

REFERAT

Grundejerforeningen Farum Kaserne – ordinær generalforsamling 2019

Mødested: Farum Kulturhus, Teatersalen, Stavnsholtvej 3, 3520 Farum
Mødedato: Tirsdag, den 28. maj 2019, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 50.216 af foreningens 67.526 fordelingstal. Herudover deltog cand. jur. Lene Nordahl Tell og administrator Carsten Kronbach Andersen fra DEAS A/S.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
3. Godkendelse af årsregnskab med påtegning af Grundejerforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i h.t. det godkendte regnskab.
4. Behandling af forslag fra bestyrelse og medlemmer.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog cand. jur. Lene Nordahl Tell fra DEAS A/S som dirigent og Carsten Kronbach Andersen som referent. Der var ingen modkandidater.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

Dirigenten oplyste, at punktet godkendelse af budget ved en beklagelig fejl ikke var nævnt i indkaldelsen. Budgettet var udsendt med indkaldelsen og dette ville blive behandlet som punkt 3 A.

2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år

Formanden Carsten Ildor oplyste, at årsberetningen var udsendt sammen med indkaldelsen, hvorfor denne ikke ville blive kommenteret yderligere, men bestyrelsen besvarede gerne spørgsmål til denne.

Efter enkelte spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

3. Godkendelse af årsregnskab med påtegning af Grundejerforeningens revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i h. t. det godkendte regnskab

Kasserer Hans Eriksen gennemgik årsregnskabet i hovedtræk og konkluderede, at der var et driftsresultat på minus kr. 210.848. Der var budgetteret med et underskud på kr. 441.000. At det realiserede underskud blev mindre end det budgetterede, skyldes primært forsinkelsen af legepladsprojekter.

Regnskabet blev efter besvarelse af enkelte spørgsmål enstemmigt godkendt.

3 A. Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag

Kasserer Hans Eriksen gennemgik kort budgettet. Han nævnte bl.a. at der var budgetteret med uændrede medlemsbidrag. Dette kan lade sig gøre, fordi tilgangen af nye medlemmer betyder, at indtægterne fortsat stiger lidt mere end udgifterne. Foreningen har endvidere nu fået etableret den nødvendige hensættelse på en halv mio. kr. til etablering af naturlegepladsen.

Budgettet blev efter besvarelse af enkelte spørgsmål enstemmigt godkendt.

4. Behandling af forslag fra bestyrelse og medlemmer

Dirigenten oplyste, at forslag ifølge vedtægterne skulle være fremsendt til bestyrelsen senest 01.03.2019 og fremsendt med indkaldelsen, hvilket var tilfældet med alle indkomne forslag.

Dirigenten konstaterede, at alle forslag var udførligt begrundet ved fremsendelse af indkaldelsen til generalforsamlingen og bestyrelsen havde kommenteret forslagene i et notat, der ligeledes var fremsendt med indkaldelsen.

Da flere fremmødte med mere end én fuldmagt ville afstemningerne finde sted skriftligt.

Forslag A fra Jørgen Bruun: Udlægning af forårsløg.

Jørgen Bruun kommenterede kort sit forslag og nævnte bl.a. at beboerne enten selv kunne udlægge løg eller at bestyrelsen kunne stå for dette. Han oplyste endvidere, at det ville være en stor forskønnelse for området, med udlægning af forårsløg.

Det blev oplyst, at det ifølge lokalplanen kun var tilladt at udlægge løg på visse områder.

Efter en mindre debat om emnet, konstaterede dirigenten at der ingen indvendinger var imod forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag B fra E/F Bel Air, Kompagnivej 1: Mistillidsvotum til bestyrelsen.

Ib Koldt, næstformand for E/F Bel Air ønskede at kommentere forslaget yderligere og nævnte bl.a., at forslaget var fremsat, i frustration over ikke at kunne få en dialog med bestyrelsen for Grundejerforeningen Farum Kaserne vedr. især placering af Naturlegepladsen. Endvidere mente Ib Koldt, at sidste års referat fra den ordinære generalforsamling var mangelfuldt og udsendt meget sent.

Dirigenten opfordrede til, som det var ønsket på sidste års generalforsamling, at man talte ordentligt til hinanden. Dirigenten oplyste endvidere konsekvenserne af, at såfremt forslaget blev vedtaget, skulle den samlede bestyrelse træde af og de nuværende medlemmer kunne ikke blive genvalgt.

