



Frederiksberg, 12. juni 2017
Kundenummer 8-213-33-2

Direkte telefon +45 39 46 65 39
naw@deas.dk

G/F Farum Kaserne - referater af generalforsamlingerne

Vi sender hermed referat af ordinær samt ekstraordinær generalforsamling, afholdt den 4. maj og 28. maj 2017.

Derudover vedlagt de nye ordensregler samt refleksioner.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at såfremt man udlejer sin bolig, så er man ansvarlig for, at ens lejer bliver orienteret om de nye ordensregler.

Venlig hilsen

Nadja Walker
ejendomsadministrator
Foreninger

Kære medlemmer

Dette brev er blot en opfølgning på det referat fra Grundejerforeningens ordinære generalforsamling, som I alle burde have modtaget sammen med referatet fra vores ekstraordinære generalforsamling samt vores seneste ordensreglement for Farum Kaserne.

Brevet indeholder de overvejelser bestyrelsen har gjort sig i relation til de forskellige synspunkter der blev udtrykt på generalforsamlingen og som gav grobund for refleksion. Det indeholder også bestyrelsens fælles holdning til, hvorledes vi alle sammen får skabt det bedste samliv og den optimale trivsel her på Farum Kaserne området, hvilket vi håber I alle vil være med til at bakke op omkring.

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Farum Kaserne har efter grundejerforeningens ordinære generalforsamling 4. maj 2017 følgende bemærkninger til de beslutninger, som generalforsamlingen vedtog og som bestyrelsen fremover skal håndtere.

Reviderede ordensregler

Ordensreglerne er nu en del af vedtægterne, som alle medlemmer er forpligtiget til at overholde. For bestyrelsen giver det god mening, at vores "fælles spilleregler" er indført i vedtægterne. Trivslen på kasernen hænger i stor grad sammen med den måde vi opfører os på og de hensyn, vi tager til hinanden. Vi er fælles om de grønne rekreative områder og det er derfor kun naturligt at opstille få men klare normer for, hvordan vi opfører os på fællesarealerne.

Der har været en del misforståelser omkring hvor ordensreglerne gælder og vi vil derfor benytte lejligheden til at præcisere, at reglerne gælder i **alle** boligområder på kasernen. Det er i den sammenhæng uden betydning om fællesarealerne er beliggende indenfor områder med boliger i en privat ejerforening, et boligselskab eller beboerne er individuelle grundejere. Ordensreglerne gælder **lige** for alle, på **alle** områder.

Eksklusiv brugsret til parkeringsarealer

Bestyrelsen skal være de første til at beklage, at vi er nået dertil, hvor enkelte delområder tvinges til at stille forslag om eksklusiv brugsret til de parkeringspladser som er anlagt ved deres bebyggelse. Tidligere har alle parkeringspladser på området være til brug for alle medlemmer, - en ordning som har fungeret problemfrit i mange år, fordi det har været en uskreven regel blandt alle områdets beboere, at når man skal parkere sin bil, så foregår det (selvfølgelig) først på ens individuelle parkeringsplads ved huset (hvis man har sådan en), dernæst indenfor egen bebyggelse, og kun hvis der ikke er plads der, så sker det andet steds. Trods flere forsøg på dialog og appel om almindelig god opførsel er det ikke lykkedes at fastholde denne absolut foretrukne løsning. Bestyrelsen respekterer selvfølgelig den beslutning som er truffet af generalforsamlingen, men vi har både ret og pligt til at forholde os til, hvordan vi håndterer beslutningen. Bestyrelsen vil derfor nu overveje, hvordan vi i praksis håndterer beslutningen om eksklusiv brugsret til visse parkeringspladser på området. Samtidig beder vi alle medlemmer om at støtte op om fortsat fælles adgang til alle parkeringspladser på området, ved kun at parkere udenfor eget område, hvis der ikke er plads indenfor eget område og selvfølgelig benytte ens individuelle parkeringsplads ved huset, hvis man har sådan en til rådighed, inden man lægger beslag på de fælles p-pladser.

