

Lars Wilms
Garnisonsvej 54, 3
3520 Farum



Frederiksberg, 20. april 2017
Kundenummer 8-367-179-4

Direkte telefon +45 39 46 61 56
pkt@deas.dk

E/F Garnisonsparken - referat af generalforsamling

Vi sender her referat af ordinær generalforsamling afholdt den 3. april 2017 sammen med bestyrelsens beretning.

Hvis I har spørgsmål, er I velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen

Pernille Mørk
ejendomsadministrator
Foreninger

REFERAT

E/F Garnisonsparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Stavsholtskolen
Mødedato: Mandag den 3. april 2017 kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 40 af foreningens 206 lejligheder, repræsenterende 3.844 af ejendommens i alt stemmeberettigede 19.293 fordelingstal

Ifølge lovbekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Pr. generalforsamlingsdagen er der tale om ejerlejligheden/ejerlejlighederne 75,85,89,94,142,143,144,145,146,151,152,155,161,162,163,166,174,180,181,183,185,188,189,193,199,200 med i alt 2.240 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forlæggelse af budget til godkendelse.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
7. Valg af revisor
8. Indkommne forslag.

Bestyrelsen fremsætter forslag om etablering af cykelstativer jv bilag

9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Lars Carpens som dirigent og Nadja Walker fra DEAS som referent. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Beretning er vedlagt.

Formanden supplerede den skriftlige beretning, og derefter var der en del spørgsmål fra generalforsamlingen omkring indbruddene, om der en prioritet mht. trapperenovering, bliver de løse cykelstativer fjernet, skiltning i carportene, males udvendig træværk på 3., face book, autosvar på bestyrelsens mailen mm.

Formanden og bestyrelsen svarede på alle spørgsmål og beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Hans Eriksen fremlagde årsregnskabet for 2016. Regnskabet viste et resultat på kr. 267.723,00 som var overført til foreningens egenkapital, der herefter for 2016 udgjorde kr. 647.506. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forlæggelse af budget til godkendelse

Hans Eriksen gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2017 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1.5.2017 og med samtidig efterregulering for perioden 1.1.- 30.04.2017
Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen omkring renovation.
Administrator kan oplyse at skattebilletten er sat ned med beløbet idet der ikke ses at være opkrævet grundgebyr til renovation længere.

Det fremlagte budget for 2017 blev enstemmigt godkendt som nedenstående

| | BUDGET |
|---|------------------|
| | 2017 |
| Indtægter: | |
| Aconto E/F-bidrag..... | 4.768.000 |
| Andre indtægter..... | 0 |
| I alt..... | 4.768.000 |
| Renteindtægter..... | 0 |
| Indtægter i alt..... | 4.768.000 |
| | |
| Udgifter: | |
| Bidrag til grundejerforening m.m. | |
| Bidrag til grundejerforening..... | 426.500 |
| Forbrugsafgifter | |
| El..... | 510.000 |
| Renovation..... | 544.000 |
| Forsikringer og abonnemeter | |
| Forsikringer..... | 182.000 |
| Abonnemeter..... | 455.000 |
| Vicevært/renholdelse | |
| Ejendomsservice, trappevask mm..... | 831.000 |
| Materialeudgifter og anskaffelser..... | 1.000 |
| Administrationshonorar | |
| Administrationshonorar, DEAS A/S..... | 213.000 |
| Øvrige administrationsomkostninger | |
| Revisor..... | 18.500 |
| Advokat, juridisk bistand..... | 8.000 |
| Anden konsulent..... | 66.000 |
| Udarbejdelse af varme- og vandregnskab..... | 101.000 |
| Gebyrer mv..... | 16.000 |
| Porto..... | 24.000 |
| Mødeudgifter..... | 12.000 |
| Gaver og repræsentation..... | 2.000 |

