

# GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE

13. marts 2022

NAVN	INIT	ROLLE	DELTOG
Lars Wilms	LW	Formand/kommunikation	<i>ja</i>
Hans Eriksen	HE	Næstformand/økonomi	<i>ja</i>
Peter Hald	PH	Sekretær/referent/varmeforhold	<i>nej</i>
Lasse Jensen	LJ	Rengøring/facebookadministrator	<i>ja</i>
Robert Jakobsen	RJ	Medlem/servitutter	<i>nej</i>
Michala Scheibel	MS	Forsikring/webansvarlig	<i>Ja</i>
Jørgen Schmidt	JS	Suppleant/større projekter	<i>Ja</i>
Inge Bloch Falck	IF	Suppleant	<i>ja</i>

Emne: **Referat af møde nr. 2-2022, den 1. marts 2022**

- Bilag:
1. Årsregnskab 2021 (*ud med indkaldelsen*)
  2. Notat, ny affaldsordning (*ud med indkaldelsen*)
  3. Udkast til formandsberetning, generalforsamling (*eftersendt*)
  4. Forslag til vedligeholdelsesbudget (*eftersendt*)
  5. Affaldssortering: Nyt notat fra konsulent (af 7/3-22) (*vedhæftet*)

Dagsorden:

1. Ordet er frit, kl. 18.30-18.45
2. Godkendelse af dagsorden, kl. 18.45-18.50  
*Dagsordenen blev godkendt.*
3. Opfølgning på referat af sidste møde d. 16. januar 2022, kl. 18.50 - 19.00  
*Ingen opfølgning udover vedligeholdelsesbudget og affaldssortering, som er punkter på denne dagsorden.*
4. Vedligeholdelse af betonfacader, kl. 19.00 - 19.05 (JS og PH)

Problemet med den hængende betonfrise i nr. 17,3. er ikke løst endnu, men det er konstateret, at frisen ikke kan styrte ned. En varig sikring skal iværksættes i samarbejde med teknisk rådgiver, ingeniørfirmaet MOE.

*Ingeniørfirmaet MOE har kontakt til firmaet Hoffman om en løsning af problemet. Den ventes iværksat inden længe (**action: JS og PH**).*

#### 5. Forberedelse af vedligeholdelsesbudget, kl. 19.05 - 19.25 (PH, JS, LJ, HE og LW)

På sidste møde nedsatte bestyrelsen en arbejdsgruppe, der skal udarbejde et forslag til revideret vedligeholdelsesplan 2022-31. På den baggrund skal bestyrelsen prioritere et vedligeholdelsesbudget, som kan lægges til grund for budgetforslaget, der udarbejdes af DEAS til generalforsamlingen. Revisionen skal foregå i samarbejde med MOE.

Arbejdsgruppen holdt møde d. 21. februar, og det samlede budgetforslag eftersendes, når det ligger færdigt fra DEAS.

Allerede nu kan varsles forslag om øgede løbende udgifter til vedligeholdelse og udskiftning af aldrende tekniske anlæg og installationer samt en stor engangsudgift til vedligeholdelse af træfacaderne.

*Det eftersendte budgetforslag indeholder 1.109.430 kr. til løbende vedligeholdelse. De største poster er udskiftning af nu 15 år gamle tekniske anlæg og installationer samt udskiftning af lamper i opgangene over fire år. Budgetforslaget indeholder 2.530.000 kr. til større vedligeholdelsesarbejder. Der er udskiftning af fuger omkring vinduer og mellem betonelementer. Hertil kommer afrensning og maling af træfacader. Endelig er der afsat 400.000 kr. til forventede udgifter til anlæg af fire standpladser i en kommende ny affaldsordning, som foreslås finansieret ved opkrævning i rater hos ejerne.*

*Den særlige opsparring til vedligeholdelse er dermed brugt, og der budgetteres ikke med særlig opsparring i 2022.*

*Egenkapitalen udgør 1.547.394 kr. pr. 31. december 2021 kr.*

*Budgetforslaget anbefales til generalforsamlingens godkendelse.*

*MOE har udarbejdet et udbudsmateriale for maler-entreprisen. Opgaven sættes i udbud hurtigst muligt, så der kan foreligge et pristilbud til generalforsamlingen*  
**(action: LW)**

*Det har kostet ca. 30.000 kr. at få udarbejdet udbudsmaterialet, og der må forventes en udgift på ca. 50.000 kr. til tilsyn og aflevering.*

*En diskussion om opsparing til udskiftning af tag og vinduer – forventeligt om 25 – 30 år - mandede ud i en beslutning om, at sådanne overvejelser kan indgå i forberedelsen af budgettet for 2023 og frem.*

#### 6. Ny affaldssortering, oplæg fra Vestforbrænding, kl. 19.25 – 20.15 (LW)

Furesø kommune har længe været i gang med at indføre en ny affaldsordning med sortering i syv fraktioner. Nu er den nået til Garnisonsparken. Derfor er vedtagelse af en ordning et punkt på dagsordenen for denne generalforsamling.

Vestforbrænding I/S står for udrulningen og dialogen med brugerne. Vestforbrændings konsulent har indenfor de af Byrådet fastlagte rammer udarbejdet nogle løsningsforslag i dialog med bestyrelsen, som kan diskuteres beboerne imellem, inden den endelige løsning lægges fast.

Vestforbrændings notat af 21. februar 2022 om ny affaldsordning – E/F Garnisonsparken vedhæftes.