Parkering på private fællesveje og vendepladser

På generalforsamlingen blev problemerne med ulovlig parkering italesat af flere medlemmer forud for afstemningen. Eksempler på ambulancer, der ikke har kunnet manøvrere og skraldespande der ikke bliver tømt fordi renovationsfolkene ikke kan komme til, er blot et par af de eksempler, som fremkom på mødet. Beretningerne på generalforsamlingen ligger helt i tråd med de mange henvendelser bestyrelsen har fået

igennem året, og vi er derfor også tilfredse med, at parkeringsreglerne nu er en del af de ordensregler, som ethvert medlem af grundejerforeningen er forpligtiget til at overholde i henhold til vedtægterne. Bestyrelsen vil fremover kunne behandle overtrædelse af parkeringsreglerne som en overtrædelse af vedtægterne, hvilket giver bestyrelsen andre beføjelser overfor medlemmet end tidligere. Med de nye beføjelser, er det bestyrelsens håb og ønske, at der ikke bliver brug for at indføre periodevis p-kontrol på området, som bestyrelsen også fik mandat til på generalforsamlingen. Det er et fælles ansvar – ikke kun bestyrelsens – at det ikke bliver nødvendigt, og vi opfordrer derfor alle medlemmer til at respektere de parkeringsregler som gavner flertallet, i stedet for kun at fokusere på egne behov.

På bestyrelsens vegne

Carsten Ildor
Formand
Grundejerforeningen Farum Kaserne

Ordensregler for Farum Kaserne

I Grundejerforeningen Farum Kaserne er medlemmerne fælles om de grønne rekreative arealer, veje og stier, som Grundejerforeningen ejer. Det er derfor naturligt, at opstille normer for brug af og ophold på områderne. Nedenstående regler skal sikre, at *alle medlemmer trives og får mest mulig glæde af området*.

Parkering: Parkeringsreglerne er fastlagt af politi og vejmyndighed. Parkering af motorkøretøjer må kun finde sted inden for de i medfør af lokalplanerne udlagte parkeringsarealer (fælles parkeringspladser og/eller parkering anlagt i forbindelse med privat ejendom). Parkering langs vej og vendepladser er ikke tilladt. Campingvogne, både, biler med en totalvægt på mere end 3.500 kg. og ikke indregistrerede køretøjer må ikke henstilles på kaserneområdet, jf. lokalplanen.

Affaldsbeholdere: Såfremt en afskærmet standplads er etableret på ejendommen skal individuelle affaldsbeholdere placeres indenfor denne. Affaldsbeholdere må således ikke placeres synligt i skellinje til fortov, undtaget på tømmedag.

Storskrald må tidligst henstilles i skellinje til fortov dagen før afhentning.

Fællesarealer Det er Grundejerforeningens opgave, som ejer og adkomsthaver, at vedligeholde alle fællesområder – inklusiv grønne arealer og legepladser indenfor de lokale bebyggelser – på hele området "Farum Kaserne". Fællesområder anlagt i direkte forbindelse til beboelse, f.eks. græsplæner og andre opholdsområder, bør benyttes under særlig hensyntagen til de omkringboende. Undlad bl.a. boldspil og støjende aktiviteter, hvor det i nærhed af beboelse er til gene for andre.

I henhold til lokalplanerne er det ikke tilladt at opsætte eller opbevare havemøbler, legeredskaber eller andre private genstande på fællesarealerne.

Afholdelse af arrangementer på fællesområder Fælles arrangementer, som f.eks. lokale vejfester m.m., kan afholdes indenfor de enkelte delområder under forudsætning af følgende fælles retningslinjer: Musik skal ophøre ved midnat.

Inventar som telt, borde, stole m.m. skal være fjernet den efterfølgende dag senest kl. 12

Der må ikke anlægges og tændes bål (godkendt bålplads findes på Kasernelunden)

Brug af fyrværkeri er ikke tilladt

Større arrangementer, med deltagelse af hele området Farum Kaserne og/eller offentlig adgang, kræver altid Grundejerforeningens godkendelse *før* afholdelsen.

Særlig skiltning: Hunde skal føres i snor på Farum Kaserne området.

Overtrædelse af ordensregler: Påtaleberettiget er Grundejerforeningen overfor alle medlemmer og tillige myndighederne i forhold til de regler der reguleres af lokalplanerne og lovgivningen.

