

Beretning for året 2013 i E/F Garnisonsparken

En bestyrelsesberetning handler om det år, der er gået siden sidste generalforsamling.

Lad os tænke et år tilbage til sidste generalforsamling. På det tidspunkt havde vi lige afsluttet 5 års gennemgangen.

Jeg tror, at alle er klar over, at 5 års gennemgangen krævede meget arbejde af bestyrelsen. Der var mange problemer – både små som store – som bestyrelsens skulle tage stilling til, og som bestyrelsen skulle prioritere.

Samtidigt var vi i den situation, at ejerforeningens havde en negativ egenkapital på mere end 800.000 kr.

På basis af diskussionen på sidste generalforsamling og det vedtagne budget, var den nyvalgte bestyrelse enig om, at foreningen ikke skulle planlægge nye investeringer i det kommende år, men derimod have fokus på driften af ejendommen. 2013 var samtidigt det første rigtige driftsår for Garnisonsparken.

Bestyrelsen var også enige om, at foreningen skulle have en stram budgetstyring således, at den negative egenkapital kunne nedbringes.

Bestyrelsen

Bestyrelsen har i det forgange år afholdt 4 bestyrelsesmøder. Endvidere er bestyrelsesmedlemmerne løbende i kontakt med hinanden via mails sådan, at hvis der opstår problemer eller spørgsmål, der ikke kan afvente det kommende bestyrelsesmøde, afklares de via mailkorrespondance mellem bestyrelsesmedlemmerne. Bestyrelsen kan derfor ofte tage stilling til et problem eller et spørgsmål i løbet af nogle få dage.

Det er en arbejdsform, som bestyrelsen har anvendt de seneste år, og vores erfaring er, at det fungerer rigtig godt og smidigt.

Det er også mit indtryk, at bestyrelsen arbejder rigtig godt sammen og er enig om de store linjer.

Arbejdsprogram

På det første bestyrelsesmøde i september vedtog bestyrelsen et arbejdsprogram på 4 punkter. Punkterne var oprydning i opgangene, oprydning af herreløse cykler, stram budgetstyring samt drøftelser omkring en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Ved siden af arbejdsprogrammet har der selvfølgelig været en række spørgsmål og problemstillinger, der løbende er blevet løst.

Oprydning i opgangene

Den arbejdsopgave, der har givet anledning til de største udfordringer, har uden tvivl været oprydning i opgangene og teknikrummene.

Der har på flere generalforsamlinger gennem tiden været fremført irritation over, at nogle beboere har taget trapperummene mere eller mindre i besiddelse enten i form af en ”forgang” eller som et ekstra pulterrum til deres lejlighed.

Bestyrelsen har også fået fortalt af nogle ejere, der har ønsket at sælge deres ejerlejligheder, at

mulige købere har påtalt rodet i trappeopgangene.

Vores rengøringsfirma har også beklaget sig til bestyrelsen over, at rodet besværliggjorde en ordentlig rengøring af opgangene.

Endeligt er det bestyrelsens opfattelse, at problemet var blevet større og større gennem tiden på trods af, at ejerne gentagne gange er blevet opfordret til at fjerne deres ejendele på fællesarealerne.

Vi har også oplevet, at teknikrummene er blevet fyldt med ejendele. Lad mig understrege, at disse rum udelukkende er til brug for de, der servicere ejendommen, og ikke for ejerlejlighedsejerne.

Vi har også i bestyrelsen været bekymret for, at hvis der skulle opstå brand i en opgang, ville ejendele udvikle både varme og en giftig røg, der vil medføre, at trappeopgangene ikke ville kunne bruges som flugtveje. Og da trappeopgangene er den eneste vej ud af lejlighederne, kunne det blive skæbnesvangert.

Derfor besluttede bestyrelsen, at vi ville foretage en oprydning i opgangene – en gang for alle således, at ingen var i tvivl om, at vi mente det alvorligt.

Og det gav anledning til diskussion – bl.a. i vores Facebookgruppe. Jeg var i den forbindelse overrasket over både niveauet og tonen i diskussionen, da jeg ellers opfatter beboerne i Garnisonsparken som både pæne og anstændige mennesker.

På trods af debatten, så holdt bestyrelsen fast ved sin beslutning. Mit indtryk er også, at trappeopgangene og ejendommen generelt ser meget pænere ud i dag end før oprydningen.

Mit indtryk er også, at vi har fundet et naturligt leje. Vi kan godt se, at nogle har forsøgt at gøre trappeopgangene mere personlige og hyggelige f.eks. ved at stille en plante i opgangen, hvilket der naturligvis også skal være plads til.

