Dagsorden:

**GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE** 28. marts 2021

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

Emne: **Referat (*kursiv*) af møde nr. 6, den 25. marts 2021 (via Teams)**

Bilag 1: Referat fra møde i Grundejerforeningen, den 2. marts 2021

Bilag 2: Vedligeholdelsesplan (eftersendes)

Bilag 3: Udkast til beskrivelse samt formularer vedr. redskabsrum (eftersendt)

1. Godkendelse af dagsorden

*Dagsordenen blev godkendt*.

1. Opfølgning på møde nr. 5, den 5. marts 2021

*Den nye form for referat (indbygning i allerede udsendt dagsorden, og hvor referatet anføres med kursiv) blev godkendt.*

*LW giver udtryk for stigende optimisme i forhold til et fremtidigt godt samarbejde med DEAS. Vores nye kontaktperson er en kapabel samarbejdspartner.*

*Udskiftning af rørnipler i visse depotrum: Vi har nu fuld klarhed over hvilke rum, der er tale om og hvor de 42 ejere bor. Nu skal vi bare have kontakt med dem, så VVS-manden kan komme ind i rummene. (JS/LW)*

1. Finansiering af udskiftning af energimålere/digital aflæsning (RJ/**PH**/LW)

Bestyrelsen besluttede på sidste møde at udskifte vand- og varmemålere i alle lejligheder med hjemmel i Erhvervs- og Vækstministeriets ”Bekendtgørelse nr. 582 af 26. maj 2018 om anvendelse af måleinstrumenter til måling af gas, vand, el og varme”, der påbyder udskiftning af målere efter ni år.

Bestyrelsen besluttede også at undersøge forskellige finansieringsformer:

1. Udgiften afholdes over vedligeholdelsesbudgettet, som har midler nok til at dække udgiften. Således betaler den enkelte beboer efter fordelingstal.
2. Udgiften deles ligeligt på alle 206 lejligheder. Her betaler alle det samme. Udgiften kan opkræves som et engangsbeløb (ca. 3000 kr.) eller ejerforeningen kan lægge ud, og den enkelte beboer betaler tilbage fx over 60 måneder (opkræves over à conto-opkrævningen).
3. En kombination af 1 og 2.

DEAS har oplyst, at der er tale om et fælles teknisk anlæg jf. også vedtægtens pkt. 22.6 ”Varme-, vand- og varmtvandsforsyningen drives for fælles regning”, som kan finansieres på alle tre måder. Brunata har oplyst, at betaling i sammenlignelige beboelser/ejerforeninger overvejende sker enten via en afdragsordning, hvor udgiften lægges på den enkelte beboers varmeregning over en årrække, eller via en kontantbetaling fra ejerforeningen. Sidstnævnte betalingsform er langt den almindeligste.

Bestyrelsens beslutning indarbejdes i vedligeholdelsesplan 2021-2030 og i budgetforslaget til generalforsamlingen.

*Som det fremgår, er hjemlen til gennemførelse af målerskiftet bygget ind i teksten. Desuden er det en særskilt fordel at overgå til digital løsning, ikke mindst for de enkelte beboere. Hele processen er nu sat ”på skinner”.*

*Vedr. betalingsform: Ejerforeningens vedtægter er blevet gennemgået, og de eksisterende hensættelser kan anvendes. DEAS udtrykker enighed i dette.*

*Bestyrelsen vedtog således, at betalingen skal ske via foreningens budget.*

1. Vilkår for etablering af lader i vognport til elbiler (LW)

Bestyrelsen har givet få tilladelser til etablering af lader i vognport. Vilkårene ses ikke at være nedskrevet. Derfor vil det af hensyn til ens praksis og potentielle ansøgeres orientering være hensigtsmæssigt at bekræfte følgende vilkår for tilladelse:

1. Ansøgeren skal have brug for opladeren i hverdagen.

2. Laderen skal monteres på væggen tættest muligt på bilen.

3. Laderen skal tilsluttes lejlighedens el-måler af en autoriseret installatør.

4. Ledningsføringen skal være sikker og mindst muligt synlig.

5. Installationens fysiske udformning skal godkendes af viceværten inden ibrugtagning

6. Ejeren skal nedtage installationen, hvis pågældende ikke kører i elbil mere og ved salg af lejligheden, hvis ikke køber udtrykkeligt bekræfter overtagelse af installationen *i form af en email til bestyrelsen*.

