

Lars Wilms  
Garnisonsvej 54, 3  
3520 Farum



Frederiksberg, 12. oktober 2020  
Kundenummer 8-367-179-4

Team telefon +45 39 46 69 52  
kundeteam2@deas.dk

E/F Garnisonsparken - referat af generalforsamling

Vi sender her referat af generalforsamling, afholdt den 26. august 2020, samt forsættelse af generalforsamling den 5. oktober 2020.

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

Venlig hilsen / Kind regards

Gitte Storgaard  
Ejendomsadministrator  
Foreninger

## REFERAT

### E/F Garnisonsparken – ordinær generalforsamling

Mødested: Farum Kulturhus, Stavnsholtvej 3, Teatersalen, 3520 Farum  
Mødedato: onsdag den 26. august 2020/mandag d. 5. oktober 2020  
Fremmødte: Der var repræsenteret 44 af foreningens 206 lejligheder, heraf 6 ved fuldmagt. I alt var repræsenteret 4.529 af ejendommens i alt stemmeberettigede 19.229 fordelingstal.

#### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af revisor.
7. Behandling af indkomne forslag.
8. Eventuelt.

#### 1. Valg af dirigent og referent.

Formand Robert Jakobsen bød velkommen, og bestyrelsen foreslog Kundechef Ken Jeppesen fra DEAS som dirigent og Gitte Storgaard fra DEAS 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 alle dagsordenens punkter.

På vegne af en ejer, blev der stillet spørgsmål, om forslaget fra ejerne af Garnisonsvej 26, 3. var modtaget rettidigt.

Bestyrelsen bekræftede, at forslaget var modtaget rettidigt og tilkendegav, at fremover skal oplyses, hvornår forslaget er modtaget.

Ingen af de fremmødte havde indvendinger mod, at forslaget ikke kunne behandles på generalforsamlingen.

#### 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formand Robert Jakobsen aflagde på bestyrelsens vegne beretningen for det forgangne år. Beretningen gav anledning til bl.a. følgende kommentarer og spørgsmål:

Der var spørgsmål om de nye 9 bygninger, som er ved at blive bygget, bliver en del af foreningen. Bestyrelsen svarede, at det bliver de ikke.

På spørgsmålet om det er muligt at skifte fra Farum Fjernvarme til et andet fjernvarmeværk var svaret, at dette er ikke muligt, da der ikke er tilslutning til andre værker.

Efter at bestyrelsen havde besvaret flere afklarende spørgsmål fra forsamlingen, blev årsberetningen taget til efterretning.

Årsberetning er vedlagt nærværende referat.

#### 3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.

Dirigenten fremlagde årsregnskabet for 2019. Regnskabet viste et overskud på kr. 729.460,00, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2019 udgjorde kr. 1.547.394,00.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet, bl.a. om overskuddet ikke burde være hensat til vedligeholdelse i stedet for at indgå i egenkapitalen? Bestyrelsen svarede bekræftende.

Der var spørgsmål til udgiften til porto samt om det ikke var muligt at få fremsendte vand og varmeregnskabet via e-Boks. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at fremsende disse regnskaber via e-Boks.

Der er 56 af foreningens 206 medlemmer som har tilmeldt sig e-Boks. Bestyrelsen opfordrer til, at flere tilmelder sig. Vejledning kan fremsendes ved at sende en mail til [gst@deas.dk](mailto:gst@deas.dk).

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### 4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

Dirigenten forelagde bestyrelsens budgetforslag for 1. januar – 31. december 2020.

Bestyrelsen foreslog en stigning i fællesudgifterne pr. 1. januar 2020 på 274.000 kr. med opkrævning pr. 1. oktober 2020.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen, bl.a. om foreningen ikke burde få elektronisk aflæsning af vand og varme. Bestyrelsen agter at lade ingeniørfirmaet MOE se på dette ved næste gennemgang af vedligeholdelsesplanen for bygningerne.

