

# Referat af bestyrelsesmøde

Den 26. august 2015 blev der afholdt bestyrelsesmøde i ejerforeningen Garnisonsparken.

Mødet blev afholdt i portvagten kl. 18:00 med følgende deltagerstatus:

<i>Navn</i>	<i>Initialer</i>	<i>Rolle</i>	<i>Deltagelse i mødet</i>
Robert Jakobsen	RJ	Formand	Deltog
Hans Eriksen	HE	Næstformand	Deltog
Philip Marker	PM	Sekretær	Deltog delvist
Carsten Riddersholm	CR	Internet og referent	Deltog
Lars Carpens	LC	Medlem	Deltog
Michala Scheibel	MS	Medlem	Deltog
Tanya Simone Jørgensen	TSJ	Suppleant	Afbud
Poul Jørgensen	PJ	Suppleant	Afbud

## Dagsorden

- 1) Godkendelse af referat fra sidste møde
- 2) Drøftelse af den afholdte generalforsamling
- 3) Drøftelse af varmemålere
- 4) Drøftelse af utætte vinduer i opgangene
- 5) Orientering om økonomi
- 6) Orientering fra Grundejerforeningen
- 7) Eventuelt.

### Ad 1. Godkendelse af referat fra sidste møde (9. april 2015)

Referatet blev godkendt uden kommentarer.

Umiddelbart efter generalforsamlingen den 27. maj blev der afholdt et konstituerende bestyrelsesmøde, hvor referatet er medtaget i generalforsamlingens godkendte referat.

### Ad 2. Drøftelse af den afholdte generalforsamling

RJ summerede at regnskabet, budgettet, vedligeholdelsesplanen blev godkendt på generalforsamlingen, så vi fortsætter den planlagte linje. Den foreslåede husorden blev i princippet accepteret, men nedstemt som følge af afsnittet om de tinglyste parkeringsrettigheder. Det var bestyrelsens opfattelse fra generalforsamlingens kommentarer, at det i ordensreglerne skal sikres, at cykelparkeringen ikke kommer til at beskadige de parkerede biler og at ordensreglerne ikke skal forsøge at regulere den juridiske strid om de tinglyste parkeringsrettigheder, der skal løses på anden vis.

Bestyrelsens sammensætning blev ikke ændret på generalforsamlingen og det medfører en god konsensus i bestyrelsen med risiko for manglende fornyelse.

**Vedligeholdelsesplanen (PM)** blev godkendt på generalforsamlingen og det medfører at bestyrelsen inden for kort tid igangsætter følgende fire aktiviteter:

1. Udskiftning af telefonforbindelser i elevatorer til GSM og færre linjer
2. Reparation af og inddækning på beton-facader

3. Udskiftning af diverse lameller på facader
4. Udskiftning af anoder i varmvandsbeholder

**Husordenen (CR) blev diskuteret.** Bestyrelsen vil til næste generalforsamling foreslå en revideret udgave, hvor tilbagemeldingerne fra generalforsamlingen bliver indarbejdet. CR vil komme med et udkast til næste bestyrelsesmøde. Det blev diskuteret om bestyrelsen vil benytte sig af ejerforenings vedtægter § 28.2 og gennemføre en revideret Husorden senere på året.

**Cykelstativer (MS).** Bestyrelsen skal arbejde videre med cykelparkeringsprojektet således, at vi kan fremlægge et forslag om etablering af faste cykelstativer på næste ordinære generalforsamling i foråret 2016. Lokalplanens bestemmelser skal overholdes med hensyn til valg af type. MS vil udarbejde en plan for cykelstativprojekt (omfang, tidsplan og økonomi) og senere indhente tilbud fra 2 - 3 leverandører.

**Vand- og varmemålere (LC).** Se næste afsnit.

### **Ad 3. Drøftelse af varmemålere LC)**

Det ligger fast, at vand- og varmemålerne er ejernes ansvar (vedtægterne 26), og når disse ikke virker tilfredsstillende er det ejerens pligt at udskifte disse, således der kan foretages en korrekt intern afregning af forbrug.