REFERAT

Grundejerforeningen Farum Kaserne – ordinær generalforsamling

Mødested: Farum Kulturhus, Stavnsholtvej 3, 3520 Farum
Mødedato: Torsdag den 4. maj 2017, kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 60 af foreningens 166 medlemmer, heraf 21 ved fuldmagt. I alt var repræsenteret 28.653 ud af grundejerforeningens i alt stemmeberettigede 49.711 fordelingstal.
Repræsenterede: Administrator DEAS A/S, v/Pernille Kellberg Jakobsen og Tina Skou Hansen
Referent: Pernille Kellberg Jakobsen

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 henhold til det godkendte regnskab.
4. Behandling af forslag fra bestyrelsen og medlemmer. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring samt revidering af ordensregler.
5. Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Tina Skou Hansen, DEAS A/S som dirigent og Pernille Kellberg Jakobsen, DEAS A/S som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, dog således at bestyrelsens forslag om vedtægtsændring, stillet under punkt 4, krævede kvalificeret flertal for beslutning og dermed ikke kunne vedtages på den ordinære generalforsamling. Forslaget krævede et fordelingstal på minimum 33.141 og der var kun mødt 28.653.

2. Aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt i sin skriftlige form sammen med indkaldelsen, beretning vedlægges dette referat. Formanden havde ikke yderligere kommentarer til beretningen. Der fremkom bl.a. følgende spørgsmål/kommentarer til beretningen:

- Naturlegepladsen; bliver der etableret en svævebane og hvorfor har man valgt en overdækket bålplads? Der er planlagt en svævebane i projektet, som dog endnu ikke er besluttet politisk. Bestyrelsen har observeret, at man andre steder oplever at en overdækket bålplads benyttes mere.

- Den kommende institution er en kommunal ejendom som bestyrelsen vil få mulighed for at bruge til fælles arrangementer i foreningen. Der vil ikke være mulighed for at bruge institutionen til private arrangementer.
- Der var planer om rislende vand i den oprindelige plan for naturlegepladsen, men det blev ikke godkendt af kommunen.
- Der er stadig store problemer omkring samarbejdet med entreprenører. Der er stadig meget larm aften og weekend. Medlemmerne kan melde ind til bestyrelsen eller gerne direkte til kommunen da de har tilsynspligten. Kommunen kan give dispensation til arbejde i weekenden.
- Problemer med lastbilsførsel. De kører meget stærkt samt parkerer uhensigtsmæssigt på området. Bestyrelsen har ikke hjemmel til at gøre noget. Medlemmerne opfordres til at kontakte kommunen, alternativt leverandører eller byggeleder direkte.
- Området til naturlegepladsen er meget mørkt. Bestyrelsen drøfter belysning med kommunen så ophold af uhensigtsmæssig karakter minimeres.
- Planer for Portvagtten. Kommunen har udbudt grunden til salg. Den er endnu ikke solgt. Planen er, at der skal opføres 5 huse tilsvarende dem i Green Garden (Løjtnant- og Generalvænget)
- Naturlegeplads; ønske om en boldbane/mulighed for boldspil. Bestyrelsen ønsker at have et friere råderum så området bliver noget for alle aldre, også den ældre generation, så man kan skabe et samlingspunkt.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Hans Eriksen fra bestyrelsen og Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2016. Regnskabet viste et underskud på kr. 46.480, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2016 udgjorde kr. 747.821.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Behandling af forslag fra bestyrelsen og medlemmer. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring samt revidering af ordensregler.

Vedtægtsændring

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kan vedtages såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af grundejerforeningens medlemmer efter fordelingstal. Der var ikke nok fremmødte til at vedtage forslaget på den ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen motiverede forslaget og fremhævede at de ønskede at udvide bestyrelsen, da der er rigtig mange opgaver at varetage. De ønskede ligeledes, at bestyrelsen vælges for to år af gangen, da man ellers risikerer at miste vigtig viden hvis hele bestyrelsen skiftes ud på én gang. Der står meget i de nuværende vedtægter, som ikke længere er relevant, derfor bør de saneres.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen skal jf. vedtægterne § 13, stk. 5 indkalde til ekstraordinær generalforsamling inden 2 uger. Forslaget kan her vedtages såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af de fremmødte medlemmer efter fordelingstal.

Reviderede ordensregler

Der blev drøftet udfordringer med efterladt legetøj på fællesområdet. Bestyrelsen er bekendt med dette, men det er op til de enkelte medlemmer, at rydde op efter sig selv. Hvis tingene skal fjernes, vil udgiften blive pålagt grundejerforeningen.

Der er store problemer med folk som parkerer på vendepladsen. Bestyrelsen har ingen beføjelser, ej heller bemyndigelse, til at gøre noget ved det. Bestyrelsen kan sende klagerne videre til kommunen om overtrædelse af lokalplanen. Der er ligeledes medlemmer som oplever børn som spiller bold mellem ejendommene, til stor gene. Man opfordres til at tage dialogen med børn og eventuelt deres forældre.