Det fremlagte budget for 2020 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	BUDGET
	2020
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	4.949.000
Indtægter i alt.....	4.949.000
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til grundejerforening.....	485.500
Forbrugsafgifter	
El.....	500.000
Renovation.....	589.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	195.000
Abonnementer.....	515.500
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	887.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	1.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	220.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Revisor.....	18.100
Advokat, juridisk bistand.....	8.000
Anden konsulent.....	50.000
Udarbejdelse af varme- og vandregnskab.....	109.000

Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	17.000
Porto.....	22.000
Øvrige kontorudgifter/foreningsudgifter.....	1.000
Mødeudgifter.....	12.000
Gaver og repræsentation.....	2.000
Diverse .....	10.000
Løbende vedligeholdelse.....	563.900
Større vedligeholdelsesarbejde.....	743.000
	<hr/>
Samlede udgifter i alt.....	4.949.000
	<hr/>
Årets resultat.....	0
	<hr/> <hr/>

## 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Hans Eriksen og Lars Wilms, som genopstillede, samt Inge Bloch Falck, som ikke ønskede genvalg. Peter Hald og Lasse Jensen opstillede som suppleanter. Alle opstillede blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Lars Wilms	(formand)	Garnisonsvej 54, 3.	(på valg i 2022)
Hans Eriksen	(næstformand)	Garnisonsvej 9, 1. th.	(på valg i 2022)
Robert Jakobsen		Garnisonsvej 29, 1. th.	(på valg i 2021)
Michala Scheibel		Garnisonsvej 50, 3.	(på valg i 2021)
Peter Hald		Garnisonsvej 3, 3.	(på valg i 2022)
Peter Lasse Jensen		Garnisonsvej 56, 3.	(på valg i 2022)

## Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Suppleanterne er herefter følgende:

Jørgen Schmidt	Garnisonsvej 30, 1. th.	(på valg i 2022)
Morten Heyde	Garnisonsvej 21, 2. tv.	(på valg i 2022)

## 6. Valg af revisor.

Der var genvalg af Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Generalforsamlingen sluttede herefter klokken 21:10, fordi Farum Kulturhus lukker kl. 21:15.

Der blev indkaldt til fortsættelse af generalforsamlingen d. 5. oktober 2020 kl. 19-21.

## Fortsættelse af generalforsamling mandag d. 5. oktober 2020 kl. 19-21.

Der var repræsenteret 34 af foreningens 206 lejligheder, heraf 8 ved fuldmagt. I alt var repræsenteret 3.682 af ejendommens i alt stemmeberettigede 19.229 fordelingstal.

Formanden Lars Wilms bød velkommen. Generalforsamlingen takkede afgående formand Robert Jakobsen for 7 års varetagelse af posten, og derefter var der præsentation af den nye bestyrelse.

Vicevært Brian Jørgensen kunne ikke deltage pga. sygdom. Brian sendte følgende budskaber via formanden:

Det går generelt godt, men husk at respektere fællesskabets interesser:

- Ingen cykler i opgangene.
- Vis hensyn til rengøringen, som i øvrigt gør det rigtig godt.
- Pas på væggene i opgangene, når store ting flyttes op og ned.
- anbefaler et midlertidigt stop for ladestik til elbiler, indtil vi kender kapaciteten i elforsyningen.

Generalforsamlingen tog budskaberne til efterretning og udtrykte enighed om, at rengøringsstandarder er meget fin. Der var også ros til Brians virke.

## 7. Behandling af indkomne forslag.

Følgende indkomne forslag var til behandling:

- Bestyrelsens forslag om "administrationspraksis iht. vedtægtens § 27,1" om udvendige forandringer i ejerlejligheden.
- Birgitte Tabbert m.fl.'s forslag om "opfølgning på placering af effekter på trapper og i opgange"
- Margrete Ridderholms forslag om "Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at administrere mindre justering, der refererer til vedtægtens § 27, 1"
- Modforslag til bestyrelsens forslag 1 vedr. vedtægtens § 27, 1 om forandringer i ejerlejligheden" og forslag "om mulighed for overdækning af udgangsdøre til terrasserne på 3. sal" samt forslag om "mulighed for overdækning af arealet mellem de 2 lejligheder på 3. sals terrasse- lige numre"
- Efterfølgende var modtaget forslag om at lovliggøre de eksisterende rum på 3. sal med en højde på min. 180 cm. Dette forslag var ikke modtaget rettidigt, men da forslaget vedrørte hovedforslaget, valgte generalforsamlingen at behandle forslaget på generalforsamlingen.

Der fremkom forskellige holdninger til opførelse af skabe, overdækning og vindafskærmning på 3. sal.

- Var dette i strid med lokalplanen?
- Vil ovennævnte skade det arkitektoniske helhedsindtryk af bebyggelsen?
- Skader det bygningerne at fastgøre skabene i betonen?

Bestyrelsens vurderede, at de foreslåede ændringer er små og afgrænsede og således ikke strider mod lokalplanen. Bestyrelsen gjorde det klart, at ejeren er forpligtet til at udbedre eventuelle skader på betonbrystningen mv. uden udgift for ejerforeningen.