7*. Installation og eventuel nedtagning samt udbedring af eventuelle skader på bygningen i forbindelse dermed skal ske for ejerens regning.*

*LW har fundet ud af, at i de tilladelser, der allerede er givet, er der i brevene fra DEAS overhovedet ingen betingelser stillet. Ovenstående syv punkter stammer fra tidligere diskussioner i bestyrelsen. Fremtidige tilladelser vil blive givet på disse betingelser. (****Action: LW****)*

1. Facaderens (JS/LW)

Bestyrelsen bakkede på sidste møde op om princippet om at starte med ”hovedrengøring” og imprægnering af alle bygninger og derpå følge op med løbende vedligeholdelse, så hele bebyggelsen fremstår pæn og elegant.

Hertil kom bemærkninger, som skal indgå i den videre forberedelse af oplæg til beslutning:

* Fremstår de (to) bygninger, som blev renset og imprægneret helt, mere rene end de øvrige bygninger? Gør det overhovedet en forskel?

Svar: Faktisk blev tre bygninger behandlet hele vejen rundt: nr. 2-6, 3-5 og 23-25, fordi de var mest begroet pga. nærhed til træer/skov. Rødalgerne har forskellige levevilkår på de forskellige bygningers facader – vist også skiftende over tid. Derfor kan man ikke sammenligne effekten af forskellige behandlinger. Rene facader kan kun sikres ved regelmæssigt ”at være over rødalgerne”, når de truer med at blomstre.

* I hvilken stand står overfladerne efter 5 år, når imprægneringen er ”slidt af”? Og er der udsigt til, at næste ”hovedrengøring” kan udføres billigere?

Svar: En imprægnering forventes at holde i 10 år, så hvis der foretages løbende service vil det kunne påregnes, at der i årene 6-9 blot skal fortsættes med vedligehold, og at der ikke vil være behov for en fuld afrensning før genimprægnering. Hvis der tegnes en serviceordning, forventer Nanostone, at imprægneringen kan holde i 9-10 år.

* Udgiften skal i givet fald finansieres over 5 år og indarbejdes i vedligeholdelsesbudgettet (som formentlig kan finansiere det, jf. pkt. 6).

Kommentar: Der vil formentlig være midler på budgettet til at finansiere ”hovedrengøringen” på ca. 1 mio. kr. kontant. Men det vil belaste likviditeten.

* Generalforsamlingen skal tage stilling til projektet i forbindelse med behandlingen og vedtagelsen af budgettet.
* Vinduer skal vaskes lige efter arbejdets gennemførelse.

Svar: Kan formentlig samordnes med den ordinære rengøring.

Nanostone oplyser supplerende, at en afrensning af øvre betonelementer og indvendig terrassemur, som beboerne for egen regning kan tilvælge, koster ca. 3.500 kr. ekskl. moms. Nanostone kan også behandle terrassegulvet.

*Som det fremgår, har Nanostone besvaret de spørgsmål, der er blevet stillet af LW. Desuden har LW konsulteret MOE, der bekræfter, at det af Nanostone afgivne tilbud absolut er konkurrencedygtigt, hvorfor det ikke forekommer rationelt at indhente andre tilbud.*

*Den almene opfattelse er, at det ikke umiddelbart er til at se forskel på de tre stokke, der har fået ”totalbehandling”, og de øvrige. Formentlig bl.a. fordi der ikke er blevet udført efterfølgende, rutinemæssig afrensning.*

*Tilbuddet om særskilt terrasserensning imod egenbetaling: Det præciseres, at dette dækker underside af front samt indvendig side af muren, hvorimod overkant af front samt ydersiden er indeholdt i det generelle tilbud.*