Bestyrelsen blev opfordret til at påpege disse udfordringer i Facebook gruppen samt appellere til folks sunde fornuft; man rydder op efter sig selv og tager hensyn til hinanden.

Kommunen kommer og rydder op i byggeaffald. Herefter indkaldes til den årlige affaldsdag.

De reviderede ordensregler blev enstemmigt godkendt med den tilføjelse, at medlemmer af grundejerforeningen ligeledes er påtaleberettigede overfor medlemmer og myndigheder.

Eksklusiv brugsret til parkeringsarealer (forslag fra medlemmer)

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Forslaget var stillet af bestyrelsen på anmodning af medlemmer som ønskede at være anonyme. Dette var der utilfredshed med blandt nogle af medlemmerne, da man ønskede at forslagsstiller motiverede forslaget samt svarede på forsamlingens spørgsmål. Frustrationen omkring parkering kommer fra etagebyggeriet.

Bestyrelsens holdning var, at man ikke ønskede eksklusiv brugsret men derimod fuld fleksibilitet. Parkering er en generel udfordring. Jf. lokalplanen skal der være 1½ plads pr. husstand. Det giver store udfordringer, at kommunen tillader indflytning før parkering er etableret. Ejerforeningen Garnisonsparken oplever at deres parkeringspladser er fyldt op med andre medlemmers biler.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	20.512 fordelingstal.
Imod stemte:	7.485 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	638 fordelingstal.

Forslaget blev dermed vedtaget.

Eksklusiv brugsret til et mindre areal i forbindelse med private terrasser (forslag fra medlemmer)

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen.

Forslaget var, at give bestyrelsen mandat til at behandle ansøgninger om eksklusiv brugsret. Alle medlemmer kan ansøge. Det er ikke tilladt at lave terrænregulering jf. lokalplanen. Såfremt ansøgning godkendes skal der tinglyses deklaration om eksklusiv brugsret som gælder i 30 år. Alle udgifter i denne forbindelse vil skulle afholdes af det enkelte medlem.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	4.232 fordelingstal.
Imod stemte:	4.472 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	19.931 fordelingstal.

Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

Etablering af hastighedsregulerende tiltag på kaserneområdet (forslag fra medlemmer)

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen.

Der blev drøftet følgende:

- På området er hastigheden max 40 km/time (zone påbud).
- Reglerne for hastighedsregulerende tiltag blev drøftet – bl.a. må bump ikke være for høje.
- Giver det problemer med lastbiler som parkerer hvis der kun er én kørebane?
- Endeligt forslag skal godkendes af kommunen.
- Bestyrelsen har allerede drøftet emnet med kommunen, men grundejerforeningens område har ikke særlig høj prioritet, da der er andre områder, som er mere belastede. Bestyrelsen tager det op med kommunen igen.
- I samarbejde med kommunen er Grundejerforeningerne i Farum Nordby involveret i planlægning af trafikreguleringen på området. Forslag om bl.a. en 2 i 1 vej på Rørmosevej er sendt i høring og

forventes godkendt. Buskørsel på Farum Kaserne samt hastighedsregulerende tiltag bliver også drøftet i dette forum.

- Mulighed for midlertidig regulering har været undersøgt men der blev ikke kørt stærkt nok!!

Forslaget blev vedtaget med 105 stemmer/fordelingstal imod.

Parkering på private fællesveje og vendepladser i tæt lav bebyggelse (forslag fra medlemmer)

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen.

Forslag 1 – bestyrelsen gives mandat til at indføre periodevis p-kontrol i de ovenfor nævnte områder.

Det vedrører kun de private fællesveje. Bestyrelsen vil gerne have mandatet men træffer beslutning ud fra en helhedsbetragtning.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	21.413 fordelingstal.
Imod stemte:	3.551 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	3.689 fordelingstal.

Forslaget blev dermed vedtaget.

Forslag 2 – bestyrelsen stiller forslag om, at de af myndighederne fastlagte parkeringsregler præciseres i grundejerforeningens ordensregler.

- Tillæg til ordensreglerne.
- Skabe en signalværdi overfor medlemmer af grundejerforeningen.
- Fælles ansvar.