Følgende forslag blev drøftet og sat til afstemning i nedenstående rækkefølge.

### **Forslag til konstruktion til opbevaring på terrasser på 3. sal med max. højde på 180 cm forudsat, at**

- Ejer opnår bestyrelsen forudgående skriftlige samtykke
- Materialevalget matcher den øvrige træfacade
- Konstruktionen ikke er påfaldende synlig fra gadeplan
- Konstruktionen udføres håndværksmæssigt forsvarligt og med mindst mulig beskadigelse af betonfacaderne eller træklædningen/fugtmembranen
- Ejer vedligeholder konstruktionen uden udgift for ejerforeningen
- Ejer er forpligtet til at udbedre skader på fællesejendom ved nedrivning og opnå viceværtens godkendelse af udbedring
- Dybden er max. 120 cm.

Forslaget blev vedtaget med 26 stemmer. 7 stemte imod forslaget. Ingen undlod at stemme. Et medlem havde forladt generalforsamlingen.

### **Bestyrelsens forslag om vindafskærmning på 3. salsterrassernes betonkanter.**

Der kan monteres en vindafskærmning i en højde på 40 cm og udført i 8 mm hærdet og klart glas i klembeslag under forudsætning af, at

- Ejer opnår bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke
- Konstruktionen udføres håndværksmæssigt forsvarligt og med mindst mulig beskadigelse af betonfacaderne.
- Ejer vedligeholder vindafskærmningen uden udgift for ejerforeningen
- Ejer er forpligtet til at udbedre skader på betonbrystningen mv. uden udgift for ejerforeningen og opnå viceværtens godkendelse af udbedringen

- Ejer efterkommer ejerforeningens påbud om at fjerne vindafskærmningen, hvis den er til fare for naboer eller ejendommen i øvrigt.

Forslaget blev vedtaget med 26 stemmer. 2 stemte imod og 5 undlod at stemme.

### **Forslag om mulighed for overdækning af udgangsdøre til terrasserne på 3. sal.**

Mulighed for etablering af overdækning over 2 udgangsdøre til terrassen på træribberne, som ikke overstiger 20 cm i bredden på hver side af døren.

Under debatten om forslaget blev foreslået, at der skulle kunne etableres overdækning i hele terrassens bredde. Forslagsstiller valgte at trække sit forslag og generalforsamlingen blev enig om, at bestyrelsen skal arbejde videre med forslag til denne løsning.

### **Forslag til at generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til at administrere mindre justering, der refererer til Vedtægternes § 27, 1.**

Generalforsamlingen vurderede, at forslagets intention allerede var udmøntet i de foregående beslutninger. Eventuelle nye og vidtgående forslag – fx om installation af varmepumper vil blive forelagt til behandling på en generalforsamling.

### **Forslag om opfølgning på vedtægtsstridige udvendige forandringer i ejerlejlighederne.**

Bestyrelsen pålægges at give ejere, der har opført konstruktioner på deres terrasser uden bestyrelsens forudgående skriftlige samtykke, påbud om at nedtage disse konstruktioner snarest muligt og uden omkostninger for ejerforeningen.

Generalforsamlingen ønskede ikke forslaget sat til afstemning. På forespørgsel fra forslagsstilleren bekræftede bestyrelsen, at der skal udarbejdes et velkomstbrev e. lign. med information til nye ejere om foreningens regler for godkendelse af bl.a. udvendige forandringer i ejerlejlighederne.

### **Forslag om opfølgning på placering af effekter på trapper og i opgange.**

Bestyrelsen pålægges at følge op på dennes brev af 10. oktober 2019 om genstande i opgange og teknikrum, og derfor en gang årligt at kontrollere og at sikre, at husordenen bliver overholdt.

Forslaget blev forkastet med 25 stemmer. 5 stemte for forslaget og 3 undlod at stemme.

Generalforsamlingen mente, at evt. problemer bedst løses ved mindelig dialog som skrevet i husordenen. Hvis det ikke fører til en acceptabel løsning, kan bestyrelsen inddrages.

Opgangene skal holdes således, at intet forhindrer rengøringen og at der er fri passage i alle opgange fra stueetage til 3. sal i en bredde på mindst 110 cm.