Cykeloprydning

Når man kigger rundt ved blokkene og cykelstativerne får man hurtigt det indtryk, at der er en del herreløse cykler. Det kan være cykler, der er blevet efterladt af tidligere beboere i blokkene, men det kan også være beboere, der har købt en ny cykel, men som ikke har fået smidt den gamle cykel ud endnu.

Bestyrelsen har besluttet, at der skal foretages en oprydning af cyklerne således, at de herreløse og udtjente cykler bliver fjernet fra ejendommen.

Jeg ved, at Brian – vores vicevært – er ved at planlægge oprydningen, som vil ske hurtigst muligt. Det vil I blive informeret nærmere om.

Vi forventer at gennemføre oprydningen på den måde, at Brian sætter et manilamærke på styret af alle cykler. I bedes fjerne mærket fra de cykler, som er i brug.

De cykler, hvor manilamærket stadigvæk sidder på efter et tidsrum, vil blive fjernet.

Budgetstyring

Jeg har været inde på, at vi har gennemført en stram budgetstyring for at få nedbragt vores negative egenkapital. Jeg kan i den forbindelse fortælle, at vi i 2013 havde et overskud på næsten 600.000 kr., hvorfor den negative egenkapital er reduceret til ca. 240.000 kr.

Hvis vi vedtager det budget, som bestyrelsen har lagt frem til behandling senere på dagsordenen, kan vi forvente at få et årsregnskab for 2014, hvor vi igen har en positiv egenkapital.

I den forbindelse kan jeg oplyse, at bestyrelsen ikke har planer om at hæve acontobidraget til ejerforeningen for 2014.

Kassereren vil senere komme meget mere ind på foreningens økonomi.

Vedligeholdelsesplan

Konsekvensen ved, at 5 års gennemgangen er afsluttet er, at vi nu har det fulde ansvar for ejendommens vedligeholdelse.

Vi må samtidigt erkende, at selvom ejendommen er ny, så begynder den at få en alder, hvor vi skal til at tænke på at vedligeholde den.

Vi har i bestyrelsen drøftet, hvordan vi vil sikre ejendommens løbende vedligeholdelse.

Vores mål er, at ejendommen altid skal være vedligeholdt og i pæn stand. Vi ønsker samtidigt, at ejerforeningen altid har sparet midler op til ejendommens vedligeholdelse således, at vi ikke skal bede om ekstraordinære indbetalinger til ejerforeningen, hvis der skal foretages større reparationer eller vedligeholdelsesopgaver på ejendommen.

Bestyrelsens holdning er derfor, at vi ønsker at få udarbejdet en årlig vedligeholdelsesplan med en tidshorisont på f.eks. 10 år. Vi ønsker en plan, hvoraf det fremgår hvilke vedligeholdelsesarbejder, som vi kan forvente at skulle foretage i de næste 10 år samt et overslag over omkostningerne. Dermed kan vi indarbejde omkostningerne til vedligeholdelse i budgettet og dermed sikre, at vi altid har penge nok til ejendommens vedligeholdelse.

Vedligeholdelsesplanen vil dermed blive en del af budgettet og vil derfor blive fremlagt ved de ordinære generalforsamlinger.

Vi tror på, at en vedligeholdelsesplan vil betyde, at vi løbende får afsat de fornødne midler til ejendommens vedligeholdelse, og dermed har vi som ejerlejlighedsejere en sikkerhed for, at ejendommen altid bliver løbende vedligeholdt, og at vi ikke fra tid til anden skal betale ekstraordinære bidrag til ejerforeningen.

Vi tror også på, at det vi være en tryghed for dem, der tænker på at købe en ejerlejlighed i Garnisonsparken. De kan i forbindelse med handlen få forevist en vedligeholdelsesplan, og at de samtidigt kan se, at der løbende er afsættes midler i budgettet til vedligeholdelse.

Vi vil gerne have generalforsamlingens holdning til, hvorvidt vi skal få udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen har på nuværende tidspunkt ikke indhentet tilbud på udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan, men vi har en formodning om, at dette kan gøres for ca. 50.000 kr. om året.

Lad mig understrege, at dette kun er udgifterne til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen. Hertil skal selvfølgelig lægges omkostningerne til ejendommens vedligeholdelse.

Viceværten

Som I sikkert alle ved, så er Brian vores vicevært.

Vi er i bestyrelsen rigtige glade for Brian og hans arbejde. Vi har også indtryk af, at han er vellidt blandt beboerne.