Nogle medlemmer udtrykte frustration over, at ejerforeningen Garnisonsparken kunne afgøre udfaldet på forslag, da de har et fordelingstal på 19.293. Dette er vedtægtsbestemt og formanden for ejerforeningen Garnisonsparken tilføjede, at de har stemmeret på lige fod med de andre medlemmer i grundejerforening i henhold til deres fordelingstal.

Forslaget blev vedtaget med 210 stemmer/fordelingstal imod.

5. Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af medlemsbidrag.

Bestyrelsens budgetforslag for 2017 blev enstemmigt godkendt som nedenstående. Medlemsbidraget opkræves pr. 1. juli 2017 med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2017.

Posten juridisk bistand er udgiften til tinglysning af nye vedtægter.

Indtægter:

Aconto G/F-bidrag.....	1.096.000
------------------------	-----------

Indtægter i alt.....	1.096.000
-----------------------------	------------------

Udgifter:

Forbrugsafgifter

El.....	8.000
---------	-------

Renovation.....	4.000
-----------------	-------

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	4.000
-------------------	-------

Abonnementer.....	2.000
Facility Service	
Snerydning/vejsalt.....	260.000
Drift af fællesarealer.....	370.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	63.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Revisor.....	8.200
Advokat, juridisk bistand.....	9.500
Gebyrer mv.....	3.000
Porto.....	9.000
Mødeudgifter.....	10.000
Gaver og repræsentation.....	1.000
Diverse	4.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	190.300
Større vedligeholdelses arbejder	
Vedligeholdelse af legepladser m.v.....	150.000
Samlede udgifter i alt.....	1.096.000
Årets resultat.....	0

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Alle bestyrelsesmedlemmer var på valg og ønskede at genopstille. Anne Marie Vinggaard, Fanevænget 58 ønskede at stille op til bestyrelsen.

De 6 kandidater til bestyrelsen præsenterede sig kort for forsamlingen.

Der var genvalg til bestyrelsen med 24.286 stemmer/fordelingstal.
Anne Marie Vinggaard fik 2.317 stemmer/fordelingstal.

Bestyrelsens sammensætning efter generalforsamlingen var herefter således:

Carsten Ildor	Armévænget 6	(på valg i 2018)
Ann-Britt Sørensen	Armévænget 12	(på valg i 2018)
Hans Eriksen	Garnisonsvej 9, 1. th.	(på valg i 2018)
Lars Carpens	Garnisonsvej 44, 3.	(på valg i 2018)
Søren Keller	Sergentvænget 4	(på valg i 2018)

Bestyrelsen konstituerer sig på det førstkommande bestyrelsesmøde.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Henriette Juhl Ildor og Trine Hesselund Hoppe Møller ønskede at genopstille som suppleant. Begge blev genvalgt.

Suppleanterne var herefter følgende:

Henriette Juhl Ildor

Armévænget 6

(på valg i 2018)

Trine Hesselund Hoppe Møller

Sergentvænget 18

(på valg i 2018)

8. Valg af revisor.

Der var genvalg af Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

9. Eventuelt.

Der var ingen punkter til drøftelse.

Dirigenten hævede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22:05.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens tegningsregler.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.



REFERAT

Grundejerforeningen Farum Kaserne – ekstraordinær generalforsamling

Mødested: Portvagten, Farum Kaserne, Regimentsvej 6, 3520 Farum.
Mødedato: Søndag den 28. maj 2017, kl. 18:00.
Fremmødte: Der var repræsenteret 60 af foreningens 166 medlemmer, heraf 21 ved fuldmagt. I alt var repræsenteret 28.653 ud af grundejerforeningens i alt stemmeberettigede 49.711 fordelingstal.
Referent: Henriette Juhl Ildor.

Dagsorden

1. Vedtagelse af vedtægtsændringer
2. Valg til bestyrelsen af 2 ekstra bestyrelsesmedlemmer og 1 ekstra suppleant
3. Behandling af forslag fra bestyrelsen
 - a. Hensættelser til legeplads

Ad 1) Vedtagelse af vedtægtsændringer
Vedtaget. Ingen stemmer mod.

Ad 2) Valg til bestyrelsen af 2 ekstra bestyrelsesmedlemmer og 1 ekstra suppleant
Søren Nielsen og Michael Bo Friis er valgt til bestyrelsen.
Anne Marie Vingaard er valgt som suppleant.

Ad 3) Hensættelser til legeplads
Vedtaget. Ingen stemmer mod.

På bestyrelsens vegne

Henriette Juhl Ildor
Referent