

GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE

11. oktober 2020

NAVN	INIT	ROLLE	DELTOG
Lars Wilms	LW	Formand/kommunikation	ja
Hans Eriksen	HE	Næstformand/økonomi	ja
Peter Hald	PH	Sekretær/referent	ja
Lasse Jensen	LJ	Rengøring/webansvarlig	ja
Robert Jakobsen	RJ	Medlem	ja
Michala Scheibel	MS	Forsikring	ja
Jørgen Schmidt	JS	Suppleant	ja
Morten Heyde	MH	Suppleant/bygningsvedligeholdelse	nej

Emne: **Referat af møde nr. 2, den 29. september 2020**

Ref.: Mødeindkaldelse med bilag, dateret 21. september 2020

Bilag: DEAS-indbydelse (Wordfil), jf. pkt. 2.2.2

Dagsorden:

1. Opfølgning på (referat af) forrige møde (konstituerende møde, den 26/8 2020), herunder opfølgning på status for de enkelte punkter i f.t. sidst
2. Oplæg til drøftelse af intern organisering af bestyrelsesarbejdet
3. Forberedelse af generalforsamlingens "2. halvleg", den 5/10 2020
4. Etablering af ladestandere til elbiler
5. Orientering
6. Eventuelt

Ad pkt.1:

Under dette punkt redegjorde hvert enkelt bestyrelsesmedlem kort for erfaringer og kompetencer.

Det blev tydeliggjort, at den samlede bestyrelse råder over en bred vifte af både teoretiske og praktiske erfaringer af relevans for det forestående arbejde.

Ad pkt.2:2.1. *Introduktion til bestyrelsesarbejdet*

1. Opgaver, kontrakter og økonomi

HE redegjorde for de kontrakter, der ligger til grund for det løbende (vedligeholdelses)arbejde, der udføres på ejendommens 21 stokke. Større kontrakter eksisterer omkring opgaverne rengøring (Daseko), vinduespudsning (All Remove), tag (Icopal), elevatorer (Dansk Elevatorservice) samt ventilation (Superair).

Mindre opgaver, herunder af ad hoc karakter, varetages af ejendommens vicevært/forvalter, Brian Jørgensen. Hvis man i øvrigt har spørgsmål af teknisk karakter omkring sin bolig i Garnisonsparken, er det en god ide at spørge Brian til råds. Brian vil ofte kunne henvise til håndværkere, med hvem han selv og andre har gode erfaringer.

Det understreges, at alt, hvad der befinder sig fysisk udenfor stokkene, henhører under Grundejerforeningen, - ikke Ejerforeningen.

Garnisonsvej med fortove henhører under Furesø Kommune.

Specielt omkring vinduespudsning drøftedes det, hvorledes vi kan løse problemet med manglende mulighed for firmaet All Remove for at opstille en lift op mod gavlene mod skoven i de korte stokke, hvor P-pladserne ligger i forlængelse af selve bygningen. Problemet er parkerede biler, uanset at der ved opslag er gjort opmærksom på tidsbegrænset P-forbud. En mulighed kunne være en tilbagevendende til den "gamle" vask af ruderne nedefra.

Det blev dog besluttet at fastholde den nuværende "rigtige" pudsning fire gange om året. Rydning af de nødvendige (to) P-pladser nærmest gavlene vil blive sikret via opstilling af "kegler" samt evt. minestrimmel dagen før pudsning skal udføres. Samtidig fastholdes den eksisterende varsling af beboerne nogle dage i forvejen. Når keglerne ikke er i brug, kan de placeres i diverse vognporte, da der umuligt kan være et pladsproblem med dette.

Action: JS

2. Arbejdsdeling med udgangspunkt i fordeling, aftalt på konstituerende møde af 26. august

Den under møde nr. 1 (det konstituerende) umiddelbart gennemførte arbejdsfordeling af hovedopgaver mellem bestyrelsesmedlemmerne (jf. ovenstående matrix) blev stadfæstet og drøftet mere indgående.

Emnet "kommunikation" i f.t. beboerne i Garnisonsparken blev drøftet særskilt, idet det er opfattelsen, at der blandt disse er et udbredt ønske om mere/bredere information.

Action: LW påtager sig denne opgave med assistance fra LJ, der også vil fungere som den ressourceperson, der i samarbejde med webmasteren for grundejerforeningens webside vil sørge for den praktiske del.

3. Serviceniveau overfor ejerne

Som ovenfor nævnt er der et ønske om mere information fra bestyrelse til beboerne.

Der klages specielt over, at svar fra bestyrelsen på henvendelser og spørgsmål opleves at være meget længe undervejs.

For at imødegå dette skal beboerne informeres om, at de fremover skal skrive til bestyrelsen via én kanal: mailadressen "ef.garnisonsparken@gmail.com", - altså IKKE til enkeltstående medlemmer af bestyrelsen. Som udgangspunkt vil denne mailbox blive læst af LW og PH. Derefter vil det/de relevante bestyrelsesmedlemmer blive sat på, med henblik på at sende svar på henvendelsen.

