

GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE

17. januar 2024

NAVN	INIT	ROLLE	DELTOG
Lars Wilms	LW	Formand/kommunikation/GF*	ja
Hans Eriksen	HE	Næstformand/økonomi	ja
Peter Hald	PH	Sekretær/referent/varmeforhold	ja
Lasse Jensen	LJ	Rengøring/facebookadministrator	ja
Michala Scheibel	MS	Forsikring/webansvarlig	ja
Jørgen Schmidt	JS	Suppleant/større projekter/GF**	ja
Inge Bloch Falck	IF	Suppleant/større projekter	ja

*Suppleant i Grundejerforeningens bestyrelse

**Medlem af Grundejerforeningens bestyrelse

Emne: **Referat, møde nr. 1-2024, tirsdag den 16. januar 2024**

Bilag: Ingen

Dagsorden:

1. Ordet er frit
2. Godkendelse af dagsorden
3. Opfølgning på sidste møde
4. Etablering af fibernet
5. Affaldssortering
6. Ladestandere til el-biler
7. Farum Fjernvarme lægges sammen med Vestforbrænding
8. Resultat af forsikringsudbud
9. Administrationsaftale med DEAS
10. Henvendelser fra beboere
11. Orientering
12. Planlægning af næste møde
13. Eventuelt

1. Ordet er frit

Der refereres ikke under dette punkt.

2. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt uden kommentarer.

3. Opfølgning på referat af sidste møde d. 21. august 2023

Ingen bemærkninger under dette punkt.

4. Etablering af fibernet

TDC havde planlagt at påbegynde nedgravning af fibernet langs Garnisonsvej d. 2/1-2024. Kong Vinter d. 24. har imidlertid udskudt planen, men der skulle ikke være andre forhindringer end vejrliget.

Tidspunktet for, at de enkelte lejligheder kan tilslutte sig fibernet, kendes ikke endnu. TDC må forventes at markedsføre og tilbyde rådgivning om muligheder for tilslutning, når fiberforbindelsen er etableret. Der ændres foreløbig ikke ved den eksisterende coax-forbindelse.

Projektet er blevet forsinket som følge af vejrforholdene. Det er i øjeblikket ikke muligt at sige noget om tidspunktet for beboernes mulighed for tilslutning til det nye fibernet. En test af den valgte model (med kabelføring via eksisterende kabelkanaler i blokkene) vil blive gennemført hos JS i nr. 30.

5. Affaldssortering

Som oplyst tidligere har kommunens udvalg for plan og byudvikling (efter vores foretræde) besluttet, at der skal udarbejdes et tillæg til lokalplanen, der giver mulighed at etablere molokker i naturområdet, som E/F ønsker.

Forvaltningen kan ikke oplyse, hvornår tillægget kan foreligge. Efter sigende skal det indgå i en overordnet politisk prioritering af det samlede planarbejde, som ventes at finde sted i det tidlige forår. Så det kan nå at blive vår og vinter igen, inden affaldssorteringen indføres i Garnisonsparken.

Efterfølgende er sagen overgået fra kommunens byggeafdeling til planafdelingen. Vi afventer udmeldingen dérfra og følger op på sagen (action: LW).

6. Ladestandere til elbiler

Der har været en dialog med tre potentielle leverandører. Der gives en mundtlig status på mødet.

Bestyrelsen drøftede de tre fremlagte modeller indgående. Der er tale om tre ret forskellige løsninger: En, hvor foreningen selv ejer de opstillede ladeanlæg, en anden, hvor materiellet lejes af foreningen, og en tredje, der består af en mellemløsning. Bestyrelsen er enig om visse grundlæggende principper:

- *Installationerne skal i videst muligt omfang etableres uden direkte omkostninger for ejerforeningen, - dvs, at brugere af ladestanderne kommer til at betale via en marginalt højere opladningspris end ellers.*
- *Det er ønskværdigt, at der etableres ladefaciliteter i tilknytning til hver enkelt husblok (i modsætning til en model med én eller få centrale "ladeøer" i området). Der skal altså være kort afstand til en stander.*
- *Der vil ikke være konsekvenser for dem, der allerede har etableret (og fået tilladelse dertil) ladefaciliteter i vognporte.*
- *Blokke med fire vognporte: Her kan gives tilladelse til ladestationer, men kun med en maksimal ladeeffekt, der tillader, at alle fire vil kunne etableres. Altså må man nøjes med max. ca. 12A i stedet for 18A, hvilket er rigeligt endda.*
- *Der ønskes en minimal eller slet ingen løbende administration i regi af bestyrelsen.*

Der kan imødeses udfordringer, hvis bestemte P-pladser bliver oplevet som "spærret" for andre end el-biler. Bestyrelsen undersøger muligheden for (indenfor de eksisterende asfalterede P-arealer) at indpasse et par ekstra pladser ved blokke med ulige numre (action: PH). I yderste konsekvens kan man forbyde parkering af biler med forbrændingsmotorer på P-pladser med opladningsfaciliteter. Det bør dog tilstræbes, at der ikke sker reduktion af antallet af "almindelige" pladser.

Da hele denne problematik er både relativt ny og desuden kompliceret, har bestyrelsen besluttet at hyre en uvildig konsulent med ekspertise i etablering af ladefaciliteter (action: LW). Resultatet forventes at foreligge på bestyrelsens næste møde (6. februar), eventuelt med deltagelse af den pågældende konsulent.

7. Farum Fjernvarme (FF) lægges sammen med Vestforbrænding (VF)

På et ekstraordinært årsmøde i FF blev det besluttet (med samtlige 46 tilstedeværende repræsentantskabsmedlemmers stemmer) at lægge FF sammen med VF, i praksis således at FF indlemmes i VF.