| | |
|---|------------------|
| Diverse | 11.000 |
| Løbende vedligeholdelse | |
| Løbende vedligeholdelse..... | 647.000 |
| Større vedligeholdelses arbejder | |
| Hensættelse til større vedligeholdelse..... | 0 |
| Elevatore..... | 0 |
| Facader..... | 0 |
| Opgange..... | 0 |
| Tag..... | 0 |
| Ventilation..... | 0 |
| Pumper m.v..... | 0 |
| Faldstammer..... | 0 |
| Køb af lyskilder..... | 0 |
| Lamper, udskiftning, spoler..... | 0 |
| Arbejder iht. vedligeholdelsesplan..... | 1.866.000 |
| Hensættelser | |
| Anvendt hensat større vedligeholdelse..... | -1.166.000 |
| Samlede udgifter i alt..... | 4.768.000 |

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Robert Jakobsen, Michala Scheibel, Lars Carpens.
Alle tre genopstillede og blev enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

| | | |
|------------------|---|------------------|
| Robert Jakobsen | ejer af Garnisonsvej 29, 1 th (formand) | (på valg i 2019) |
| Lars Carpens | ejer af Garnisonsvej 44, 3 | (på valg i 2019) |
| Michala Scheibel | ejer af Garnisonsvej 50, 3 | (på valg i 2019) |
| Hans Eriksen | ejer af Garnisonsvej 9, 1th | (på valg i 2018) |
| Brigitte Tabbert | ejer af Garnisonsvej 9, 2 th | (på valg i 2018) |
| Phillip Marker | Garnisonsvej Aps | ej på valg |

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Claus Fick var på valg og modtog genvalg. Tanya Jørgensen er fraflyttet.

Suppleanter blev :

| | | |
|------------|-------------------------------|-------------------|
| Claus Fick | ejer af Garnisonsvej 15, 1 tv | (på valg i 2018) |
| Lars Wilms | ejer af Garnisonsvej 54, 3. | (på valg i 2018) |

7. Valg af revisor

Beierholm blev genvalgt

8. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet nogen forslag udover bestyrelsens forslag.

Alternativ 1:

I lige numre etableres stativer mod Garnisonsvej med plads til 12 cykler (som prøvestativerne) og til 6 cykler under udhænget i den anden ende af stokken (der er fratrukket de 4 stokke der allerede har fået etableret cykelstativer)

Årsagen til at Bestyrelsen foreslår at der etableres plads til 12 cykler mod Garnisonsvej er, at vi vurderer der vil være behov for ekstra pladser her.

I ulige numre etableres alene stativer ud mod Garnisonsvej, og her bliver der plads til 12 cykler.

Der vil dog ikke blive etableret cykelstativer i blokkene ved nr. 7 og 15, idet der her er registreret eksklusiv brugsret til 2 køretøjer, hvorfor etablering af cykelstativer vil afspærre for at bildøren kan åbnes.

Denne løsning vil koste:

| | Antal stokke | Antal stativer | Antal cykelpladser pr. stativ | Pris pr. stativ | I alt |
|-----------|--------------|----------------|-------------------------------|-----------------|---------|
| Lige nr. | 10 | 22 | 6 | 3.024 | 66.528 |
| Ulige nr. | 9 | 9 | 12 | 5.916 | 53.244 |
| | | | | | 119.772 |
| | | | Moms | 25% | 29.943 |
| | | | | | 149.715 |

Alternativ 2:

I lige numre etableres stativer under udhænget på begge sider af stokken - dvs. plads til 6 cykler i hver ende af stokken.

Ulige numre som alternativ 1.

Denne løsning vil koste:

| | Antal stokke | Antal stativer | Antal cykelpladser pr. stativ | Pris pr. stativ | I alt |
|-----------|--------------|----------------|-------------------------------|-----------------|---------|
| Lige nr. | 10 | 16 | 6 | 3.024 | 48.384 |
| Ulige nr. | 9 | 9 | 12 | 5.916 | 53.244 |
| | | | | | 101.628 |
| | | | Moms | 25% | 25.407 |
| | | | | | 127.035 |

Dirigenten satte på baggrund af debatten Alternativ 1 til afstemning først vedrørende de lange stokke (lige numre) og derefter vedrørende de korte stokke (ulige numre).