## **8. Eventuelt.**

Bestyrelsen nedsætter en arbejdsgruppe til at skabe klarhed over varmeafregningen 2019. 2 ejere har givet tilsagn om at deltage i arbejdsgruppen. Andre personer, der ønsker at bidrage til gruppens arbejde, bedes melde sig via [ef.garnisonsparken@gmail.com](mailto:ef.garnisonsparken@gmail.com)

Der er indført et midlertidigt stop for flere ladestik til el-biler, indtil kapacitet og planmæssige forhold er belyst. Elborejere henvises til at benytte ladestanderne uden for Farum Kasernes område.

E/F kan kun give tilladelse til ejere, der disponerer over "vognport". Alle andre ejere skal lade op på P-pladsen, som ejes af G/F eller benytte offentligt tilgængelige ladestanderne.

Furesø Kommunes strategi for ladere til el-biler imødeses.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:02.

-----

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Ken Jeppesen

### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:94482051

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-10-12 08:02:33Z

NEM ID 

## Lars Wilms

### Formand

På vegne af: EF Garnisonsparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-774707833057

IP: 85.83.xxx.xxx

2020-10-12 08:12:35Z

NEM ID 

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>

# Beregning for 2019 for EF Garnisonsparken

Vi skulle oprindeligt have afholdt vores ordinære generalforsamling d. 30. marts 2020. Som bekendt var vi nødt til at aflyse generalforsamlingen, da statsministeren kort forinden havde lukket landet ned pga. Covid19 og indført et forsamlingsforbud på 10 personer.

Her 5 måneder efter er det muligt at afholde generalforsamlingen, da forsamlingsforbuddet er hævet til 100 personer. Hvis alle ejere i Garnisonsparken mødte op til generalforsamlingen, ville vi være langt flere end 100 personer til stede. Vi har imidlertid i de omkring 15 år, hvor ejerforeningen har eksisteret, fået en erfaring for, hvor mange personer, der plejer at møde frem til en generalforsamling. Og vi plejer aldrig af være mere end 100 personer. Derfor har vi valgt at afholde den ordinære generalforsamling på nuværende tidspunkt.

Vi har heldigvis en passus i vores vedtægter om, at den ordinære generalforsamling så vidt muligt skal afholdes inden udgangen af maj. Det er godt, at forfatteren til vores vedtægter har været så fremsynet at indføre denne passus, selv om han nok ikke har tænkt på Covid19, da vedtægterne blev formuleret.

Jeg ved, at andre foreninger har haft problemet med, at vedtægterne har fastsat et bestemt tidsrum, inden for hvilket generalforsamlingen skal afholdes. Det har betydet, at mange bestyrelser har måttet være kreative for at kunne opfylde vedtægterne og forsamlingsforbuddet samtidigt. Det er f.eks. sket ved at afholde generalforsamling over internettet, eller bestyrelsen har meldt ud hvilket forslag samt personer, der ønskes valgt. Hvis medlemmerne ikke inden en bestemt dato havde meldt tilbage, at de ikke godkendte forslagene, betragtes generalforsamlingen som afholdt, forslag betragtes som vedtaget og personer betragtedes som valgt.

Vi har i bestyrelsen hele tiden været enige om, at generalforsamlingen skulle afholdes som sædvanligt med personligt fremmøde, også selv om det betød, at vi måtte vente måneder på at kunne afholde generalforsamlingen – især også fordi det er i overensstemmelse med vores vedtægter, samt at der plejer at deltage så mange i vores generalforsamling, at alle andre former for afholdelse af generalforsamlingen ikke syntes gennemførlige.

## **Rengøring**

Siden sidste generalforsamlingen har vi skiftet rengøringsfirma. Som I muligvis kan huske, havde vi på sidste generalforsamling opsagt kontrakten med Renell og indgået en aftale med Daseko.

På sidste generalforsamling fortalte Allan fra Daseko, hvordan de ville løse opgaven, og jeg tror, at vi alle håbede på, at de ville gøre det bedre end Renell.

Tiden har heldigvis vist, at Daseko har levet op til bestyrelsens forventninger. Jeg synes virkelig, at de har gjort et godt stykke arbejde, og vi har i bestyrelsen heller ikke modtaget en eneste klage over deres arbejde.

Vi følte til sidst hos Renell, at vi var en lille og ubetydelig kunde, hvorfor det var svært at komme igennem med kritik. Det var en af grundene til, at vi valgte det mindre rengøringsfirma Daseko, da vi håbede på, at vi for dem ville være så stor en kunde, at de ville sætte alt ind på at gøre os tilfredse. Det ser ud vil, at den strategi har lykkedes!