*Vinduespudsning indgår i tilbuddet, men det overvejes at koordinere med vort vinduespudserfirma, All Remove, der med fordel kan placere de rutinemæssige pudsninger, så de ligger umiddelbart efter Nanostones arbejde.*

*Bestyrelsen besluttede, at Nanostones tilbud accepteres (920.000 kr. for totalafrensning samt efterfølgende 50-100.000 kr. i hvert af de følgende 8-9 år, og at det indbygges i vedligeholdelsesbudgettet.*

1. Bygningsvedligeholdelsesplan 2021-2030 (**HE**/JS/LW)

HE, JS og LW har i samarbejde med Rune Christensen fra MOE udarbejdet et forslag til revideret vedligeholdelsesplan og -budget, baseret på MOE’s Tekniske Due Diligence fra juli 2020 (findes på hjemmesiden under referat af bestyrelsesmøde d. 13. august 2020, pkt. 3). I forslaget skelnes mellem løbende vedligeholdelse, større vedligehold og udskiftninger samt - som noget nyt - hensættelser til istandsættelse på sigt – fx udskiftning af tag eller vinduer.

Af større vedligeholdelsesarbejder vil forslaget indeholde udskiftning af energimålere (lovpligtigt) og rensning af facader (som burde være udført tidligere). Endvidere ser træfacaderne trætte ud mange steder.

Der er forholdsvis mange ubrugte vedligeholdelsesmidler i regnskab 2020.

Forslaget, der skal forelægges generalforsamlingen, eftersendes.

*HE påpegede, at de tidligere budgetter har været vanskelige at gennemskue. Fremover vil der blive tale om en mere pædagogisk fremstilling af materialet.*

*De største enkeltposter vil være facaderensningen, udskiftning af målere samt fastgørelse af trælameller (vinduesrammer). Efter afholdelse af disse ekstraordinære udgifter vil der fortsat være ca. 0,75 mio. kr. tilbage, hvortil kommer de løbende rutinemæssige indbetalinger fra beboere, når vi går ind i det nye år.*

*Bestyrelsen vedtog ovenstående.*

1. Forberedelse af generalforsamling d. 26. april 2021

Indkaldelse og dagsorden skal udsendes senest mandag d. 29. marts 2021. Bilag kan eftersendes senest d. 12. april, men det vil være bedst for alle, at alt materiale sendes samlet d. 29. marts.

Hvis ikke det bliver muligt at holde generalforsamlingen fysisk i overensstemmelse med myndighedernes retningslinier for forebyggelse af Corana-smitte, anbefaler DEAS, at generalforsamlingen afholdes som en ”skrivebordsgeneralforsamling”. En digital afholdelse er ikke umulig, men indeholder faldgruber – fx tekniske problemer eller ”fejl-40”, som vi ikke behøver at falde i.

En ”skrivebordsgeneralforsamling” indebærer, at dagsordenen ledsages af en stemmeseddel, som de stemmeberettigede opfordres til at returnere til DEAS.

På selve dagen mødes en gruppe på det maksimalt tilladte deltagerantal for at tælle stemmer og i øvrigt tage stilling til evt. problemer.

DEAS vil stå for det praktiske.

- Regnskab 2020 og forslag til budget 2021 eftersendes.

- Bestyrelsens ændringsforslag (begrænsning af antal med over 50% til 20 potentielle uderum og forøgelse af max-mål) til generalforsamlingens beslutning om etablering af uderum på 3. sal eftersendes.

*Bestyrelsen bekræftede idéen om en skrivebordsgeneralforsamling, der skal forlænge bestyrelsens mandat samt autorisere et budget, - og helst acceptere de to ændringsforslag (terrasseoverdækning og redskabsrum). DEAS er usikker på, om de to forslag alene kan gennemføres via en fysisk generalforsamling. Hvis denne tvivl viser sig er være berettiget i praksis, vil bestyrelsen udskyde sagen til den førstkommende fysiske generalforsamling. (****Action: LW****)*

