

# GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE

18. januar 2021

NAVN	INIT	ROLLE	DELTOG
Lars Wilms	LW	Formand/kommunikation	ja
Hans Eriksen	HE	Næstformand/økonomi	ja
Peter Hald	PH	Sekretær/referent/varme	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. 4, den 6. januar 2021**

Ref.: Mødeindkaldelse med bilag

Bilag: Ingen (der henvises til bilag til mødeindkaldelsen)

## Dagsorden:

1. Godkendelse af mødeagenda.

2. Opfølgning på møde nr. 3.

Hver enkelt ansvarlig afgiver kort status for sit område.

Særskilt leveres oplæg til drøftelse/godkendelse af:

- a. Udkast til kort beskrivelse af EF Garnisonsparken
- b. Ken Jeppesens (DEAS') kommentarer til driftsudgifter (se endvidere pkt. 4).
- c. Konklusion på inspektionen af uderum i nr. 32,3.
- d. Nyt fra varmefronten.

3. Samarbejde og kommunikation med DEAS.

- a. Generel information fra LW.
- b. Generel drøftelse af DEAS' service, herunder administrationshonorarets størrelse.
- c. ProBo administrationssystemet, situation.

4. DEAS' vurdering af EF Garnisonsparkens driftsudgifter.
5. Rapport fra DEAS/Better Home vedr. bæredygtighed (se bilag).
6. Henvendelser fra beboere/v. LW.
  - En henvendelse vedr. sikkerhed på trapper
  - En henvendelse (klage)
7. Orientering.
  - a. Generelt
  - b. Økonomi
  - c. G/F Farum Kaserne
    - Statusmøde med Furesø Kommune, den 5. november 2020 / v. LW (se bilag)
  - d. G/F bestyrelsesmøde af 23. november 2020 (resumé v/RJ+HE)
  - e. Kommende sager/status på igangværende sager
    - Ny affaldsordning (oplæg fra Vestforbrænding er sendt til Grundejerforeningen)
    - Montering af varmepumpe i lejlighederne
    - DEAS, administrationssystem
    - Modernisering af beboerhåndbogen
8. Eventuelt.

Ad pkt.1: Godkendelse af mødeagenda:

Mødet afholdtes virtuelt via Teams som følge af de gældende coronarestriktioner.

Agendaen blev godkendt med tilføjelse af enkelte elementer til behandling under de eksisterende punkter.

Dette referat er udarbejdet i overensstemmelse med den udsendte dagsorden. Streng disciplin mht. punktopdelingen er ikke overholdt 100%, eftersom diskussionen af og til udspandt sig på tværs af emner.

Ad pkt.2: Opfølgning på møde nr. 3:

*Vinduespolering mm.*

Der udspandt sig en grundig debat omkring vinduespudsning mm. Jf. tidligere møde er det undersøgt (v/LJ), om der er mulighed for anvendelse af en større lift, således at vi opnår uafhængighed af ryddede P-pladser ved visse gavle. Dette er desværre ikke muligt, hvorfor bestyrelsen konkluderede, at den nuværende løsning fastholdes med den tilføjelse, at manglende mulighed for at komme til via lift betyder, at de pågældende vinduer pudses "nedefra", som tidligere.

JL oplyste iøvrigt, at der var indløbet en klage over rengøringsstandarder.

PH fremførte endnu engang ønsket om sprøjtning mod gule sværmfluer i forbindelse med vinduespudsningen ud fra den betragtning, at det er den eneste fast tilbagevendende begivenhed, hvor en lift er til rådighed. Flere løsninger blev drøftet, men bestyrelsen konkluderede, at insektbekæmpelse næppe er gennemførligt i samme sekvens som vinduespudsning. I det omfang, der er tale om et generelt problem, bør der anlægges en professionel tilgang til sagen. MS påpegede, at ingen nuværende forsikring dækker. LJ undersøger, om der findes andre forsikringselskaber, der tilbyder denne form for dækning. PH understregede, at problemet er ganske voldsomt i perioder og tiltagende i forhold til tidligere år. Beslutningen blev via vicevært Brian at bede et professionelt skadedyrsfirma vurdere problemet og komme med forslag til løsning.