Vi aftalte med Daseko, at de skulle starte med at foretage en hovedrengøring af alle trappeopgangen, hvilket virkeligt kunne ses. Dasekos hovedrengøring viste også, hvor let Renell havde taget på opgaven. Det gav os et godt kort på hånden i forbindelse med afslutning af kontrakten med Renell.

Ved afslutningen af kontrakten med Renell pressede Birgitte Tabbert dem, så de til sidst tilbød en dekort på 25.000 kr. Og det skal du have rigtig mange gange tak for.

Vi havde desværre ikke dokumentation for, at vi havde lidt et tab, hvorfor vi ikke kunne forlange en erstatning fra Renell. Deres kompensation skal derfor ses som en konduite fra deres side for at slippe ud af kontakten med deres anstændighed i behold.

Det reducerer imidlertid ikke det fantastiske arbejde, som Birgitte har gjort.

Det var egentligt meningen, at Allan fra Daseko skulle deltage i vores generalforsamling for at kunne høre vores eventuelle kritik – både positiv og negativ – samt kunne forklare deres udfordringer mht. rengøring. Imidlertid kunne Daseko ikke finde tid til at deltage i aften. Det er imidlertid bestyrelsens tanke at invitere Daseko til vores ordinære generalforsamling, som vi håber og forventer at kunne afholde til foråret.

### **Vinduespuddning**

Vi har også skiftet vinduespuddningsfirma til All Remove. Grunden til, at vi ikke valgte Daseko til opgaven, var at have flere leverandører. Vi må så på sigt se, om det er en klog prioritering.

All Remove foretager en egentlig vinduespuddning, hvor Renell kun i henhold til kontrakten skulle foretage vinduesvask. Det betyder altså, at vi med skift i leverandør har højnet rengøringsniveauet og samtidigt accepteret, at det koster mere. Vi håber, at pengene er givet godt ud.

Forhåbentligt har I lagt mærke til forbedringen?

### **Vedligeholdelse**

Som I sikkert ved, så har Philip Marker haft ansvaret for vores vedligeholdelsesplan de seneste år.

Vi har de seneste år foretaget flere store vedligeholdelsesopgaver på bygningerne – f.eks. maling af træværk samt afvaskning af facaderne for alger.

Efter disse store vedligeholdelsesopgaver har vi planlagt nogle år med stort set ingen store vedligeholdelsesopgaver. Philip har i den forbindelse bedt om at blive løst fra opgaven med at vedligeholde ejendommen, hvilket formentligt hænger sammen med, at han efterhånden har solgt alle sine lejlighederne i Garnisonsparken og derfor ikke længere har en interesse i ejendommen.

Bestyrelsen har derfor grundigt overvejet hvem, som skulle være ansvarlig for vores vedligeholdelsesplan. Bebyggelsen er ikke længere ny, men er kommet i konfirmationsalderen med alle de unoder, der følger med. Samtidigt er bebyggelsen forholdvis stor – vi har vel en samlet bygningsmasse for omkring en halv milliard kr., hvorfor det er vigtigt, at vi vælger et firma, der har erfaring med vedligeholdelse af så store ejendomme.

Desuden er det bestyrelsens ønske, at bebyggelsen skal bevare sin elegante fremtræden.

Vores valg er faldet på Moe Ingeniørfirma.

Vi har haft flere møder med Moe, og de har gennemgået ejendommen samt modtaget vores vedligeholdelsesplan.

Jeg skal ærligt indrømme, at jeg var spændt på at høre, hvordan de så på vores vedligeholdelsesplan. Det er jo en form for secund opinion, som de skulle komme med. Havde vi nu fået alle ting med i vedligeholdelsesplanen, og var de prissat rigtigt?

Det positive er, at de har erklæret sig enig i hovedparten af vedligeholdelsesplanen. Deres væsentligste anke er, at de ikke mener, at vi afsætter nok til udskiftning af taget. Heldigvis har taget fortsat en lang levetid, hvorfor vi har tid nok til at spare nok op til en kommende udskiftning.

Vi vil på næste generalforsamling fremlægge Moes vedligeholdelsesplan som en del af budgettet for 2021. Jeg vil imidlertid allerede nu afsløre, at vi forventer at skulle hæve hensættelserne til vedligeholdelse, om end beløbet bliver marginalt, når det fordeles ud på hver ejerlejlighed.