Alternativ 1 blev vedtaget for både korte og lange stokke.

Dermed bortfaldt alternativ 2.

9. Eventuelt

Der var et par enkelte spørgsmål til bestyrelsen såsom udskiftning af vand/varmemålere.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.00

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

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lars Carpens

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-027779943879

IP: 89.221.165.182

2017-04-10 10:35:23Z

NEM ID 

Robert Michael Jakobsen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-097535774348

IP: 87.48.43.31

2017-04-12 21:02:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WH1SN-FV6W-2ISBY-M6I8M-M41JG-J5NHU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Beretning for året 2016 i EF Garnisonsparken

Præsentation af bestyrelsen samt vicevært og DEAS.

Bestyrelsen har afholdt 4 bestyrelsesmøder i den forgange periode. Vi har erfaring for, at det antal bestyrelsesmøder er passende i forhold til bestyrelsens arbejdsopgaver.

Vi holdte et bestyrelsesmøde i forlængelse af sidste års generalforsamling, hvor vi konstituerede bestyrelsen.

Imellem møderne opstår der en gang i mellem spørgsmål, som kræver en hurtig afklaring. Disse spørgsmål afklarer vi gerne via mailkorrespondance.

Generelt synes jeg, at opgaverne bliver løst stille og roligt i en god og konstruktiv ånd. Det skyldes, at bestyrelsen samarbejder godt.

Cykelstativer

På sidste generalforsamling blev det besluttet, at vi skulle opstille 5 faste cykelstativer ved de 4 første blokke i lang stok.

I løbet af efteråret fik vi etableret disse stativer.

De tilbagemeldinger, som bestyrelsen har modtaget bl.a. via vores Facebookgruppe er, at der generelt er stor tilfredshed med stativerne. Ligeledes har mange givet udtryk for, at de synes, at stativerne er pæne og passer godt til vores flotte bebyggelse.

Nogle har endda spurgt, hvornår de løse stativer indsamles.

På baggrund af erfaringen med de etablerede stativer vil bestyrelsen senere på dagsordenen fremlægge forslag om, at der bliver etableret lignende stativer ved de øvrige blokke.

Forslaget går i hovedtræk ud på, at der etableres det samme antal cykelparkeringspladser i de lange stokke ud mod Garnisonsvej (12 pladser). På gavlen ud mod soldaterstien etableres stativer med 6 pladser.

I de korte stokke etableres kun stativer i gavlen ud mod Garnisonsvej. Her etableres stativer med 12 pladser.

Vi er i øvrigt opmærksom på, at der er nogle få vogndæk i kort stok, hvor der er tinglyst 2 parkeringspladser, hvorfor der ikke er plads til at etablere cykelstativer ved disse blokke.

Indbrud

I sensommeren var vi udsat for en række indbrud og indbrudsforsøg.

Indbruddene blev begået på samme måde, så der er næppe tvivl om, at der var tale om den eller de samme personer, der stod bag alle indbruddene.

Vi drøftede i bestyrelsen og med viceværten løbende, hvad vi kunne gøre for at undgå indbruddene. Imidlertid var vores udfordring, at der ikke var synlige tegn på indbrud på indgangsdørene, så vi vidste ikke, hvordan tyven/tyvene kom ind i blokkene.

I første omgang troede vi, at tyven/tyvene havde en hovednøgle. Derfor gik vores overvejelser på, hvordan vi kunne skifte låsene i indgangsdørene således, at vi havde en fremtidssikret løsning.

Men heldigvis blev vi opmærksomme på, at det var muligt at åbne indgangsdørene ved at sætte en skruetrækker ind i falsen. Derfor besluttede vi at få sat en skinne på alle indgangsdørene således, at det ikke er muligt at komme ind til falsen med en skruetrækker. Endvidere er skinnerne skruet sådan på, at de ikke kan skrues af udefra.

Vi håber, at det kan sikre os mod indbrud. Indtil videre har vi i hvert fald ikke hørt om indbrud, siden skinnerne er blevet skruet på.