Dirigenten satte herefter forslaget til skriftlig afstemning.

Der var 269 blanke stemmer, 5.016 stemte ja og 45.241 stemte nej til forslaget.

Forslaget blev således ikke vedtaget.

Forslag C fra E/F Bel Air, Kompagnivej 1: 4 forslag.

Forslag 1: GF Farum Kasernes Bestyrelse skal påvise følgende: At det på en generalforsamling er vedtaget med flertal at bruge kr. 60.000 af medlemmernes penge på en ekstern rådgiver, for at udføre en Lokalplan for Furesø Kommune, om muligheder for etablering af naturlegeplads på Kasernelundens område.

Forslag 2: GF Farum Kasernes Bestyrelse skal påvise følgende: At det på en generalforsamling er vedtaget med flertal, at GF Farum Kaserne for medlemmernes penge skal afholde alle udgifter i f. m. etablering af en offentlig naturlegeplads for Furesø Kommune på Kasernelundens område.

Forslag 3: GF Farum Kasernes Bestyrelse pålægges, såfremt det besluttet at gennemføre opførelse af Naturlegeplads som beskrevet i Lokalplan 130, at fremlægge et totalt budget fra hovedentreprenør eller fagentreprenører der indeholder følgende poster: Klargørelse af byggefeltet incl. jordarbejder – Udgifter til legeredskaber og montering af samme – Etablering og plantning af træer og buske i f. m. legezoner – Reetablering af naturbeplantning i Kasernelunden efter byggearbejder. Ovenstående budget skal udsendes til alle ejerforeninger og medlemmer og godkendes på generalforsamlingen inden det iværksættes.

Forslag 4: GF Farum Kasernes Bestyrelse pålægges, såfremt det besluttet at gennemføre opførelse af Naturlegeplads som beskrevet i Lokalplan 130, at fremlægge et totalt budget for årlig drift og vedligehold af naturlegeplads der indeholder følgende poster: Vedligehold af træer, buske, blomstereng og gangstier – Renholdelse af hele området med hensyn til henkastet affald – Omkostninger til vedligeholdelse af legeredskaber – Udgifter til årligt lovpligtigt eftersyn af legeplads – Udgift til ansvarsforsikring overfor brugere af legeplads – Hensættelser til etablering af nye legeredskaber når de eksisterende legeredskaber må kasseres efter 5 til 8 år. Ovenstående budget skal udsendes til alle ejerforeninger og medlemmer og godkendes på generalforsamling inden det iværksættes.

Ib Koldt kommenterede kort for forslagene og der var efterfølgende en kort debat om forslagene. Dirigenten oplyste, at det ikke var forslag, der kunne stemmes ja eller nej til og at der i stedet for skulle tages stilling til, om man var enig eller uenig i disse forslag.

Forslagene blev sat til skriftlig stillingtagen af dette.

Forslag 1: 5.407 fordelingsstal var enige og 44.809 var uenige i det fremsatte.

Forslag 2: 5.407 fordelingsstal var enige og 44.809 var uenige i det fremsatte.

Forslag 3: 7.415 fordelingsstal var enige og 42.801 var uenige i det fremsatte.

Forslag 4: 7.310 fordelingsstal var enige og 42.906 var uenige i det fremsatte.

Der var således overvældende uenighed i de 4 fremsatte "forslag".

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg til bestyrelsen var Ann-Britt Sørensen, Lars Carpens og Søren Keller.

Ann-Britt Sørensen og Søren Keller genopstillede. Desuden opstillede Robert Jakobsen og Mogens Them Nielsen fra hhv E/F Garnisonsparken og E/F BEL AIR Kompagnivej 3.

De opstillede præsenterede kort sig selv og der blev foretaget skriftlig afstemning.

Mogens Them Nielsen fik stemmer fra 25.578 fordelingsstal, Robert Jakobsen 30.185, Ann-Britt Sørensen 46.369 og Søren Keller 46.770.

Robert Jakobsen, Ann-Britt Sørensen og Søren Keller er således valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Carsten Ildor, Armévænget 6	(på valg i 2020)
Hans Eriksen, Garnisonsvej 9, 1. th.	(på valg i 2020)
Søren Nielsen, Eskadronvænget 7	(på valg i 2020)
Michael Bo Friis, Adjudantvænget 2	(på valg i 2020)
Ann-Britt Sørensen, Armévænget 12	(på valg i 2021)
Søren Keller, Sergentvænget 4	(på valg i 2021)
Robert Jakobsen, Garnisonsvej 29, 1. th.	(på valg i 2021)

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen

På valg var: Henriette Ildor, Trine Hopp Møller og Helle Grøndal.