Bestyrelsen mener imidlertid, at det er vigtigt, at vi løbende for afsat nok midler til vedligeholdelse, så vi forhåbentligt kan undgå at måtte udskrive ekstra kontingentstigninger eller optage fælles lån som følge af, at vi står over for vedligeholdelse af ejendommen, som vi ikke har afsat midler nok til.

### **Splittelse i bestyrelsen**

Der har i det forgangne år været to sager, der har splittet bestyrelsen. Den ene sag omhandler de skabe og opbevaringsrum, som nogle har etableret på tagterrasserne i penthouselejlighederne. Nogle har også opsat et halvtag mellem lejlighederne i lang stok.

Alle bygningsændringer kræver ifølge vores vedtægter tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse. Bestyrelsen har aldrig givet tilladelse til etablering af disse konstruktioner på tagterrasserne.

Et mindretal i bestyrelsen havde den opfattelse, at alle disse konstruktioner skulle kræves fjernet. Et flertal mente derimod, at nogle af konstruktionerne skulle tillades, men at vi manglede et regelsæt, som bestyrelsen kunne administrere efter.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at mange af konstruktionerne har eksisteret i flere år, og bestyrelsen har aldrig modtaget klager over etableringen eller tilstedeværelsen af disse.

For nogle år siden ansøgte en ejer om lovliggørelse af et halvtag mellem boligerne på 3. sal i lang stok efter, at taget var etableret. På det tidspunkt påbød, at ejeren skulle fjerne halvtaget konstruktion, hvilket også skete kort efter.

Den anden sag omhandlede effekter i opgangene, hvor et mindretal mente, at bestyrelsen aktivt skulle gennemgå alle opgange for effekter. De ejere, der havde effekter stående i opgangene ud over det tilladte skostativ, skulle bedes om at fjerne genstandene.

Et flertal i bestyrelsen mente derimod, at det må være beboerne i opgangene, der selv må holde orden med, at der ikke er genstande i opgangene. Desuden mente et flertal i bestyrelsen også, at det skal være lovligt at have en blomst stående i opgangen, så længe denne ikke kompromiterer brandsikkerheden, samt er til gene for de øvrige beboere i opgangen eller rengøringen.

Flertallet mente, at bestyrelsen (dvs. vicevært og DEAS) som udgangspunkt kun skal skride ind i de tilfælde, hvor der klages over, at en ejer har effekter stående i opgangen. Klagen kan komme fra andre ejere i

opgangen, rengøringsfirmaet eller andre. Flertallet mente ikke, at bestyrelsen som udgangspunkt skal være den aktive part.

De divergerende opfattelser i disse to sager medførte, at Birgitte Tabbert, Birgitte Devantier samt Steen Enemark valgte at forlade bestyrelsen i december 2019.

### **Konstruktioner på tagterrasserne**

Ifølge vores vedtægter skal ejerforeningens bestyrelse godkende alle bygningsændringer. Dette vil også være situationen i fremtiden, selv om bestyrelsen godkender bestyrelsens forslag til administrationsgrundlag for konstruktioner på tagterrasserne i penthouselejlighederne.

Diskussionerne om konstruktioner på tagterrasserne har i hvert fald gjort mig opmærksom på, at bestyrelsen ikke har et grundlag at træffe sine beslutninger på. Bestyrelsen får løbende ansøgninger om forskellige bygningsændringer, som vi skal tage stilling til.

Der har de seneste år været en stor kontinuitet i bestyrelsen. Det betyder, at bestyrelsen forsøger at have en "rød tråd" i sine afgørelser således, at alle behandles ens.

Imidlertid ved bestyrelsen ikke, hvad "den generelle stemning" hos ejerne er i de enkelte sager, da få af spørgsmålene drøftes på generalforsamlingen, hvilket er det forum, hvor flest ejere er repræsenteret på samme tid.

Bestyrelsen må derfor træffe sine afgørelser ud fra, hvad de enkelte bestyrelsesmedlemmer mener, og ikke ud fra, hvad ejerne i Garnisonsparken mener.

Det mener bestyrelsen ikke er holdbart.

Derfor har bestyrelsen udarbejdet og fremlagt et forslag om administrationsgrundlag for hvilke konstruktioner, der må etableres på tagterrasserne i penthouselejlighederne, som vi skal stemme om senere. Bestyrelsens ønske er, at der kan skabes en enighed om hvilke konstruktioner, der må etableres på tagterrasserne således, at bestyrelsen kender den generelle holdning hos ejerne. Dermed kan bestyrelsen forhåbentligt nemmere administrere ansøgninger om konstruktioner på tagterrasserne, da der dermed vil ligge et administrationsgrundlag, der er konsensus om hos ejerne i Garnisonsparken.