**Action: PH**

*Ejerforeningens (EF) hjemmeside på [www.farumkaserne.dk](http://www.farumkaserne.dk)*

Informationssiderne på EF's hjemmeside er ajourført. Manglende mødereferater er nu uploaded, og udkast til kort beskrivelse af Garnisonsparken er udarbejdet og drøftedes på dette møde. Der var bred enighed om, at udkastet er udmærket, og at der blot bør tilføjes et par ord om, at der er tale om en god og veldrevet forening med løbende planer for budgettering samt tilrettelæggelse og gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder. – Efter tilføjelserne uploades beskrivelsen på hjemmesiden.

**Action: LW/LJ/MS**

*Vedr. DEAS' vurdering af driftsudgifter henvises til efterfølgende pkt. 4.*

*Uderum (3.sal)*

Bestyrelsen har inspiceret og opmålt uderum i nr. 32,3, der er opført på terrassen mellem bygningens to 3. salslejligheder. Der er enighed om, at rummet er opført i en god standard og gode materialer og i det hele taget på en måde, der imødekommer alle krav, som blev vedtaget på generalforsamlingen, den 5. oktober 2020. Dog overskrides krav om højde på max. 180 cm og dybde på max 120 cm, idet højden er 220 cm og dybden 190 cm. Bestyrelsen vurderede, at det vil være ude af proportioner at påtvinge beboeren at bygge uderummet om for at reducere størrelsen, så meget desto mere som dette ikke ville gøre nogen videre synlig forskel. Det besluttedes, at der på næste generalforsamling i april 2021 fremsættes et ændringsforslag til den beslutning, der blev truffet på generalforsamlingen i 2020 vedrørende maksimumsmål på uderum således, at målene, anvendt i nr. 32,3, sættes som den maksimale størrelse. I det hele taget er det bestyrelsens opfattelse, at netop omtalte uderum med fordel kan danne standard for kommende tilsvarende f.s.v.a. 3. sals lejligheder i lige numre. I ulige numre findes mellemrummet mellem lejlighederne på 3. sal ikke, hvorfor denne type uderum ikke lader sig konstruere.

*Overdækning/"pergola" på terrasser på 3. sal*

Det blev besluttet på generalforsamlingen, den 5. oktober 2020, at der skal udarbejdes et forslag til en prototype til fremlæggelse på generalforsamlingen i april 2021. Det er ikke lykkedes at finde frem til den beboer, der angiveligt har et forslag til konstruktion (generalforsamlingen 2020). PS: Meld dig gerne!

**Action: MH og PH**

*Varmefronten*

Varmegruppen har afsluttet sit afklaringsarbejde. Det er lykkedes at skabe klarhed over processer og aktiviteter i hele processen fra varmelevering til slutafregning, med den undtagelse, at det ikke har været

muligt at få indsigt i, hvorledes prisfastsættelse (enhedspris) sker fra Farum Fjernvarmes side. Der er dog ikke anledning til at tro andet, end at priserne er fastsat fair og rimeligt, omend fluktuationen over årene er iøjnefaldende stor.

Væsentlige delkonklusioner er, at der skal udskiftes målere kollektivt i 2021. Desuden at der følges op på beboere med påfaldende store afvigelser i f.t. et "normalt" forbrug, herunder specielt gratister.

En gennemgang vil blive foretaget på den kommende generalforsamling således, at der forhåbentlig én gang for alle kan udbredes fuldt klarhed over, hvordan de involverede parter interagerer (beboere, DEAS, Brunata, Farum Fjernvarme) samt hvilke forhold der spiller ind på den enkelte beboers varmeudgift. I særdeleshed vil der blive fokuseret på, hvad den enkelte selv kan gøre for at nedbringe forbruget. Endelig tilbyder PH at være "konsulent" for beboere, der efterfølgende ønsker detaljer uddybet eller vil have særskilt hjælp med at reducere forbruget. Der henvises i øvrigt i nærværende sammenhæng til bilag, udsendt forud for bestyrelsesmøde-4.

Til præsentation og vedtagelse på den kommende generalforsamling udarbejdes et forslag om målerudskiftning i 2021 til nye målere med fjernaflysning. Detaljerne aftales med Brunata, der gerne stiller kvalificeret personale til rådighed, når vi beder om det. Endvidere forelægges forslag til finansiering.

#### **Action: PH og MH**

*Drænriste* ved stuelejligheder er rensat.

*Sprækker* bag facader er nu lukket (fuget), så småfugle ikke længere kan komme ind og bygge reder i isoleringsmaterialet.

*Løse trælameller* er fastgjort (undtagen i nr. 60). Vicevært Brian vurderer, at en udskiftning af alle lamelfelter i hele bebyggelsen kan blive nødvendig. Brian har bedt tømreren om et overslag over udgiften.