Henriette Ildor genopstillede. Herudover opstillede Mogens Them Nielsen, Jørgen Bruun, Frederik Lund, og Lykke Thingmann Stead,

De opstillede præsenterede kort sig selv og der blev herefter foretaget skriftlig afstemning.

Henriette Ildor, Armévænget 6, Mogens Them Nielsen, Kompagnivej 3, st. tv. og Frederik Lund, Majorvænget 3 blev valgt som suppleanter.

7. Valg af revisor

Der var genvalg af Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

8. Eventuelt

Der var et ønske om, at bestyrelsen præsenterede sig ved starten af generalforsamlingen, således at især nye medlemmer, vidste hvem der var hvem.

Carsten Ildor takkede for fremmøde og for tilliden til bestyrelsen. Han ønskede de nye bestyrelsesmedlemmer og suppleanter tillykke med valget. Bestyrelsen vil konstituere sig på førstkommande møde.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22.15.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Årsberetning for Grundejerforeningen Farum Kaserne

Periode:

Denne årsberetning er gældende for perioden 28. maj 2018 - 28. maj 2019.

Bestyrelsen har i perioden bestået af følgende:

Carsten Ildor, Formand
Ann-Britt Sørensen, Næstformand
Hans Eriksen, Kasserer
Søren Thorvaldsen Keller
Lars Carpens
Michael Bo Friis
Søren Nielsen

Henriette Juhl Ildor, Suppleant
Trine Hesselund, Suppleant
Helle Grøndahl, Suppleant

1. Generelt

Foreningsåret 2018 – 2019 har igen i år budt på spændende og udfordrende aktiviteter for Grundejerforeningens bestyrelse og dens suppleanter. Opgaverne for Grundejerforeningen Farum Kaserne har i det forgangne år fordelt sig omtrent ligeligt mellem administrations-/ og driftsopgaver og opgaver i forbindelse med udviklingen af området.

Administrations- og driftsopgaverne har primært været relateret til drift og vedligehold af vores fællesområder, varetagelse af medlemmernes interesser overfor offentlige myndigheder samt besvarelse af medlemmernes henvendelser.

Opgaverne i forbindelse med færdigudvikling af området har i lighed med sidste i år omhandlet samarbejdet med de forskellige aktører på Farum Kaserne såsom Furesø Kommune, Entreprenører, Ejendomsmæglere, Ejendomsudviklere, Grundejerforeningens servicepartnere m.v. samt at sikre disse aktørers overholdelse af lokalplanen.

Foreningen har igen i år optaget nye medlemmer og vi forventer også i det kommende forenings-år at forøge antallet af medlemmer.

Som formand for foreningen vil jeg gerne i denne årsberetning takke de øvrige medlemmer af bestyrelsen samt suppleanter for deres virke. Tak for jeres indsats og tak for et godt samarbejde i den forløbne periode. Samtidigt vil jeg igen i år også gerne takke foreningens øvrige medlemmer for jeres mange relevante input til bestyrelsen. I er i mange tilfælde vores øjne og ører i relation til sager, der ofte er af interesse for foreningen og dens bestyrelse. Kun via disse input kan vi sammen udvikle vores område til at være den bedste og smukkeste bydel i Farum.

2. Aktiviteter

De væsentligste aktiviteter for Grundejerforeningen har i perioden været følgende:

Samarbejdet med entreprenørerne på området

I takt med at området er ved at være færdigudviklet, så minimeres antallet af entreprenører på området. Dette letter bestyrelsens arbejde, men vi skal stadig indgå i en tæt dialog med dem omkring overholdelse af lokalplanen for området samt for at minimere generne for beboerne i området grundet deres aktivitetsmønstre. Oftest i relation til deres parkerings- og trafikadfærd, men også i forhold til at minimere affald i vores grønne områder og jord/grus på vores veje.

Samarbejdet med Furesø Kommune

Foreningen har igen i år brugt forholdsvis mange ressourcer på at støtte kommunen i deres egenskab af at være tilsynsmyndighed på området dvs. at agere kontrollanter overfor de forskellige aktører på området og rapportere til forvaltningen omkring fejl og mangler, skader på området samt overholdelse af lokalplan og plejeplan.