Dette forventes at indebære en halvering af varmeprisen i f.t. i dag, og vores priser vil fremover blive de samme som for andre kunder under VF, herunder Værløse. De nye priser vil være gældende fra 1. januar 2024, selvom den formelle sammenlægning ikke er på plads endnu. Det foreslås dog, at ejerforeningen ikke ændrer på de eksisterende tal for á conto betalinger, før vi har et formelt, skriftligt grundlag.

Rent praktisk forudsætter gennemførelsen, at konkurrencemyndighederne accepterer sammenlægningen, og at Allerød Kommune frafalder sin forkøbsret til varmetransmissionsledningen mellem Hillerød og Farum, idet overdragelsen

af denne ledning fra FF til VF er en væsentlig del af den samlede aftale mellem parterne. Det kan ikke afvises, at der i en (max. femårig) periode kan blive tale om en lidt højere pris for beboere i Farum, idet FF har en gæld, der ikke blot kan eller må overdrages til andre forbrugere. Der vil maksimalt blive tale om ekstra 1.000 kr. pr. år pr. bolig i perioden. - På den anden side ejer FF et attraktivt jordområde ved siden af den etablerede varmepumpe i Allerød. Salget af denne grund forventes at ville indbringe et beløb, der betyder, at den ovennævnte ekstrabetaling vil blive reduceret eller – med lidt held – helt forsvinde.

Denne redegørelse blev taget til efterretning.

8. Resultat af forsikringsudbud

DEAS har haft bygningsforsikringen i udbud. Resultatet er blevet en generel stigning på 8% inkl. indeksregulering, hvilket er lidt mindre, end Protector oprindeligt havde varslet. DEAS afventer stadig en endelig godkendelse. Når den foreligger, vil DEAS udsende de særskilte varslingsbreve med den endelige stigning, som er baseret på E/Fs konkrete skadshistorik.

Den ventede stigning (på 8%) viser sig at blive til kun 5,9%.

9. Administrationsaftale med DEAS

DEAS har udsendt oversigt over ydelser og takster for 2024. E/F abonnerer på DEAS+. Der er mange ydelser, som i sagens natur ikke er relevante for E/F.

Christiern Haakansson oplyser, at prisen og ydelserne er aftalt for år tilbage, og at en åbning af aftalen kræver en forhandling med ledelsen.

Christiern oplyser også, at udgiftspost nr. 16022, "Advokat, juridisk bistand" på 8.800 kr. stammer fra den tid, hvor der var en stor "restejer", som ikke altid kunne forventes at have samme forventninger til driften, som de øvrige ejere. Derfor denne post som et årligt standardberedskab til at kunne rejse en sag. Hvor langt de 8.800 kr. rækker, beror på en vurdering af en evt. konkret sag. De 8.800 kr. er således ikke et max.

Da de fleste lejligheder nu er solgt, og der således ikke findes en stor "restejer" længere, er der ikke mere behov for et standardberedskab. I samme retning trækker, at E/F's økonomi og vedligeholdelse kører stabilt. Derfor foreslås den del af aftalen opsagt.

Den omtalte post på 8.800 kr. årligt fjernes. Derudover er det vurderet mest hensigtsmæssigt at fastholde den eksisterende standardaftale ("DEAS-plus") (action: HE).

10. Henvendelser fra beboere

Klager er modtaget fra beboere i nærheden af fyrværkeriudsalget ved varmecentralen. PH har talt med de pågældende.

Ejerforeningen har tilskrevet Furesø Kommune med anmodning om, at der ikke fremover etableres fyrværkeriudsalg på netop dette sted, der ligger mindre end 50 meter fra bebyggelser, selvom de gældende sikkerhedsafstande lige akkurat er overholdt.

Der er modtaget fire nye ansøgninger om tilladelse til etablering af ladestandere i vognporte på adresserne Garnisonsvej 8, 11, 13 og 15. Så længe de gældende regler overholdes, er der intet til hinder for, at tilladelser gives, men med den begrænsning, at for de ulige numre må hver stander ikke lægge beslag på mere end en fjerdedel af den samlede kapacitet for blokken.

11. Orientering

a. økonomi, herunder en første snak om budgetforslag-2024

HE oplyste, at der tegner sig et overskud for 2023 på ca. 1,5 mio.kr. Dette er dog delvist pga. endnu ikke afholdte udgifter til etablering af molokker til affaldssortering samt arbejder i og omkring eksisterende affaldsrum.

En væsentlig del af besparelsen kan tilskrives markant lavere eludgifter end budgetteret. Dels er alle lamper i blokkene udskiftet med energivenlige pærer, dels er elprisen faldet drastisk.

Vort samlede driftsbudget er på omkring 6 mio.kr. årligt.

Budgetoplæg for 2024 udarbejdes af LW, HE og JS.

b. G/F

JS orienterede om situationen vedrørende Bel Air. Der forhandles fortsat.

c. Salg af fyrværkeri fra "Trekanten" ved Regimentsvej/Garnisonsvej/P-plads (Se under pkt. 10).

12. Næste møde (planlægning af generalforsamling d. 29/4-24):

Tirsdag d. 6. februar 2024 kl. 1830-2130 hos MS i nr. 50, 3.

13. Eventuelt

Der er fra flere beboere givet udtryk for ønske om at opsætte nye emhætter.

Dette har bestyrelsen ingen indvendinger imod. Men det skal præciseres, at det IKKE er tilladt at etablere emhætter/emfang med indbygget motor! Dette ville

være et indgreb i de centrale installationer, der kan indebære betydelige gener for øvrige beboere, og dermed uacceptabelt.

Med venlig hilsen

Peter Hald