Farum Varmeværk har for nyligt udskiftet målerne for hver blok (stok) og det er ejerforeningens ansvar at fordele regningen mellem forbrugerne og sikre at det udregnede ledningstab ligger inden for tolerancerne. Bestyrelsen diskuterede kravene til det fremtidige målersystem:

- Den nuværende Brunata-løsningen, hvor aflæsningen foretages årligt ved at en autoriseret person besøger alle lejlighederne og aflæser målerne. Denne løsning er både dyr og besværlig, da beboerne skal sikre adgang til lejligheden i normal arbejdstid. Bestyrelsen har ikke været specielt godt tilfreds med den service, der hidindtil er ydet fra Brunatas side.
- Selvaflæsning. En enkel måde at styre regnskabet på. Indsamlingen af forbruget styres via en telefon eller computer og administrationen foretages af et service-firma. Løsningen kræver ikke, at alle investerer i det samme fabrikat af målere, så længe målerne viser det korrekte forbrug.
- Automatisk aflæsning af forbrug. Dette er selvklart den bedste fremtidige løsning. Men der er både tekniske og beslutningsmæssige udfordringer. En sådan løsning kan ikke umiddelbart gennemføres inden for de gældende vedtægter. Blandt de seriøse leverandører for den type løsning er firmaet ISTA.

Bestyrelsen er mest stemt for at arbejde videre med de sidste to løsninger og forventer at præsentere et konkret forslag til næste generalforsamling.

Overgangsordninger mellem det eksisterende og et nyt system skal også fastlægges.

Det forventes at der kan opnås betydelige økonomiske fordele for den enkelte ejer, såfremt der udarbejdes et koordineret tilbud om udskiftningen af mange målere over en begrænset kort tidsperiode. Bestyrelsen vil arbejde på at fremskaffe et sådant tilbud til ejerne i forventningen om at få et bedre og billigere afregningssystem fremover.

**Ad 4. Drøftelse af utætte vinduer i opgangene (RJ)**

Der er desværre konstateret nogle utætte vinduer i trappeområderne på visse bygninger. Bestyrelsen har haft to firmaer til at undersøge sagen og give et tilbud på reparationerne. Det ene tilbud til ca. 100.000 kr. inkluderer at vinduerne tages ud og derefter genmonteres med korrekt fugning. Det andet tilbud medfører en omfugning udefra (via lift) og koster ca. en fjerdedel. Bestyrelsen er i tvivl om den billigste løsning er teknisk forsvarlig (risiko for indvendig dannelse af råd på et senere tidspunkt). Til gengæld er prisen meget mere attraktiv. Bestyrelsen besluttede at betale en bygningsagkyndig konsulent for at hjælpe os med den bedste beslutning. Dette taget i betragtning, at flere vinduer kan udvise samme problem fremover, så det er vigtigt at være forberedt med en optimal løsning på problemet. Desværre nåede vi ikke at få denne sag med i femårs gennemgangen, da problemet med de utætte vinduer ikke var kommet til bestyrelsens kendskab som et generelt problem.

**Ad 5. Orientering om økonomi (HE)**

Den nuværende økonomi er i overensstemmelse med budgettet. Der er problemer med bidragene fra en enkelt ejer, der har anmodet bestyrelsen om en afdragsordning. Bestyrelsen har afvist dette med reference til vedtægterne. Vores administrationselskab (Deas) håndterer sagen.

**Ad 6. Orientering fra Grundejerforeningen (HE)**

Der har for ny været bestyrelsesmøde i grundejerforeningen og referatet forventes på grundejerforeningens hjemmeside om kort tid. Blandt de væsentlige punkter var der:

- Bestræbelserne på at etablere en stor legeplads på kasserneområdet
- Den planlagte daginstitution
- Hastighedsbekæmpelsen på området - især fra de mange lastbiler i forbindelse med nybyggerierne (Green Garden White, Holdepunkter m. f.).

**Ad 7. Eventuelt**

- CR orienterede at strukturen på kasernens hjemmeside blev opdateret for et par måneder siden for at give plads til de mange nye bebyggelses ejerforeninger. Arbejdet blev udført af et konsulentfirma og betales af grundejerforeningen.
- Næste bestyrelsesmøde forventes i november 2015.

---

*Carsten Riddersholm*