*Info fra DEAS til nye beboere:* LW har skrevet til DEAS vedr. velkomstbrev til nye beboere, herunder oplysning om vicevært og vagtfunktion vedr. varme. DEAS retter velkomstbrevet til.

*Elkapacitet til ladestandere* til elbiler: Ingeniørfirmaet MOE har ud fra tekniske tegninger (as built materialet) vurderet, at der er kapacitet til op til 3 ladestandere 11 KW (16A) i lange stokke samt i korte stokke nr. 3-17. I øvrige korte stokke er der kapacitet til op til 2 ladestandere. MOE anbefaler, at der foretages en logning af de tre stoktypers elforbrug for at få et overblik over forbruget, og at muligheden for ladesystem med prioriteret opladning undersøges.

MH påpegede, at man fra MOE's side formentlig har været meget forsigtig med vurderingen af kapacitet.

På denne baggrund er det besluttet, at administrere ansøgninger om etablering af ladestandere i h.t. MOE's vurdering, indtil der kommer en samlet løsning, hvor alle beboere får mulighed for at købe ladestandere. Konsekvens indtil "kvoten" er brugt: "Først til mølle"-princippet gælder. Beslutningen kommunikerer via DEAS.

#### **Action: LW**

*Klage over legeplads:* LW har tilskrevet GF. Klager er i øvrigt fraflyttet.

*Knust rude* er nu udskiftet.

*Vedr DEAS og ProBo:* Se under følgende pkt. 3+4 på dagsordenen.

### Ad.pkt.3: Samarbejde og kommunikation med DEAS:

LW har anmodet DEAS om en dialog om følgende punkter:

- Uklarhed om hvilken service, der ligger i at abonnere på administrationsaftalen DEAS+, sådan som vi gør i dag.
- Nærmere forklaring på forholdene omkring ProBo. Hvad er fremtiden for dette system?
- Administrationshonoraret udgør ca. 220.000 kr. årligt plus honorar for særskilte ydelser, som imidlertid synes at være dækket af grundhonoraret.
- Der udtrykkes fra visse beboere kritik af DEAS' service. Bestyrelsen er ikke sikker på, at den altid er rimelig og vil gerne have et bedre grundlag for at diskutere med kritikerne.

Det opleves umiddelbart, at samarbejdet er blevet bedre, og at imødekommenheden fra DEAS' side er højnet.

*ProBo:* Der er skabt delvis klarhed omkring systemet ProBo. Det har – uden aftale med EF – været stillet til rådighed for samtlige beboere, og adskillige har benyttet det. DEAS oplyser nu på ProBos åbningsside, at der har været en test, der nu er afsluttet. Systemet virker umiddelbart fornuftigt nok, men tilføjer næppe noget afgørende nyt.

Ny administrator: Gitte Storgaard (DEAS) har oplyst, at Garnisonsparken får en ny administrator (kontaktperson) pr. 1. februar 2021. Nærmere præsentation vil følge.

### Ad. pkt.4: DEAS' vurdering af) EF's driftsudgifter:

Vurderingen flugter meget godt med den (løse) snak om driftsbudgettet, der har været i bestyrelsen. Udgifterne pr. lejlighed er relativt høje, fordi der kun er 3-6 boliger i hver opgang.

DEAS kommenterer ikke administrationshonoraret.

Konkurrenceudsættelse er omkostningskrævende, og det er bestyrelsens vurdering, at den mulige gevinst ofte er for beskedent til, at der for indeværende er hensigtsmæssigt at fortsætte ad den vej.

Vicevært Brian har haft lejlighed til at kommentere mundtligt:

- Mere relevant at vurdere regnskabet, som varierer fra budgettet
- Udgiften til elevatorer udgøres af serviceaftalen og en del af udgifterne til løbende vedligeholdelse, som ikke er med i materialet. Serviceaftalen kan ikke fås billigere hos andre udbydere, og de fleste udkald skyldes fejlmelding, fordi beboere blokerer elevatordørene.
- De fleste serviceudkald til varmesystemet skyldes hyppige, kortvarige afbrydelser af fjernvarmen pga. det nye byggeri på Garnisonsvej.
- De fleste serviceudkald til ventilation skyldes kortvarige strømafbrydelser pga. det nye byggeri eller lynnedslag.
- Udvendige lyskilder er skiftet til LED-belysning. I opgange skiftes til LED-lys, efterhånden som de gamle pærer går itu.