Bestyrelsen mener også, at det er rimeligt, at ejerne har en fornemmelse af, hvad der kan godkendes af bestyrelsen, såfremt de ønsker at etablere en konstruktion på tagterrasserne.

### **Vand og varme**

Vi har modtaget meget store stigninger i udgiften til vand i 2018 og varme i 2019. Bestyrelsen og DEAS har fået flere henvendelser herom.

Der er forskellige forklaringer på, hvorfor udgiften til vand og varme er steget.

Ejerforeningen har hidtil afregnet vandforbruget med vandværket pr. 31. december, og afregnet varmemeforbruget med Farum Fjernvarme pr. 30. juni.

Ejerforeningen har derefter afregnet både vand- og varmemeforbruget med ejerne pr. 30. juni. Årsagen til dette er historisk og har skyldes, at det koster en del penge at få aflæst vand og varme og få udarbejdet et

årsregnskab. For at spare på omkostningerne, har ejerforeningen besluttet at få aflæst vand og varme samtidigt, selv om foreningen afregner vand og varme på forskellige tidspunkter med forsyningsselskaberne.

Dermed har der hidtil været et halvt år mellem, at ejerforeningen afregnede vandforbruget med vandværket og ejerne. Der har derfor altid været en mellemregning i foreningens regnskab, som nogle af jer sikkert kan huske fra tidligere generalforsamlinger.

Der er blevet gennemført en lovændring, der har betydet, at både vand- og varmekonsumet fra forsyningsselskabernes side skal afregnes pr. 31. december. Det betyder konkret, at vi nu får aflæst vand og varme i starten af januar, og at der er en tidmæssigt sammenfald med, at ejerforeningen afregner vand- og varmekonsumet med forsyningsselskaberne og ejerlejlighedsejerne.

Det betyder også konkret, at vand og varmeregnskabsperioden for ejerne løber fra 1. januar til 31. december frem for fra 1. juli til 30. juni.

Den forhøjede vandudgift i 2018 skyldes, at vi måtte komme fra "den gamle regnskabsperiode" til "den nye regnskabsperiode". Pga. forskydningerne i de to regnskabsperioder betød det, at vi kun havde 6 acontoindbetalinger for vand (fra 1. juli til 31. december 2018), der skulle dække et helt års vandforbrug.

Det betyder samtidigt, at forhøjningen af udgifterne til vand var en engangsforeteelse.

Den store stigning i varmekonsumet er desværre noget mere kompleks. Den skyldes nemlig flere forhold.

For det første er grundbeløbet bortfaldet som følge af Energiaftalen af 2018, som blevet indgået mellem den daværende regering og oppositionen som følge af regeringens ønske om at omlægge Danmarks energiforbrug til mere vedvarende energi.

Det betyder, at Farum Fjernvarme har mistet et stort støttebeløb kaldet grundbeløbet, som hidtil har været udbetalt som kompensation for, at Farum Fjernvarme har modtaget overskudsvarme fra Hillerød Fjernvarme.

Dette mistede støttebeløb har medført stigende varmepriser, da Farum Fjernvarme har væltet den manglende statsstøtte over på forbrugerne.

Endvidere har gaspriserne været stigende, hvilket også har medført stigende varmepriser, og endeligt har der været flere graddage i 2019 end i 2018 – eller sagt på en anden måde, så har vinteren i 2019 været koldere end vinteren i 2018.

Vi må derfor se i øjnene – uanset for irriterende det er – at den høje varmepris vil være gældende fremadrettet og skyldes, at regeringen har ønsket en anden økonomisk struktur på energiområdet i forbindelse med, at Danmark skal ændre sit energiforbrug til mere vedvarende energikilder.

## **Elbiler**

I bestyrelsen har vi på det seneste modtaget flere ansøgninger om etablering af ladestander til elbiler. Bestyrelsen har givet tilladelse til etablering af elladestander til dem, der har en eksklusiv brugsret i vogndækkene. Bestyrelsen har derimod sagt nej til dem, der ikke har en eksklusiv brugsret, da vi forudser problemer, hvis nogen har en elladestander monteret på en af blokkene, og derfra skal trække et kabel til en bil parkeret i en parkeringsplads.

