. om måneden for en gennemsnitslejlighed.

Vi vil allerede fra i år igangsætte en række vedligeholdelsesprojekter.

I år vil vi starte med at udskifte telefonlinjerne i elevatorerne fra fastnet til GSM. I dag har hver elevator en fastnetlinje, som bruges til at fejlmelde elevatorerne samt til nødopkald. Vi betaler i dag over 100.000 kr. i telefonregning for elevatorerne. Vi kan ved at omlægge telefonlinjerne til mobilnettet årligt spare 75.000 kr.

Endvidere har vi opdaget, at betonen eroderer under træværket i gavlene på de korte stokke. Hvad dette skyldes, er vi ikke helt klar over. Det kan skyldes, at nogle kemikalier i malingen udskyldes i forbindelse med regnvejr.

I hvert fald må vi konstatere, at betonen erodere. For at ikke at beskadige bygningerne yderligere vil vi bruge 100.000 kr. på at etablere en inddækning under træværket.

Endeligt vil vi udskifte anoderne i varmtvandsbeholderne, hvilket koster omkring 80.000 kr.

Bestyrelsen er optaget af de tiltagende algebevoksninger på især vestfacaderne. Vi har samtidigt erkendt, at det må være ejerforeningens opgave at bekæmpe algerne. Vi vil derfor bruge året på at eksperimentere med bekæmpelse af algerne.

Til næste år vil vi foretage en behandling af facaderne om foråret og om efteråret. Og i 2017 vil vi give algerne en behandling med nano, hvilket skulle bevirke, at algerne i fremtiden ikke kan få fæste på facaden. Vi forventer, at de samlede omkostninger til bekæmpelse af alger inkl. leje af lift mm. vil beløbe sig til omkring ½ million kr.

I perioden 2017-20 vil vi male trappeopgangene samt træværket.

Efter 2020 forventer vi, at der vil komme en årrække, hvor vi kan nøjes med en løbende vedligeholdelse af ejendommen.

Husorden

På sidste generalforsamling blev bestyrelsen opfordret til at overveje, hvorvidt husordenen trænger til at blive opdateret. Denne opfordring opstod bl.a. på baggrund af, at vi i 2013 brugte mange ressourcer til at få ryddet op i opgangene, idet flere ejere brugte opgangene til opbevaring af møbler og andet, hvilket var til gene for de øvrige beboere i opgangene samt for rengøringen. Møblerne udgjorde for øvrigt også en brandrisiko.

Flere deltagere ved sidste generalforsamling opfordrede bestyrelsen til at overveje, hvorvidt det skulle være lovligt at have mindre skostativer stående ved indgangsdøren til lejlighederne. Endvidere blev bestyrelsen opfordret til at overveje, hvorvidt det skulle være muligt for 3. sals lejlighederne at have forskellige ejendele stående i opgangen, så længe de ikke var til gene for rengøringen.

Begrundelsen var, at kun ejerne på 3. sal færdes på etagen.

Bestyrelsen har overvejet, hvorvidt husordenen kræver en ajourføring. Bestyrelsen er enige i, at husordenen kræver en opdatering, da erfaringen har vist, at ordlyden i husordenen ikke på alle punkter er entydig, og derfor kan husordenen fortolkes. Bestyrelsen ønsker, at vi har en klar og entydig husorden således, at det er klart for alle hvad, der er tilladt og forbudt.

Derfor vil bestyrelsen senere på dagsordenen fremlægge et forslag til en ny husorden for Garnisonsparken.

Cykeloprydning

På sidste generalforsamling fortalte bestyrelsen, at vi agtede at foretage en oprydning blandt de mange parkerede cykler ved Garnisonsparken.

Vi var godt klar over, at der var en del herreløse cykler. Vi blev imidlertid overraskede over, hvor mange herreløse cykler, der var parkeret på ejendommen.

Bestyrelsen forventer at foretage cykeloprydninger i fremtiden. Vi vil løbende vurdere, hvorvidt det skal foregå hver, hver anden eller hver tredje år.

Vi må erkende, at vi lærte meget ved cykeloprydningen. Vi vil ikke næste gang have cyklerne stående ved Hovedvagten i flere uger, før de bliver kørt væk.

Vi oplevede, at opstillingen af cyklerne ved hovedvagten blev opfattet som en opfordring for både beboere i Garnisonsparken, men også folk andre steder fra til, at de kunne forsyne sig med gratis cykler. Dette var ganske enkelt tyveri! Og det vil vi ikke i fremtiden uforvarende være med til.

Varmemålere

Vi ved, at varmemålerne er ved at være klar til udskiftning. Flere ejere har allerede fået udskiftet deres målere, fordi de var defekte.

En udskiftning af varmemålerne koster omkring 3200 kr., og det er alene ejerens forpligtelse at få målerne udskiftet, når de er defekte.

Vi har i bestyrelsen drøftet, om man ikke skulle indhente et tilbud på udskiftning af alle målere på en gang i håbet om, at vi kan indhente en bedre pris, end den, som vi skal betale, når målerne skal skiftet en ad gangen.

Vi ved godt, at de, der lige har fået skiftet deres målere og har betale 3200 kr. for det, næppe vil betale for udskiftning af deres målere endnu en gang.

Vi forestiller os derfor helt praktisk, at vi vil indhente et tilbud på udskiftning af målerne. Tilbuddet vil vi sende til ejerne. De ejere, der ønsker at gøre brug af tilbuddet, kan tilmelde sig inden en bestemt tidsfrist.