MH forklarede, at det er den fysiske blokering af elevatordørene (altså at man tvinger dem op, når de forsøger at lukke), der forvolder problemet. Det opstår ikke, hvis man blot spærrer for fotocellen. Det blev

besluttet, at der udarbejdes en tekst til et skilt med en kort, forståelig forklaring på disse forhold, der skal sættes op på eller ved siden af hver elevator.

**Action: PH**

Generelt bestræber bestyrelsen sig på løbende at optimere budgetlægningen, så den bedst muligt afspejler de faktiske omkostninger og samtidig sikrer en rimelig "buffer". Der nedsættes en lille arbejdsgruppe til vurdering af driftsudgifterne som oplæg til næste års budget.

**Action: HE**

Ad. pkt.5: Henvendelse fra DEAS og "Better Home" vedrørende bæredygtighed:

De mulige gevinster angives at være forsvindende små. Vi takker nej til DEAS i denne omgang.

**Action: LW**

Ad. pkt.6: Henvendelser fra beboere:

En beboer spørger, om det har været overvejet at opsætte gelændere på væggene i trappeopgangene som supplement til de eksisterende gelændere. Grunden er, at den pågældende beboer har været ude for et alvorligt fald på trappen. LW har svaret, at det ikke har været overvejet, da det vil være meget dyrt, og at der i øvrigt er tale om en standardtrappe, som opfylder de gældende krav. Endelig er der jo elevator, hvis man føler sig usikker på trappen. Bestyrelsen er enig i, at der ikke er basis for at foretage yderligere.

En beboer oplever, at der efter en ny indflytning af nye beboere er megen larm og leg i opgangen samt leg med elevatoren. Desuden bliver gangareal brugt som opbevaringsplads, bl.a. til sko og støvler. Endelig bliver der svinet meget i både opgang og omkring ejendommen, ligesom der ikke ryddes op. Vicevært Brian ser på sagen og følger op. Hvis det ikke bringer en løsning, overdrages klagen til DEAS til videre foranstaltning.

Ad pkt.7: Orientering:

*a. Generelt*

Intet udover det tidligere beskrevne.

*b. Økonomi*

2020-regnskabet tegner fint. Vi har ikke brugt det fulde budget. Overskud hensættes til kommende aktiviteter.

*c. GF-statusmøde med Furesø Kommune (5. november 2020)*

Referat er udsendt sammen med mødeindkaldelsen. Referatet blev taget til efterretning.

*d. GF-bestyrelsesmøde (23. november 2020)*

Referat foreligger ikke endnu. Væsentligste emner er naturlegepladsen, Farum Lilleskole, Bel Airs fællesarealer samt bebyggelsen Holdepunktets vægring mod deltagelse i GF.

*e. Kommende sager / status på igangværende sager*

- Affald: Intet nyt.
- Varmepumper: Punktet udgår
- Beboerhåndbog tilrettes (**Action: LW og LJ**)
- Øvrige igangværende emner er behandlet under foregående punkter.

Ad pkt.8: Eventuelt:

*Ny udskiftning af nipler i depotrum:* For ca. to år siden blev niplerne udskiftet pga. begyndende korrosion. Efterfølgende er det konstateret, at de nye nipler er udført i et forkert materiale, som fremmer korrosion i rørene. Blikkenslageren har erkendt fejlen i varmecentralerne, men har ikke vist vilje til at udbedre fejlen i depotrummene. Vicevært Brian har rykket flere gange og senest skriftligt. Hvis det ikke lykkes at få blikkenslageren til at udbedre fejlen, kan det blive nødvendigt, at EF foranstalter arbejdet udført til anden side og lægger ud for dette. Derefter vil udgiften blive søgt dækket af skadevolderen.

Her og nu udarbejder LW tekst til et brev, som udsendes via DEAS til den pågældende blikkenslager. Heri gives en frist for at få arbejdet udført, og vi stiller ovenstående forløb i udsigt, hvis det ikke sker.

Vi finder ud af hvilken ansvarsforsikring, den pågældende blikkenslager har, så det evt. kan være ad den vej, udgifterne skal dækkes. MH påpeger, at vi allerede i dag har de nødvendige formalia på plads.

*Næste møde(r) er aftalt som følger:*

- Bestyrelsesmøde-5, tirsdag, den 9. marts 2021 kl. 1900-2200
- Generalforsamling er berammet til den 26. april 2021 (**bemærk ændringen!**), idet der forventes yderligere ét bestyrelsesmøde op til denne.

Med venlig hilsen

**Peter Hald**

sekretær