Det skal også understreges, at de enkelte beboere har et medansvar for, at alt i det daglige fungerer bedst muligt. Der opfordres for eksempel til, at man taler sammen i de enkelte opgange.

4. Eventuelle sanktionsmuligheder og eksekvering af særlige tiltag i tilfælde af konsekvent manglende overholdelse af ordensregler

RJ redegjorde for nye regler og love: Der er i dag langt bedre muligheder end tidligere for at sanktionere overfor ejere OG lejere, der konsekvent sætter sig ud over regler og retningslinier i bebyggelsen.

Der reageres hurtigt og resolut i tilfælde af manglende overholdelse af betalingsforpligtelser. En sådan proces styres og gennemføres af DEAS, i givet fald i samråd med advokat. I yderste konsekvens - ved gentagen og konsekvent nægtelse af betaling af forpligtelser - kan der gennemtvinges tvangsauktion over den pågældende ejendom.

Ejerforeninger har nu hjemmel til (via en fast, streng procedure) at pålægge bod på op til 20.000 kr. ved grov pligtforsømmelse overfor foreningen ELLER overfor andre beboere.

Ved udlejning kan Ejerforeningen under visse betingelser træde i udlejers sted.

Hvis en ejer er skyldig i grov pligtforsømmelse i forhold til ejerforeningen, kan foreningen under visse omstændigheder have mulighed for at gennemtvinge et salg af den pågældende lejlighed.

Den mest effektive problemløsning er dog med husordenens ord "...at tilstræbe at løse problemet i mindelighed. Prøv først, på høflig vis, at gøre opmærksom på problemet".

5. Mødestruktur fremover (varighed, hyppighed, dagsorden, referat)

Mødets varighed sættes til to timer og 30 minutter, kl. 1900-2130.

Møder i bestyrelsen holdes som udgangspunkt kvartalsvis, men i tilfælde af hastende sager eller spørgsmål kan ekstraordinære møder komme på tale. Det forventes dog, at det meste vil kunne klares via telefonsamtaler samt mails.

Møder i bestyrelsen gennemføres med en fast struktur og med efterfølgende hurtig udsendelse af referat. Dette sendes til gennemsyn blandt medlemmerne, der derpå kan sende forslag til rettelser til referenten (PH). Hvis man ikke har reageret indenfor syv dage fra referatdatoen, betragtes referatet som accepteret.

6. Skal der formuleres en vision, et værdigrundlag (eller lign.) for bestyrelsens arbejde og/eller for livet i bebyggelsen?

Flere har fået øje på "fællesskabet", hvad der må betragtes som en positiv udvikling. Det vil bl.a. gøre det lettere at tale sammen og dermed forebygge eller løse småkonflikter.

Der opfordres til at bakke op omkring vores vicevært/forvalter, Brian, og herunder undgå at belaste ham med irrelevante småting. Når henvendelse er nødvendig, bør der ringes op, men ikke benyttes SMS.

2.2. Sekretariat

1. Budget og økonomistyring

HE redegjorde for, hvorledes foreningens drifts- og vedligeholdelsesbudget fastlægges af DEAS, bl.a. på baggrund af fagligt funderede vurderinger af den løbende vedligeholdelsestilstand samt forventede kommende arbejder og dermed udgifter. Der fastholdes det princip, at foreningen løbende henlægger beløb til forudsigelige (større) vedligeholdelsesopgaver, såsom tag, algerensning, vinduer etc. fremfor at være nødsaget til at opkræve ekstraordinære og betydelige éngangsbeløb, når udgifterne opstår.

Tidligere bestyrelser har hævet kontingentet fra beboerne lidt hvert år for at sikre de nødvendige henlæggelser til især de større opgaver. JS påpegede, at det bør fremgå af regnskab/budget, at der henlægges.

NB: Et nyt, korrekt vedligeholdelsesbudget sendes ud sammen med referatet efter generalforsamlingen.

Løbende betalinger og bogføring varetages af DEAS, og HE kontrollerer sporadisk.

DEAS har udarbejdet en ny "ydelsesbeskrivelse" (DEAS Plus), der ser fornuftig ud. Beskrivelsen gennemgås på et kommende bestyrelsesmøde. (vi "abonnerer" p.t. på de ydelser, der fremgår af de første tre sider).

Action: LW

2. Samarbejdet med DEAS i øvrigt samt anvendelse af DEAS' faciliteter

Kvaliteten af DEAS' ydelser blev diskuteret.

DEAS vil gerne præsentere deres nye administrationssystem for os. Dette sker tirsdag, den 27. oktober kl. 17-19 hos DEAS på Dirch Passers Alle.

Action: LW, LJ, HE og PH deltager

3. E/F Garnisonsparken på Grundejerforeningens WWW

- a. Referater
- b. Ajourføring af beboerhåndbogen
- c. Speciel intro til nye ejere og ikke mindst nye lejere?
- d. Andet

Vi fastholder de nuværende netsider til referater, og i det hele taget Grundejerforeningens opsætning, således at vi holder alle relevante informationer samlet et og samme sted. - Den skal dog anvendes noget oftere.

