

GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE

6. november 2020

NAVN	INIT	ROLLE	DELTOG
Lars Wilms	LW	Formand/kommunikation	ja
Hans Eriksen	HE	Næstformand/økonomi	afbud
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	ja

Emne: **Referat af møde nr. 3, den 4. november 2020**

Ref.: Mødeindkaldelse med bilag

Bilag: Ingen

Dagsorden:

1. Opfølgning på møde nr. 2, den 29. september 2020
2. Opfølgning på "generalforsamling-2", den 5. oktober 2020
 - a. Evaluering af aftenen
 - b. Kommunikation af beslutninger/beskrivelse, så ejerne kan bruge det.
 - c. Varmegruppen / v. PH
3. Teknisk Due Diligence / v. MH
Udsat fra sidste møde
4. Ladefaciliteter til elbiler/ v.MH
Udsat fra sidste møde
5. Henvendelser fra ejere / v. LW

To henvendelser vedr. ladestandere

En ansøgning om lovliggørelse af eksisterende uderum på 3.sal

6. Udarbejdelse af udtalelse fra Ejerforeningen til G/F vedr. klage over legeplads fra Kjeld Farcinsen

7. Orientering

- a. Generelt
- b. Økonomi
- c. G/F Farum Kaserne

Statusmøde med Furesø Kommune, den 5. november 2020 / v. LW

- d. Kommende sager
 - Ny affaldsordning (oplæg fra Vestforbrændingen er sendt til Grundejerforeningen)
 - Montering af varmepumpe i lejlighederne
 - DEAS, administrationssystem
 - Modernisering af beboerhåndbogen

Ad pkt.1:

Vinduespudning: Afspærring/markering ved P-pladser ved gavle i de korte stokke: Der kan indkøbes i alt 22 stk. kegler plus markeringsstrimmel for ca. 3.000 kr. Keglerne skal naturligvis opbevares et eller andet sted, når de ikke er i brug. Derfor er det relevant at undersøge, om det er muligt for All Remove at stille med en større lift, så parkerede biler ikke er et problem. Som følge af voksende flueplage på adskillige adresser i ejerforeningen vil vi anmode All Remove om, at der sprøjtes mod insekter i rillerne mellem gavlvinduerne, når man alligevel er i gang med vinduespudningen. Disse vinduesfag er som bekendt umulige at nå for beboerne selv.

Action: JS

Kursus, webredaktion: Dette er gennemført med succes, og bestyrelsen kan nu selv lægge dokumenter ind. Ifølge LJ er dette ret enkelt. Herefter gennemgår og redigerer bestyrelsen selv websiderne.

Action: LJ, MS og LW

DEAS' ydelsesskrivelse: Der er af DEAS gennemført en virtuel seance, men som følge af dels mangelfuld mødeindkaldelse fra DEAS' side, dels problemer med overhovedet at opnå digital adgang til seancen, har vi intet fået ud af det. DEAS-kundechef, Ken, meddeler, at der vil blive gennemført en ny præsentation. Vi vil i mellemtiden se nærmere på, hvad vi reelt får fra DEAS' for det ikke ubetydelige beløb, vi betaler hvert år.

Action: LW

Kommunikation med beboerne: DEAS sender introduktion/velkomstbrev til nyindflyttede. Der bliver tale om enkelte rettelser fra bestyrelsens side. Beboeres kontakt til bestyrelsen skal konsekvent ske via netadressen "ef.garnisonsparken@gmail.com". Adressen tilhører LW med læseret til PH, der således er de to, der læser alle henvendelser. Ingen bestyrelsesmedlemmer, udover formanden, LW, besvarer henvendelser fra beboere, medmindre andet er aftalt.

Action: LW og PH

Vicevært og vagttelefon: I tilfælde af problemer i og med ejendommen, der ikke henhører under de enkelte beboeres eget ansvarsområde, skal viceværten, Brian Jørgensen, kontaktes. Der eksisterer en konstant bemanded vagttelefon til anvendelse udenfor Brians træffetid, der er perioden 0700-1500. Den enkelte beboer må ikke selv hyre håndværkere o.l.

Vedtægternes paragraf 26 specificerer, hvad hhv. ejere og ejerforeningen skal og må foretage sig. Disse forhold vil der blive henvist til i det reviderede velkomstmateriale (fra DEAS).

Husorden: Flere beboere henleder opmærksomheden på dette emne, der ligeledes vil blive gennemgået og udsendt sammen med "tips- & tricks mappen".