Vi arbejder samtidigt med en idé om, at de nye varmemålere selv skal kunne indberette forbruget, hvorved vi forventer at kunne spare penge på udarbejdelse af varmeregnskabet, da der ikke skal ske en fysisk aflæsning af alle målere. Endvidere forventer vi, at ejerne løbende skal kunne indhente information om deres aktuelle varmeforbrug.

Vi vil i den kommende bestyrelse arbejde videre med indhentning af tilbud på varmemålere. Når vi har et tilbud klar, vil vi sende det ud til ejerne.

Rengøring

Vi har løbende i bestyrelsen en drøftelse af rengøringen af trappeopgangene. Vi har også haft en løbende kontakt til Renell, når vi har konstateret, at de ikke har udført rengøringen til en tilfredsstillende kvalitet.

Vores generelle indtryk er, at Renell lytter, når vi påpeger fejl og mangler i rengøringen. Vi er derfor af den opfattelse, at vi stadigvæk hellere vil have en løbende dialog med Renell om vores forventninger til rengøringen, end at skulle finde et andet rengøringsfirma.

Men vi overvejer løbende situationen!

Bestyrelsen hører naturligvis gerne, hvis I oplever problemer med rengøringen. Jeg vil samtidigt gøre opmærksom på, at en beskidt trappe lige så godt kan skyldes, at naboen har været en tur i skoven, som at Renell har snydt med rengøringen.

Budgetstyring/økonomi

5 års gennemgangen for 2 år siden var en dyr affære. Gennemgangen resulterede i, at vi havde en negativ egenkapital på omkring 500.000 kr.

Bestyrelsen har siden 5 års gennemgangen foretaget en stram budgetstyring for at sikre, at vi igen skulle få en positiv egenkapital. Det er lykkedes, og regnskabet for 2014 viser, at vi har en positiv egenkapital på 223.000 kr.

Dette resultat har vi kun kunnet opnå, fordi vi har holdt stædigt på pengene og ikke har igangsat større projekter.

Da egenkapitalen nu igen er positiv, kan vi begynde at foretage større investeringer i ejendommen. Her tænker jeg på ejendommens vedligeholdelse, men jeg tænker også på et projekt, der længe har været drøftet, nemlig etablering af faste cykelstativer.

Cykelstativer

Et kig på ejendommen en tilfældig dag viser, at der er parkeret mange cykler langs blokkene. I vogndækkene står cyklerne ofte hulter til bulter. Endvidere truer de ofte med at kunne falde ned i de parkerede biler.

Bestyrelsen regner med, at vi til næste år vil have penge nok til at få etablerede faste cykelstativer ved samtlige blokke. Bestyrelsen forventer derfor at kunne præsentere et forslag på næste generalforsamling om etablering af cykelstativer.

Aktiviteter

Vi ønsker at skabe nogle aktiviteter for beboerne for at styrke sammenholdet i Garnisonsparken. Derfor har vi et aktivitetsudvalg.

De har fortsat traditionen med at afholde en sommerfest på græsplænen midt i Garnisonsparken.

Festen blev afholdt i august. Festen startede med aktiviteter for børnene. Om aftenen tændte vi grillene, og deltagerne kunne herefter grille deres medbragte pølser og bøffer, hvorefter vi spiste i

stearinlysenes skær og drak et par glas rødvin.

Vi var desværre ikke så mange, men jeg husker det som en hyggelig dag.

Da aktivitetsudvalget desværre er meget lille, har det ikke haft ressourcer til at lave andre aktiviteter. Hvis der er nogen, som har lyst til at deltage i udvalget, er de meget velkommen til at henvende sig.

Hvis andre ønsker at lave aktiviteter for Garnisonsparkens beboere, er de også meget velkommen til at henvende sig til bestyrelsen. Vi vil gerne hjælpe både økonomisk og praktisk.

Facebook og hjemmeside

Som I sikkert alle ved, så har Farum Kasserne sin egen hjemmeside, hvor grundejerforeningen samt alle bebyggelserne på kasernen er repræsenteret. På Garnisonsparkens del af hjemmesiden finder I nogle praktiske informationer om bebyggelsen. Her finder I også vores vedtægter og husorden. I finder endvidere kontaktinformation på bestyrelsen, vicevært og DEAS. Og endeligt finder I referaterne fra vores bestyrelsesmøder samt generalforsamlinger.

Endvidere har vi en Facebookgruppe, hvor der er løbende dialog om løst og fast. Bestyrelsen deltager ofte ikke i diskussionerne i Facebookgruppen. Vi er imidlertid aktive, hvis der er spørgsmål eller diskussioner om ejendommen, vedligeholdelse eller andet, hvor vi finder det relevant at deltage. Endvidere giver vi fra tid til anden informationer, når vi finder det relevant.

Jeg vil anbefale, at I løbende kigger på vores hjemmeside samt i Facebookgruppen, hvis I ønsker at følge med i diskussionerne.

Afslutning

Jeg vil til slut gerne takke bestyrelsen for det gode samarbejde i 2014. Endvidere vil jeg gerne takke Brian for vores løbende diskussioner om små og store problemer. Jeg synes altid, at vi finder en fornuftig løsning på de mange og sjove problemer, der dukker op fra tid til anden.

Endeligt vil jeg gerne takke DEAS for det gode og altid professionelle og tillidsfulde samarbejde. Uden jeres professionalisme ville det være yderst svært at være formand for ejerforeningen.

Og hermed vil jeg overgive beretningen til generalforsamlingens behandling.