Algebekæmpelse

På sidste generalforsamling fortalte jeg, at vi i løbet af 2016 ville gå i gang med at foretage algebekæmpelse på facaderne.

Som I alle ved, så er dele af vores facader hårdt angrebet af algervækst. Og det bliver værre og værre for hvert år.

Det har imidlertid vist sig at være en svære opgave at løfte, end vi havde forventet.

Algebekæmpelsen koster omkring 800.000 kr. Derfor vil bestyrelsen gerne have en løsning, som er prøvet og anerkendt.

Vi er imidlertid i bestyrelsen blevet mere og mere forvirret, jo mere vi har arbejdet med problemstillingen.

Det har generelt været svært at få en garanti for, at en bekæmpelse af algevæksten ville holde ret lang tid.

Vi har ikke kunnet få et klart svar på, hvorvidt algerne er røde eller grønne alger, der udsender et rødt stof.

Vi er blevet advaret imod at foretage en spuling af facaderne, da det kan ødelægge overfladen af betonelementerne. Desuden kan vi risikere, at en spuling af facaderne spreder algesporerne på en større del af facaden, hvilket kan betyde, at algerne nok forsvinder i første omgang, men at de vil komme tilbage i løbet af et par år - og denne gang på store flader en før - altså en løsning på problemet, der medfører et større problem om et par år.

Nogle har påpeget, at hvis algesporerne er vokset ind i facaderne gennem små huller og sprækker, så hjælper en overfladebehandling kun i kort tid, hvorefter sporerne igen er vokset ud til facaden og igen kan sprede sig.

Vi besluttede derfor at få Teknologisk Institut til at foretage en prøve af facaden får at få en uvildig rapport om algetypen, hvor dybt sporerne er vokset ind i facaden samt anbefaling af bekæmpelsesmidler og -metoder.

Teknologisk Institut kunne fortælle os, at der er tale om røde alger, og at de heldigvis kun gror yderst på facaden, hvorfor de burde være lette at bekæmpe.

Vi har samtidigt fået tilbud fra et par firmaet, der har gode referencer, og som vi derfor tror på, kan

løse opgaven således, at vi får fjernet algevæksten - i hvert fald i en periode, men vi skal nok være forberedte på, at vi med jævne mellemrum skal gentage algebekæmpelsen.

Maling af trappeopgange og træværk

Vores trappeopgange trænger efterhånden til at blive malet. Det er heller ikke underligt, når man tænker på, at de ikke er blevet malet siden byggeriets opførelse.

Ligeledes trænger det udvendige træværk også til at blive malet. Vi har derfor planlagt at få malet trappeopgange og træværk over de næste 3 år - dvs. 2017, 2018 og 2019. Vi planlægger så vidt muligt at få malet 7 blokke hvert år.

Udvendige fuger (penthouse/trappeopgange)

Vi ejer kilometervis af fuger. Og disse fuger giver anledning til mange udfordringer.

Som I sikkert kan huske, så fik vi udskiftet rigtig mange fuger i forbindelse med 5 års gennemgangen.

Nu har vi problemer med fuger to steder på blokkene.

På terrasserne ved penthouselejlighederne er der en gummifuge, der forbinder betondækket med ydermuren. Denne fuge er ved at blive utæt, hvilket betyder, at der trænger vand ind i ydermuren, hvor disse er af træ.

Vandet løber inde i træværket og kommer ud ved vinduerne i de underliggende lejligheder. Vandet kan imidlertid godt løbe inde i trækonstruktionen i længere tid, inden det bliver synligt. Derfor har vi flere gange oplevet, at viceværten først er blevet kontaktet, når vinduet er begyndt at rådne og derfor skal skiftes.

For at undgå dette har vi besluttet, at alle fuger mellem ydermurene og betondækket ved terrasserne skal gennemgås og evt. udskiftes.

Samtidigt har vi også erfaret, at fugerne ved vinduerne i trappeopgangene er utætte. Dette ses ved, at der trænger vand ind gennem vinduerne - især på bagsiden af blokkene.