Der er risiko for, at især gangbesværede vil falde i ledningen. Endvidere kan ledningen ligge i vejen for dem, der skal slå græs og rydde sne. Jeg vil også være tvivlende over, hvorvidt det i det hele taget er lovligt at have ledninger liggende på vejarealer til offentlighedens adgang.

I den forbindelse skal I være opmærksomme på, at Garnisonsparken er sokkelnært udstykket, hvorfor vores parkeringspladser ligger på grundejerforeningens ejendom. Ejerforeningens bestyrelse kan derfor ikke give tilladelse til etablering af ladestandere ved parkeringspladserne, da de ligger på fremmed grund. Endvidere er parkeringspladserne ikke forbeholdt de enkelte ejere i blokken, men kan bruges af alle med ærinde på Farum Kasserne.

Jeg forventer, at bestyrelsen vil udarbejde et forslag til administrationsgrundlag for etablering af ladestandere til elbiler, som kan fremlægges på næste generalforsamling.

Jeg er ikke i tvivl om, at der vil være lademuligheder ved alle parkeringspladser i løbet af de næste 10 år, men vi skal have en plan for, hvordan ladestanderne etableres, så de ikke skæmmer vores bebyggelse.

Bestyrelsen har også fået oplyst, at med den fremføring af strøm til hver blok, som vi har i dag, kan elnettet ikke trække, hvis der skal etableres ladestandere i hvert vogndække. Og dette problem skal vi naturligvis have løst!

## **Ny bestyrelse**

Man siger, at efter 7 gode år kommer 7 dårlige. Man siger også, at man skal stoppe, mens legen er god.

Jeg har nu været formand for ejerforeningen i 7 år. Det er halvdelen af ejerforeningens levetid.

Jeg vil gerne fortsætte i bestyrelsen. Jeg synes, at det er spændende at have indflydelse på Garnisonsparkens udvikling, men jeg har meddelt bestyrelsen, at det bliver i en anden rolle end i dag.

Jeg vil ikke længere stå til rådighed som formand for bestyrelsen.

Det kræver en del tid at være formand, og jeg føler ikke længere, at jeg har tiden, der forventes at skulle bruges som formand for bestyrelsen. Jeg har også andre ting, som jeg gerne vil bruge mere tid på.

Jeg synes, at det har været 7 spændende år, hvor der er sket mange ting.

- Vi har fået en vedligeholdelsesplan, som indarbejdes i vores budget hver år. Vi har derfor sikkerhed for, at ejendommen løbende bliver vedligeholdt, og at der ikke opstår uforudsete problemer, som vi ikke har opsparet midler til at få udbedret. Jeg oplever også, at foreningens stabile økonomi, herunder vedligeholdelsesplanen bliver brugt som salgsargument af byens ejendomsmæglerne
- Med Moe som det nye firma, der skal stå for ejendommens vedligeholdelsesplanen, er jeg sikker på, at vi har valgt det helt rigtige firma – de har både erfaringen og den rigtige knowhow til at udføre opgaven
- Vi har fået etableret faste cykelstativer i gavlene. Det var dyrt og tog lang tid at få gennemført, men det er blevet rigtig flot i stedet for de løse cykelstativer, som vi havde før
- Vi har fået afrenset facaderne for alger således, at blokkene i dag ser pæne ud. Kan I huske, hvordan de så ud for et par år siden? Facaderne var røde af alger – nogle af betonelementerne var endda helt sorte!
- Vi har fået udskiftet alle pærerne i Garnisonsparken med LED-pærer – og der er enormt mange! Hvilket har medført en stor besparelse i el og har dermed gavn timer miljøet

- Vi har fået et rengøringsfirma, der med stor dygtighed og kvalitet udføre rengøringen af opgangene
- Vi har fået vedtaget en ny husorden, selv om den var lang tid undervejs og måtte fremsættes på to generalforsamlinger, inden den blev vedtaget

### **Afslutning**

Jeg vil gerne afslutte denne beregning med at sige tak til bestyrelsen. Tak til de 3 bestyrelsesmedlemmer, der forlod bestyrelsen – ikke for at forlade bestyrelsen, men for det arbejde, som de lagde i bestyrelsen, inden de forlod den.

Endvidere vil jeg gerne takke Brian – vores vicevært, som desværre ikke kunne være til stede i dag, da han holder sommerferie.

Og endeligt vil jeg gerne takke DEAS for deres arbejde med at administrere ejendommen og altid svare på vores henvendelser.

Og hermed vil jeg overlade beretningen til generalforsamlingen.