En stor tak fra bestyrelsen til Furesø Kommune idet vi ved fælles indsats er ved at få styr på forholdene og de mange interessenters ageren på området.

Vedligehold af fællesarealer

Generelt dækker afsatte budgetmidler det serviceniveau som foreningen ønsker for vores fællesarealer. Der synes at være opnået en fin balance mellem ønsker til kvalitet og den pris vi vil betale for denne. Foreningen har i årets løb ikke modtaget nogle ønsker om ændringer i serviceniveau.

Legeplads-projektet

Projektet har været undervejs i 5 år og er nu ude i 2. offentlige høringsrunde efter at være blevet justeret i henhold til ønsker fra de nærmeste naboer.

Projektet, der er i høring er således et kompromis i forhold til det oprindelige projekt. Den alternative udformning er fremkommet efter fire dialogmøder med nærmeste naboer, Furesø Kommune, Danmarks Naturfredningsforening og repræsentanter for bestyrelsen (legepladsgruppen). Legepladselementerne har bl.a. fået en anden fysisk placering og et enkelt element er blevet fjernet fra projektet.

Måske har anvendelse af begrebet "Naturlegeplads" været årsag til misforståelser, som har skabt unødvendig bekymring bl.a. ift. antallet af udefrakommende besøgende. *Naturlegeplads* refererer i praksis blot til foreningens ønske om, at legepladsen indgår som en integreret del af omgivelserne og dermed ikke etableres i klassisk legepladsstil med hvad dertil hører af plastik og iøjnefaldende farver.

Legepladsen er således ikke, hverken i størrelse eller udformning, en "attraktion" for eksterne gæster. Det har fra starten være en bunden opgave for legepladsgruppen, at tænke på områdets børn og deres behov samt sikre, at legepladsen bliver så integreret en del af omgivelserne, som det lader sig gøre.

Jeg og den øvrige bestyrelse er selvfølgelig opmærksom på, at der har været sagt og skrevet meget om netop legepladsen og især vores rolle i den forbindelse.

I formandsberetningen må jeg derfor nødvendigvis også omtale det mistillidsvotum, som en gruppe af medlemmer fremsætter til afstemning på årets generalforsamling. Som formand er jeg selvfølgelig ærgerlig over denne situation og vil derfor adressere bestyrelsens opgave og rolle i forhold til naturlegepladsprojektet.

I al sin enkelthed er det bestyrelsens fornemmeste opgave loyalt at følge de beslutninger, som et flertal af medlemmerne har truffet. Dermed er og skal bestyrelsesmedlemmernes personlige holdninger til eksempelvis etableringen af en naturlegeplads være uden betydning for bestyrelsens arbejde for den/de beslutninger, som et flertal af medlemmerne har bestemt.

Det er forståeligt, at bestyrelsen bliver skydeskive for de medlemmer, som af en eller flere grunde ikke er interesseret i en legeplads, men dette blåstempler på ingen måde de beskyldninger som er fremsat via Facebook, debatindlæg i lokale medier og ikke mindst korrespondance til udvalgte politikere. Påstande, der fremsættes mod bedre vidende, er udokumenterede, måske ligefrem er injurierende eller indeholder falske anklager, og som skal medvirke til at så tvivl om bestyrelsens eller enkeltpersoners kompetencer, troværdighed og objektivitet er uanstændigt og bestemt ikke acceptabelt hverken for den nuværende eller kommende bestyrelser.

Der skal derfor ikke herske tvivl om, at undertegnede personligt tager kraftigt afstand fra den dialogform og de metoder der har været anvendt i denne proces og jeg er i den grad ærgerlig over at dette har været den direkte årsag til, at bestyrelsen på dette års generalforsamling må sige farvel til en kompetent og engageret ressource, når Trine ikke ønsker genvalg.

Jeg og den øvrige bestyrelse er overbeviste om, at vi får anlagt et rekreativt område inkl. en naturlegeplads til gavn for alle områdets beboere, hvad enten man er junior eller senior, uden nævneværdige gener for de nærmeste naboer. Det er vores mål og det agter bestyrelsen på medlemmernes mandat til stadighed at forfølge.

Optagelse af nye delområder

Udfordringerne med manglende færdiggørelse af de fællesarealer, som skal tilskødes grundejerforeningen og som foreningen herefter overtager drift- og vedligeholdelsesansvaret for, forsætter.