Brian er kun 4 timer i Garnisonsparken om ugen. Brian har selv givet udtryk for, at 4 timer er for lidt tid i forhold til alle de arbejdsopgaver, som vi gerne vil have ham til at varetage. Vi er i bestyrelsen meget enige i, at 4 timer om ugen ikke er meget til at service mere end 200 lejligheder.

Vi vil derfor gerne arbejde for, at Brian får flere timer uden, at vi i bestyrelsen har sat os fast på, hvorvidt hans timetal skal forøges med 2, 3 eller 4 timer om ugen. Det afhænger af, hvad vi kan forhandle os til hos Brians arbejdsgiver Ejendomsvirke.

Imidlertid vil bestyrelsen gerne have generalforsamlingens tilkendegivelse af, hvorvidt bestyrelsen skal arbejde for, at Brian får flere ugentlige timer i Garnisonsparken.

Aktiviteter

Der er nedsat en aktivitetsudvalg under ejerforeningens bestyrelse, hvor Tanya er tovholder.

Aktivitetsudvalget afholdte en fest på græsplænen midt i Garnisonsparken i september sidste år. Det var et hyggelig eftermiddag med mange aktiviteter – især for børnene. Det var godt at se, at så mange beboere var mødt op, hvilket er med til at styrke sammenholdet på tværs af beboerne i Garnisonsparken.

Vi havde også en juletræstændingsfest med gløgg og æbleskiver foran hovedvagten, hvor vi fik genindført traditionen med juletræ i Garnisonsparken.

Endeligt blev der afholdt en fastelavsfest, hvor katten blev stået af tøndnen. Denne fest var naturligvis mest for børnene.

Facebook og hjemmeside

Bestyrelsen ønsker en tæt og smidig dialog med ejerlejlighedsejerne. Vi er derfor repræsenteret på flere forskellige digitale platforme.

Vi har en Facebookgruppe for den daglige diskussion. Her er det muligt for bestyrelsen at give hurtige informationer samt besvare konkrete spørgsmål. Samtidigt er det muligt for gruppens medlemmer at diskutere indbyrdes om løst og fast.

For de af jer, der er på Facebook, og som ikke er medlem af vores Facebookgruppe, kan jeg kun anbefale, at I melder jeg ind.

Den mere formelle information i form af ejerforeningsvedtægter, husorden, referater samt telefonnumre og adresser på bestyrelsesmedlemmer finder I på Farum Kasernes hjemmeside på adressen www.farumkaserne.dk.

Denne hjemmeside er fælles for alle bebyggelserne på Farum Kaserne samt grundejerforeningen. Garnisonsparken har sin egen side på hjemmesiden.

Jeg vil anbefale alle, at I jævnligt går ind på hjemmesiden, da der løbende informeres om forskellige tiltag og aktiviteter i Garnisonsparken og på kaserne.

Endvidere er der en storskærm ved kasserne i Rema 1000, hvor der også gives forskellige informationer. Denne skærm er tænkt både som reklame for Farum Kaserne, men også til at give konkrete informationer til de, der ikke jævnligt besøger Farum Kasernes hjemmeside.

Endeligt ønsker vi at gøre mere brug af mails. F.eks. er alle indkaldelser til generalforsamlingen sendt med almindelig post, hvilket medfører en relativ stor udgift til porto.

Vores ejerforeningsvedtægter giver mulighed for, at vi kan sende information og herunder indkaldelser til generalforsamlinger via mail. Imidlertid kan vores administrator DEAS ikke tilbyde denne service pt., hvorfor vi er nødt til at sende al information til ejerlejlighedsejerne med postvæsenet.

Forhåbentligt vil DEAS inden længe kunne tilbyde at sende information til ejerne med mails, hvilket ejerforeningen ser frem til.

Afslutning

Jeg vil slutte beretningen med at sige tak til bestyrelsen for det gode samarbejde i det forgangne år.

En tak skal også lyde til Tanya og aktivitetsudvalget for at gøre det lidt sjovere at bo i Garnisonsparken.

Jeg vil også gerne sige tak for samarbejdet med Farum Kasernes Grundejerforening – og i den forbindelse vil jeg gerne sige tak til Lars og Hans, der er Garnisonsparkens repræsentanter i grundejerforeningens bestyrelse.

Jeg kan i den forbindelse minde jer om, at Garnisonsparken er sokkelnært udstykket, hvilket vil sige, at alle græsplaner, parkeringsarealer, træer og buske og legepladser mellem blokkene ejes og drives af grundejerforeningen.

Jeg vil også gerne sige tak til DEAS og til Brian for det gode, tætte og konstruktive samarbejde i det forgangne år.

Og dermed vil jeg afslutte min beretning for 2013.