Beboerhåndbogen skal gennemgås og langt hen ad vejen formentlig revideres. Det blev besluttet af nedlægge den traditionelle papirversion (ringbindet) og overgå til en rent digital udgave. Dette vil gøre vedligeholdelse nemmere og desuden billigere. Håndbogen tilstræbes desuden udbygget med en løbende opdateret "tips and tricks" liste på baggrund af erfaringer, indhøstet af beboere gennem tiden.

Emnet genoptages på et kommende bestyrelsesmøde.

Introduktion til nye ejere og lejere varetages traditionelt af DEAS. Det står ikke krystalklart, hvad DEAS faktisk gør i denne sammenhæng. Dette skal undersøges hos DEAS.

Action: LW

2.3. Bygningsvedligeholdelse og -drift/ejendomsforvalter

1. TDD (Teknisk Due Diligence) med vedligeholdelsesbudget

Dette punkt udskydes til næste bestyrelsesmøde.

Action: MH

2. "Database" i f.eks. beboerhåndbogen om praktiske råd og erfaringer

Indgår i beboerhåndbogen, jf. ovenstående. Punktet genoptages på et kommende bestyrelsesmøde.

2.4. Eksterne relationer og repræsentation

1. Grundejerforeningen Farum Kaserne

Ejerforeningen repræsenteres i Grundejerforeningens bestyrelse ved HE og RJ (begge genvalgt) samt LW (nyvalgt suppleant).

2. Furesø kommune
3. Andre ejer-/beboerforeninger

Disse aktører ligger i Grundejerforeningens regi.

Ad. pkt.3:

DEAS har den 2. september indkaldt til (genoptagelse af) generalforsamling, til afholdelse den 5. oktober kl. 19.

Det er efterfølgende af DEAS blevet præciseret, at der i lyset af Covid19-situationen kun må deltage én person fra hver husstand i forsamlingen, og tilmelding er påkrævet.

Ken Jeppesen har indvilliget i at fortsætte i rollen som dirigent, og Gitte Storgaard vil være referent. Naturligvis under forudsætning af, at generalforsamlingen billiger de to valg. Dirigenten er instrueret om at styre ret kontant.

Bestyrelsesmedlemmerne møder op en halv time før (altså kl. 1830).

Denne gang opstilles mikrofoner.

Forplejning reduceres til danskvand!

Action: PH

Punkterne vil være:

Velkomst og præsentation af den nye bestyrelse

Brian deltager herefter kortvarigt

Ændringer (det gamle pkt.7)

Evt.

Orientering om, at bestyrelsen agter at nedsætte en arbejdsgruppe med henblik på at få skabt klarhed over, om vi har et reelt problem i forhold til de varmeafregninger, der af mange opleves som både uforståelige og desuden urimelige.

Ad. pkt.4:

Lademuligheder for elbiler byder på to udfordringer:

Kapacitet i elnettet. Denne skal undersøges nærmere, så vi er sikre på, at alle dele af forsyningsnettet til og i ejendommen/lejlighederne er i stand til at klare den mulige og sandsynlige betydeligt øgede belastning i fremtiden.

Man kan ikke umiddelbart opsætte ladestationer, hvis man ikke har rådighed over en såkaldt vognport. Områderne omkring blokkene, herunder P-pladser, er Grundejerforeningens. Det vides, at Furesø kommune er i færd med at udarbejde en strategi for ladestanderne til elbiler.

Det blev besluttet, at der indtil videre IKKE tildeles flere tilladelser til opsætning af ladefaciliteter. Fire beboere har i dag fået tilladelse og har opsat ladestationer i vognporte. Emnet genoptages på det næste bestyrelsesmøde.

Action: MH

Ad. pkt.5:

1. Generel orientering

Udenfor vor sfære, men alligevel: Kommunen planlægger at etablere op imod 500 P-pladser til Farum Arena på terrænet mellem Slangerupvej og Lillevang Plejehjem. Dette areal er fredet, men kommunen

forsøger at få det affredet. Angiveligt vil P-pladserne så blive etableret med græsarmeringssten, så vi undgår en asfaltørken.

2. Økonomi

I.a.b.

3. Orientering fra Grundejerforeningen

Der har været generalforsamling, den 7. september 2020.

Sagen vedrørende naturlegepladsen er blevet anket til Planklagenævnet. Furesø Kommune skal nu tage stilling til, hvorvidt denne anke er opsættende for etableringen af legepladsen. Hvis kommunen melder ud, at klagen ikke er opsættende, vil etableringsarbejdet blive igangsat.

Friluftsrådet har givet tilsagn om at støtte naturlegepladsen med 100.000 kr.

4. Kommende emner, herunder

- a. Ny affaldsordning (oplæg fra Vestforbrænding er sendt til Grundejerforeningen)
- b. Montering af varmepumpe i lejlighederne
- c. DEAS, administrationssystem
- d. Modernisering af beboerhåndbogen

Ad. pkt.6:

Næste møde: 4. november 2020, kl. 1900-2130

Med venlig hilsen

Peter Hald

Sekretær