Det fremgår meget præcist af lokalplanerne, at ny bebyggelse ikke må tages i brug (at der ikke må ske indflytning), før;

- adgangsveje, fortove og adgangsstier er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om veje og stiers beliggenhed og udformning.
- den foreskrevne vejbelysning skal være etableret.
- parkeringspladser er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om parkeringspladsernes placering, udformning og beplantning.
- opholdsarealer og naturlandskab (friarealer) inden for det pågældende delområde er anlagt med beplantning og opholdsareal i form af plæner i overensstemmelse med bestemmelserne om friarealernes udformning.

Trods de meget præcist formulerede forudsætninger for ibrugtagningen sker ibrugtagningen ofte før tilladt, jf. lokalplanen.

Det betyder, at mange af vores medlemmer er flyttet ind i deres bolig uden at fællesarealerne i deres boligområde er færdigetableret.

Det kan naturligvis føles frustrerende, hvis man er flyttet ind uden at fællesarealerne er færdigetableret. Det er fuldt forståeligt, men denne praksis er uholdbar og skaber en udfordring for Grundejerforeningen, idet foreningen ikke må, kan og skal overtage drift- og vedligeholdelsesansvaret for fællesarealerne før de er anlagt i overensstemmelse med lokalplanen. En sådan praksis udgør nemlig en stor risiko og i værste fald kan den være forbundet med store økonomiske omkostninger til følge for foreningen og dens øvrige medlemmer såfremt foreningen kommer til at hæfte for eventuelle udestående arbejder af økonomisk substantiel karakter.

3. Status på delområder/byggeprojekter

Delområde 1A + 1AA (Residence Park)

2E Group, har fået byggetilladelse til at opføre 4 blokke med lejlighedsbyggeri, holdt i hvide facader, i fire etagers højde. Byggeriet er påbegyndt primo 2019 og forventes færdigt ultimo 2020. De resterende 5 blokke, der var planlagt opført i det oprindelige projektet er der ikke fundet finansiering til endnu og det er således stadig Arkitektgruppen der ejer jorden for enden af Garnisonsvej (på højre side af vejen).

Delområde 2D (Green Garden White)

Området er overdraget til Grundejerforeningen med en fejl- og mangelliste med udeståender, som bygherren har forpligtiget sig til at færdiggøre.

Delområde 2E (Holdepunktet)

Bofællesskabet Holdepunktets fællesarealer afventer stadig færdigetablering før end Grundejerforeningen kan overtage fællesområderne.

Delområde 3 (Bel Air CPH)

Fællesarealerne for de tre første punkthuse – Kompagnivej 1-3-5 afventer stadig færdigetablering før end Grundejerforeningen kan overtage disse. De sidste to punkthuse forventes færdige august og december 2019.

Delområde 4 (NCC Golf Residence)

Bygherre har afsluttet opførelsen af punkthus 4 og 5 med en lille fejl- og mangelliste. Grundejerforeningen har primo 2019 overtaget drift- og vedligeholdelsesansvaret for alle fællesområderne i Golf Residence.

Delområde 6 (Kasernehaven)

Grundejerforeningen har medio 2018 overtaget drift- og vedligeholdelsesansvaret for fællesområderne. For Kasernehaven eksisterer ligeledes en fejl- og mangelliste, hvis fejl bygherren forventes at udbedre.

Delområde 7 (Institution)

Byggeriet er fuldendt men Grundejerforeningen har stadig ikke fået adgang til mødefaciliteter i institutionen som erstatning for de mødelokaler foreningen havde adgang til i den nu nedrevne Portvagt. Foreningen forventer snarligt (medio 2019) at få adgang til disse mødefaciliteter

Delområde 8 (The Gate)

Byggeriet er påbegyndt primo 2018 og forventes at stå færdigt ultimo 2019.

4. Økonomi

Foreningens samlede økonomi vurderes overordnet set at være tilfredsstillende.

Efter dette års pristalsregulering på 5% af det månedlige medlemsbidrag, er der igen skabt en rimelig balance mellem indtægter og udgifter og dette års regnskab kan karakteriseres som værende tilfredsstillende uagtet at den planlagte og godkendte hensættelse på 500.000 kr. til projekt Naturlegeplads resulterede i et negativt driftsregnskab.

Grundejerforeningen forventes fremover til stadighed at kunne generere et årligt overskud til foreningens økonomiske konsolidering.

På foreningens vegne,



Carsten Ildor

Formand

Grundejerforeningen Farum Kaserne