1. Henvendelser fra beboere (LW)

* En beboer har foreslået, at låsemekanismen i alle bagdøre modificeres, så låsemekanismen ikke kan slås fra (ved en lille tangent i låseenheden). Begrundelsen er en formodning om, at tre indbrudstyve har fået adgang til opgangen i nr. 7 via en ulåst bagdør og forsøgt indbrud i en lejlighed. Forslaget har været drøftet på Facebook i en lille kreds af beboere omkring nr. 7. Formodningen er ikke verificeret. Viceværten oplyser, at den nævnte mulighed for at slå låsemekanismen fra ikke findes i alle bagdøre. En egentlig ændring af låsemekanismen som foreslået, vil være bekostelig. Alternativt kan den lille tangent fræses bort og derved eliminere muligheden for at slå låsen fra uden brug af værktøj.

*Førstehåndsvidner har oplyst, at indbrudstyvene ikke kom ind gennem en ulåst (bag)dør, men simpelthen blev lukket ind af en beboer efter at have trykket på en ringeklokke (dørtelefon).*

*Der udspandt sig herefter en længere debat om det hensigtsmæssige i at foretage sig noget omkring låsemekanismerne. Hvis nogen virkelig VIL ind, kommer de det sandsynligvis, men der er ingen grund til at gøre det lettere at være indbrudstyv. En bekostelig ændring af låsemekanismer kommer ikke på tale, men bestyrelsen blev enig om, at modellen med bortfræsning af tangenten i dørlåsen (jf. ovenstående) bør gennemføres.*

*Derudover besluttede bestyrelsen, at der skal ske en indskærpelse overfor beboerne mht. IKKE at lukke personer ind, hvis de ikke har en legitim grund til at blive det. Endvidere må man ikke forhindre døren i at lukke og låse – fx ved at lægge en sten i døråbningen. Indskærpelsen skal ske via Facebook (****Action: LJ****) samt opslag på opslagstavlerne i stokkene (****action: PH, LW****)*

* En ødelagt rude. Viceværten har taget sig af sagen. *Ejerforeningen står for udskiftninger i sådanne situationer.*

1. Orientering
   1. Økonomi (HE)
   2. Grundejerforeningen Farum Kaserne
      1. Bestyrelsesmøde 01.03.2021, referat vedlagt (HE/RJ)
      2. Statusmøde 18.03.2021 med Furesø kommune (LW)
   3. Kommende emner
      1. Ny affaldsordning
      2. Modernisering af beboerhåndbogen
      3. Vedligeholdelse af træfacader

a. Økonomi: *HE oplyser, at foreningens drift kører tilfredsstillende*.

b.1. Referat af G/F bestyrelsesmøde, den 1/3: Se bilag til indkaldelsen.

b.2. Punkter fra statusmøde med Furesø Kommune, den 18/3:

* *Der er stadig tale om en del udeståender omkring overdragelsesforretning ved visse bebyggelser i området. Kommunen slider med løsninger.*
* *Trafik omkring REMA: I 2022 modificeres/ombygges lyskrydset med mere intelligente signaler. Der ses desuden på kantsten og rabatter.*
* *Visse ejendomme ”inddrager” fællesarealer.*
* *En mindesten (opsporet af HE og frue) samt en plade med oversigt over den gamle kaserne skal opstilles ved kanonstillingen.*
* *Der er meddelt byggetilladelse til naturlegepladsen d. 18/3-21 og driftsaftale samt beplantningsplan er ved at være på plads*
* *Der er intet nyt om Farum Lilleskoles leje af areal ved børneinstitutionen.*

c.3. Vedligeholdelse af træfacader: *Der afsættes budgetpost i 2023-2024.*

10. Eventuelt

*Vinduespolering/-vask: Ved sidste udførelse opstod den fejl, at hovedparten af vinduerne blev vasket ”nedefra” og ikke pudset fra lift. All Remove har erkendt fejlen, og den korrekte metode vil blive anvendt fremover. Foreningen får nedslag i prisen for det udførte arbejde.*

*Alle bestyrelsesmedlemmer afsætter tid i deres kalender, svarende til generalforsamlingen, den 26. april.*

Med venlig hilsen

**Peter Hald**