Vi er derfor igang med at fuge vinduerne efterhånden som vi erfarer, at fugerne er utæt.

Rengøring

Vi har løbende i bestyrelsen og på generalforsamlingerne drøftet kvaliteten af rengøringen af trappeopgangene samt vinduesvask.

På baggrund af bestyrelsens egne erfaringer, men også på baggrund af de informationer, som vi får fra ejerne - bl.a. her på generalforsamlingerne har vi besluttet at følge rengøringsselskabets arbejde tæt.

Birgitte fra bestyrelsen holder løbende møder og er jævnligt i dialog med Renell om kvaliteten af rengøringen. Vi oplever generelt, at Renell er lydhøre over for vores tilbagemeldinger, men vi vil naturlig gerne høre fra jer, såfremt I har gode eller dårlige erfaringer med rengøringen og vinduesvask.

Jo hurtigere vi bliver opmærksom på manglende eller dårlig rengøring, jo nemmere er det at tage en

dialog med Renell.

Jeg vil samtidigt gøre opmærksom på, at en beskidt trappe lige så godt kan skyldes, at naboen har været en tur i skoven, som at Renell har snydt med rengøringen.

Facebook og hjemmeside

Som I sikkert alle ved, så har Farum Kasserne sin egen hjemmeside, hvor grundejerforeningen samt alle bebyggelserne på kasernen er repræsenteret. På Garnisonsparkens del af hjemmesiden finder I nogle praktiske informationer om bebyggelsen. Her finder I også vores vedtægter og husorden. I finder desuden kontaktinformation på bestyrelsen, vicevært og DEAS. Og endeligt finder I referaterne fra vores bestyrelsesmøder samt generalforsamlinger.

Endvidere har vi en Facebookgruppe, hvor der er løbende dialog om løst og fast. Bestyrelsen deltager ofte ikke i diskussionerne i Facebookgruppen. Vi er imidlertid aktive, hvis der er spørgsmål eller diskussioner om ejendommen, vedligeholdelse eller andet, hvor vi finder det relevant at deltage. Endvidere giver vi fra tid til anden informationer, når vi finder det relevant.

Jeg vil anbefale, at I løbende kigger på vores hjemmeside samt i Facebookgruppen, hvis I ønsker at følge med i diskussionerne.

Afslutning

Jeg vil til slut gerne takke bestyrelsen for det gode samarbejde i 2016.

Jeg vil også gerne takke det gode og konstruktivt samarbejde med Brian – vores vicevært. Der opstår løbende mange – nogle gange sære problemstillinger, som vi skal have fundet en fornuftig løsning på.

Endeligt vil jeg gerne takke DEAS for samarbejdet i det forgangne år.

Og hermed overgiver jeg beretningen til generalforsamlingens behandling.

SIG FARVEL TIL PAPIRBUNKERNE

FÅ DIN POST I E-BOKS – TILMELD DIG NU!

Modtag post om din bolig og om foreningen direkte i din e-Boks.

Så har du altid nem og hurtig adgang til fx foreningens regnskab, referater og indkaldelser til generalforsamlingen.

DET ER LET AT TILMELDE DIG DIGITAL POST FRA DEAS PÅ [DEAS.DK/DIGITAL](https://deas.dk/digital)



DET ER LET AT TILMELDE DIG

SÅDAN GØR DU

1. Start på deas.dk/digital

Du indtaster bl.a. din adresse, CPR-nummer og e-mail – og dit beboernummer/kundenummer. Det finder du på den seneste opkrævning eller på breve fra DEAS.

Du bekræfter bagefter med NemID, at oplysningerne er korrekte.

Alle oplysninger sendes via en sikker forbindelse. De bliver behandlet fortroligt og vil kun blive brugt af DEAS.

2. Hos e-Boks skal du nu vælge at tilmelde dig post fra DEAS. Det gør du i din egen indbakke.

3. Du vil fremover modtage breve og dokumenter fra DEAS i din e-Boks.

