

Referat af bestyrelsesmøde

Den 19. november 2014 blev der afholdt bestyrelsesmøde i ejerforeningen Garnisonsparken.

Mødet blev afholdt i portvagtens og følgende bestyrelsesmedlemmer var til stede:

- Robert Jakobsen (RJ), formand
- Hans Eriksen (HE), næstformand
- Philip Marker (PM), sekretær
- Carsten Riddersholm (CR), hjemmesiden og referent på dette møde
- Michala Scheibel (MS)
- Poul Jørgensen (PJ), suppleant
- Tanya Simone Jørgensen (TSJ), suppleant

Der var afbud fra Lars Carpens (LC).

Dagsorden

- 1) Godkendelse af referat fra sidste møde
- 2) Udarbejdelse af ændringsforslag til husorden
- 3) Vedtagelse af hvem, der skal udarbejde vedligeholdelsesplanen
- 4) Drøftelse af rengøring
- 5) Drøftelse af cykelstativer
- 6) Drøftelse af nyt system for varmemålere
- 7) Behandling af henvendelse vedr. udskiftning af badeværelsesvindue
- 8) Generel orientering
- 9) Orientering om økonomi
- 10) Orientering fra Grundejerforeningen
- 11) Eventuelt.

Ad 1. Godkendelse af referat fra sidste møde (27. august 2014)

Referatet blev godkendt uden kommentarer.

Ad 2. Udarbejdelse af ændringsforslag til husorden

Den nugældende husorden blev gennemgået punkt for punkt og det blev diskuteret, hvordan husordenen i sin helhed kunne gøres mere relevant. CR fik til opgave at samle alle forslagene og sende dem til de øvrige bestyrelsesmedlemmer til vurdering. Opdateringsprocessen er ret kompliceret og der forventes flere iterationer før resultaterne kan præsenteres på næste generalforsamling.

Ad 3. Vedtagelse af hvem, der skal udarbejde vedligeholdelsesplanen

Der foreligger tre tilbud (SBS, Deas, Ejendomsvirke). Bestyrelsen er af den opfattelse at vedligeholdelsesplanen bør opdateres hver 3. år med en rullende horisont på 20 år. Vedligeholdelsesplanen skal udarbejdes i løbet af foråret og resultaterne skal præsenteres på næste generalforsamling med henblik på at få de forventede udgifter ind i de fremtidige budgetter. Der skelnes skarp mellem almindelig daglig vedligehold af

ting, der holder op med at fungere eller går i stykker, og så bygningsmæssig og infrastruktur vedligehold. Sidstnævnte vil blive inkluderet i vedligeholdelsesplanen. PM har påtaget sig at være tovholder på denne opgave.

Ad 4. Drøftelse af rengøringen

Rengøringen er næsten altid et problem - ikke bare i Garnisonsparken, men også i andre beboelsesejendomme. Bestyrelsen er enig om, at der konstant skal følges tæt op på rengøringskvaliteten. Endvidere skal vi være opmærksomme på at fastholde en konkurrencemæssig position. Der er p.t. tre alternative rengøringsfirmaer (Renell, Andersen Rengøring, Ejendomsvirke) til at konkurrere om aftalen. HE har påtaget sig at sikre skarp kontrol med vores nuværende leverandør, Renell (via fx vores vicevært) og drøfte mulighederne med de to andre firmaer.

Ad 5. Drøftelse af cykelstativer

Dette år er et spareår, da 5-års gennemgangen var en hård økonomisk belastning. Derfor investeres der ikke i nye cykelstativer i år, men bestyrelsen har til hensigt at præsentere en løsning på næste generalforsamling og få accept for en investeringerne i det næste budgetår. MS har påtaget sig opgaven at undersøge de bedste tilbud for nye cykelstativer.

Ad 6. Drøftelse af nyt system for varmemålere

Emnet blev kun kort diskuteret da LC ikke var til stede på mødet. LC har god indsigt i denne opgave og bestyrelsen forventer at han arbejder videre med sagen. Bestyrelsen er besluttet på at fremlægge et forslag til en koordineret (og dermed en bedre og billigere) løsning på næste generalforsamling.

Ad 7. Behandling af henvendelse vedr. udskiftning af badeværelsesvindue

Visse lejligheder har store problemer med overophedede badeværelser på de varmeste sommerdage. En af beboerne har anmodet bestyrelsen (ifølge vedtægterne) om, at måtte udskifte ruden til specialglas, der forhindre en stor del af strålingsvarmen i at trænge ind. Udskiftningen er selvfølgelig på beboerens egen regning. MS har det samme problem med sin lejlighed og påtog sig opgaven at vurdere en generel løsning på problemet. Bestyrelsen vil senere beslutte, om der kan gøres en kontrolleret undtagelse i overensstemmelse med vedtægternes paragraf 27.1.

Ad 8. Generel orientering

- RJ orienterede at træet på facaden har en fuger mod betonelementerne, og at denne på visse steder trænger til en reparation.
- Rødalger på terrasser og ydervægge er ved at være et stigende problem.
- Der har været klager over utætte vinduer, hvor slagregn kommer in.
- Der er indkommet et tilbud om ejendomsadministration fra Housing Group. Bestyrelsen har p.t. ingen planer om at udskifte ejendomsadministratoren.
- Renell har vasket de aftalte vinduerne udvendigt med undtagelse af seks steder, hvor bilerne ikke blev fjernet selv om dette var varslet i god tid. Problemet var størst op mod skoven.
- En bil har henstået på parkeringspladsen i lang tid uden at blive benyttet. Det er ret irriterende for de øvrige beboere, at parkeringspladsen misbruges på denne måde.

- Der er fortsat en lejlighed der efter bestyrelsens overbevisning ikke anvendes som foreskrevet i vedtægternes paragraf 29.2.

Ad 9. Orientering om økonomi

Besparelsesplanerne for dette år forløber lidt bedre end budgetteret, men der kan stadigvæk komme uforudsete udgifter, så det er for tidligt at sige, hvor årsregnskabet ender. Generelt betaler ejerne til tiden. Der er p.t. kun én undtagelse, som ejendomsadministratoren tager sig af.

A conto opkrævningerne for varmen er sat meget lavt for dette år. Det kan gå hen og blive et problem for ejerforeningens likviditet, såfremt vi får en hård vinter. Næste år bør a conto betalingerne vurderes ud fra de reelle risici for en hård vinter.

Ad 10. Orientering fra Grundejerforeningen

Grundejerforeningen har opdateret husordenen for adfærden på fællesarealerne. Nu skal "Hund føres i snor" efter der i sommers var en kedelig episode. Endvidere er grundejerforeningen flittig til at informere på hjemmesiden: <http://farumkaserne.dk/grundejerforeningen/>

Ad 11. Eventuelt

- Jan Glud fra North PAM er ikke længere medlem af bestyrelsen
- Næste møde planlægges til medio februar 2015.

Carsten Riddersholm