Ad pkt.2:

Bestyrelsen gennemgik og evaluerede den nyligt gennemførte generalforsamling. Det blev drøftet, hvorvidt der også ved fremtidige generalforsamlinger skal kræves forudgående tilmelding (denne gang naturligt som følge af Corona). Forskellige synspunkter blev fremlagt, men konklusionen blev, at der ved den næste generalforsamling efter al sandsynlighed fortsat vil være elementer af Coronaproblemer i samfundet, hvorfor det antages, at tilmelding vil være obligatorisk. For fremtidige forsamlinger vil spørgsmålet blive drøftet på et senere tidspunkt. RJ påpegede, at bestyrelsens pligt er at agere i henhold til, hvad flertallet af ejerne ønsker, hvorfor det ikke er hensigtsmæssigt at lægge flere begrænsninger på deltagelsen i generalforsamlinger, end hvad der er strengt nødvendigt.

Bestyrelsen fastlægger "prototyper" på, hvordan uderum (3.sal) kan/skal se ud. Konklusionerne skal derpå formidles til beboerne. MH henter specifikationer fra materialet, der blev benyttet ved generalforsamlingen. (Eksisterende uderum er formentlig brugbare, men de fysiske mål på konstruktioner skal formentlig reduceres).

Ejere, der har udført uønskede ændringer uden bestyrelsens samtykke, skal søge om dette. Det vil komme på tale at inspicere eksisterende konstruktioner.

Action: MH

Desuden udarbejdes en standard for opsætning af vindafskærmning i glas. Det sker med udgangspunkt i allerede givne ansøgninger og tilladelser, f.eks. nr. 3,3.).

Endelig skal der udarbejdes et oplæg til, hvordan en udformning og konstruktion af gennemgående overdækning af det inderste stykke af terrasser på 3. sal kan gennemføres.

Action: MH (om nødvendigt vha. ekstern assistance) med assistance fra **LJ** og **PH**

Varmegruppen: Gruppen har holdt møde, den 2. november 2020. En grundig gennemgang af faktisk effektforbrug i 2019 samt prisudviklingen over fem år har foreløbig medført følgende overvejelser og delkonklusioner:

Mange har givet udtryk for oplevelsen af voldsomt stigende priser og opkrævninger, der, sammenlignet med forudgående år, har forekommet urimeligt store. Set over årene er det vigtigt at erindre, at der i 2017 var tale om en exceptionelt fordelagtig, lav pris på fjernvarme. Derefter bortfaldt det offentlige fjernvarmetilskud (daværende regerings beslutning), hvilket i sig selv betød en stor prisstigning, der dog efterfølgende i 2019 er reduceret en del.

Hvad mange dertil glemmer, er, at der var tale om en særskilt opkrævning/afregning for en 7-måneders periode i anden halvdel af 2018. Dette skete for at ændre regnskabsåret til at følge kalenderåret (lovbestemt), men det betyder, hvis man sammenligner årsopgørelsen for 2019 med den forrige opkrævning (dækkende kun syv måneder), vil man selvsagt opleve en massiv stigning. Jf. DEAS er det netop disse forhold, der skaber forvirring og frustration.

Det kan konstateres, at de priser, der opkræves fra Farum Fjernvarme, er i overensstemmelse med dette firmas prisblad, men at der er tale om en iøjnefaldende stor spredning mellem de enkelte beboere, også efter korrektion for lejlighedsstørrelser. Der er en meget stærk indikation af, at nogle målere giver direkte forkerte aflæsninger, og kombineret med nye lovregler om påbudt målerskifte hvert niende år, er det yderst relevant at udskifte samtlige målere i Garnisonsparken (hvad vi jf. Brunata alligevel vil blive pålagt indenfor et år). Det vil være en oplagt mulighed at indføre fjernaflæsning og evt. også løbende kvalitetssikring par distance. Tilbud fra Brunata er modtaget, og der arbejdes videre med varmespørgsmålet i gruppen. En udskiftning og dertil hørende omkostninger planlægges besluttet på førstkommende generalforsamling.

I varmgruppen indgår herefter også JS.

Action: PH

Ad. pkt.3:

Vedligeholdelsesplan v. eksternt rådgivende ingeniørfirma Moe. Der er gennemført en stikprøve i form af gennemgang af én stok. Af forestående arbejder er der to opgaver, der er påtrængende:

- 1) Fugning af mellemrum mellem betonelementer (etageadskillelser), hvor fugle i stort omfang bygger reder og skader isolering.
- 2) Behandling af dele af træværk (tremmer ved værelsesvinduer/baderum falder ned, - Brian er opmærksom på dette problem).

Action: MH

Desuden ser det ud til, at rødalgerne er begyndt at dukke op igen på flere facader. Det forventes påkrævet at foretage fornyet rensning tidligere end først antaget.

Drænriste langs facader skal tages op og renses. (MH checker).

Der vil jf. det foregående blive tale en omkostning forbundet med en kommende udskiftning af energimålere.

Til gengæld ser det ud til, at tagene er langtidsholdbare i et omfang, der ikke var forventet fra starten, idet levetiden ligger på 40-50 år med den type tagpap, der er benyttet.

Alt i alt er der basis for en revurdering af vedligeholdelsesbudgettet, herunder henlæggelser.

Ad. pkt.4:

MH og Moe har set på sagen. I de korte stokke er der i etaperne 2 og 3 elkapacitet nok til etablering af 1-2 ladestationer, mens der i lang stok samt kort stok, etape 1 (stok 1-4) er kapacitet til 3-4. (Der kræves 16

Ampère pr. station). Forsyningselskabet har pligt til at levere yderligere kapacitet, hvis vi forlanger det. Der vil dog blive tale om en omkostning af en vis størrelse.

For alle, der besidder brugsret til en vognport, vil det således kapacitetsmæssigt være muligt at give tilladelse til etablering af ladestationer efter forudgående ansøgning til bestyrelsen. For alle andre vil der blive tale om installationer på Grundejerforeningens areal, og hér er retningslinierne endnu ikke klar.

I øvrigt er der til dato givet tilladelse til og opsat i alt 3 ladestationer i Garnisonsparken, ligesom en enkelt har etableret én uden forudgående tilladelse.

Farum Kommune vil etablere 1 hurtig og 2 almindelige ladestanderer ved varmecentralen.

Information skal ud til beboerne (web og/eller opslag).

Action: LW og MH.

Ad. pkt.5:

LW har besvaret to henvendelser vedr. ladestanderer, samt én vedr. uderum (skur) og én vedr. terrasseoverdækning.

Vedr. ladestanderer: Jf. foregående punkt.

Vedr. uderum: Der er tale om en allerede eksisterende konstruktion, der ønskes legaliseret. MH ser på konstruktionen sammen med LW, JS og PH.

Vedr. overdækning: Én interesseret gav på generalforsamlingen udtryk for at ville deltage i udarbejdelse af en skitse til, hvordan konstruktionen kan udføres. PH finder ud af hvem, det er, og kontakter vedkommende.

En sådan skitse planlægges udsendt sammen med indkaldelsen til den næste generalforsamling, således at beslutning om ret til etablering kan træffes på denne.

Action: MH

Ad. pkt.6:

Bestyrelsen drøftede henvendelse fra K. Farcinsen (nr. 42, 2.tv) til Grundejerforeningens bestyrelse vedrørende gener fra legeplads v. Soldaterstien. Grundejerforeningen har bedt om Ejerforeningens bestyrelses udtalelse i sagen.

Legepladsen vurderes ikke at frembyde større gener, end hvad der må accepteres i en bebyggelse som Garnisonsparken. Muligvis kan rutchebanen med fordel vendes 180 grader. Udkast til høringssvar leveres til LW.

Action: PH

Ad. pkt.7:

a. Generelt

Vinduesskade: En skadet termorude (i f.m. vinduespudding) vil nu endelig blive udskiftet. Der er tale om en forsikringssag. Verificeres af MS.

Gadelys: Kun her tredje lampe lyser. Jf. MH er det givetvis en sikring, der er brændt af. PH kontakter Farum Kommune via "Borgertips". (Er gjort den 5. november. Kommunen oplyser, at fejlen rettes indenfor en uge).

b. Økonomi

Økonomi: I HE's fravær udskydes punktet til næste møde. Bestyrelsen ønsker fremover at modtage udkast til årsregnskab og budget fra DEAS så betids, at det bliver muligt at nå at sætte sig ind i detaljerne inden generalforsamlingen.

c. GF Farum Kaserne

LW redegjorde for bestyrelsens arbejde i Grundejerforeningen (opgavefordelingen). Nærmere detaljer kan findes på hjemmesiden.

LW deltager i møde med Farum Kommune den 5. november 2020. Her skal behandles:

- Naturlegepladsen (igangsættes meget snart)
- Farum Lilleskole, der etableres på Regimentsvej ved siden af den eksisterende institution.
- Trafikafvikling ved REMA1000/Slangerupvej.
- Rundkørslen udfor Rørmoseområdet.
- Holdepunktet (stadig modstandslommer - 12 beboere - omkring medlemskab af GF/betaling)

LW bringer desuden spørgsmålet om hastighed på Slangerupvej op. HVIS der bliver tale om 50km/t fra REMA-krydset og ind mod Farum, ser vi gerne, at dette også gælder ca. 300 meter fra krydset i retning mod Slangerup, så vi undgår støj fra accelerationer mm.

En orientering om Grundejerforeningens opgaver og arbejdet dermed vil blive givet på den næste generalforsamling.

d. Kommende sager

Ingen større nyheder.

Ad pkt.8:

Næste møder er aftalt som følger:

- Bestyrelsesmøde-4, onsdag, den 6. januar 2021 kl. 1900-2200
- Bestyrelsesmøde-5, tirsdag, den 9. marts 2021 kl. 1900-2200
- Generalforsamling forsøges placeret den 27. april 2021, idet der forventes yderligere ét bestyrelsesmøde op til denne.

Med venlig hilsen

Peter Hald

sekretær