Bestyrelsen kan lægge følgende kriterier til grund for valg af ordning:

- det skal være så praktisk som muligt at sortere affaldet korrekt
- bedst mulig anvendelse af nuværende affaldsrum og -containere
- ordningen skal være omkostningseffektiv
- standpladser med udstyret skal være til at holde ud at se på og må ikke kunne komme i konflikt med kommende ladestanderer til elbiler
- antallet af standpladser skal minimeres mest muligt
- tømningen skal være let for renovatøren og give mindst mulig gene for naboerne til affaldsrummene og standpladserne

Inden denne generalforsamling har beboerne haft mulighed for at diskutere løsningsmodellerne indbyrdes og med Vestforbrændings konsulent. Foreløbig er aftalt d. 23. marts kl. 17-18 med konsulent Mia Vest Schelbli.

Bestyrelsen bør kunne anbefale en bestemt model til generalforsamlingen og indarbejde den forventede udgift i budgetforslaget til denne.

Ordningen træder i kraft, så snart standpladserne er etableret. Konsulenten vil koordinere anlægsarbejdet med levering af beholdere/kuber eller nedgravede systemer. En nærmere dato fastsættes i samarbejde med entreprenøren. Affaldssorteringen skal være implementeret inden udgangen af 2022.

*En grundig diskussion førte til enighed om at anbefale forslag 3.3 til generalforsamlingen.*

*Det indebærer, at hver af de 21 bygninger ses som en enhed. Madaffald og restaffald afleveres i affaldsrummet nærmest Garnisonsvej (affaldsrum 1). En forudsætning er selvfølgelig, at der er kapacitet nok. Det skal checkes med affaldskonsulenten (**action: LW**). Papiraffald og plastaffald afleveres i affaldsrummet længst væk fra Garnisonsvej (affaldsrum 2).*

*De andre 3 fraktioner metal, glas og pap afleveres i to nedgravede systemer placeret i standpladser på to forskellige græsarealer. Kommunen har fraveget kravet om fire standpladser, fordi der kun er tale om tre mindre fraktioner. Kommunen har ikke godkendt en placering endnu.*

*Ejerne vil blive inviteret til beboermøde den 23. marts 2022 kl. 17-18 her på området, hvor konsulent fra Vestforbrænding Mia Schelbli vil være til stede. (**action: LW/PH**)*

*Efterskrift: PH og LW har ved stikprøver konstateret, at kun enkelte af de blå 660 l containere var mere end halvfylde aftenen før tømning næste morgen. PH har opmålt affaldsrummets areal og dimensionerne på de nuværende blå 660 l containere. Affaldskonsulenten er herefter kommet frem til, at:*

- *der er plads til to blå 660 l containere og en madaffaldscontainer i rummet*
- *en blå 660 l container er formentlig stor nok til 11 lejligheders restaffald, når der fremover skal sorteres i syv fraktioner*
- *at vi starter med to blå containere og faser den ene ud, når det i praksis har vist sig, at én er nok.*

*Disse forhold er indarbejdet i konsulentens reviderede notat af 7. marts 2022, som vedhæftes dette referat.*

## 7. Forberedelse af generalforsamlingen kl. 20.15 – 21.00 (LW)

Generalforsamlingen afholdes d. 5. april 2022 kl. 18.30 - 21.30 i Farum Kulturhus. DEAS skal indkalde til generalforsamling senest d. 7. marts. Dagsordenen udfærdiges i samarbejde med formanden.

Regnskab-2021 vedhæftes.

Budgetforslaget eftersendes, når input fra arbejdsgruppen vedr. vedligeholdelsesplan er indarbejdet i budgetforslaget. Gruppen holdt møde d. 21. februar.

Udkast til beretning er eftersendt.

*Regnskab er udarbejdet af DEAS. Budgetforslaget er rettet til efter vedligeholdelsesbudgettet under pkt. 5. og sendes til DEAS.*

*Beretningen blev gennemgået og godkendt med nogle rettelser, som skal indarbejdes og derpå skal alt sendes til DEAS (**action: LW**).*

*Der har været afholdt 3 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling.*

*Der har desuden været stor aktivitet mellem bestyrelsesmøderne indenfor de forskellige områder.*

*Bestyrelsen mødes d. 5. april kl. 18.00 til forberedelse af generalforsamlingen.*

*Der serveres en sandwich (**action: PH**)*

#### 8. Henvendelser fra beboerne, kl. 21.00 - 21.10 (LW)

*Tak fra Claus Riddersholm for vingave, som foreningen har givet ham for at have været behjælpelig med rekonstruktion af foreningens hjemmeside.*

*Der var kommet en klage over vinduerne pga. en skjold. På Facebook skrives der i ny og næ om misfarvning, punktering eller skjolder. Der er ikke tale om skader i forsikringsmæssig forstand – kun "kosmetik". Generelt er vinduerne i god stand efter deres alder, og da der er tale om enkeltstående tilfælde, vurderer bestyrelsen, at det er den enkelte ejers ansvar. Problemet er omtalt i beretningen til generalforsamlingen.*

*Fra nr. 46 var der en oplysning om noget nedfalden puds i opgangen. Videregivet til Vicevært Brian.*

*Tom Hilfing i nr. 60 har foreslået en reduktion af belysningstiden i opgangene samt evt. årstidsregulering. Godt forslag. Forslaget videregives til Brian (**action: LW**). Muligvis kan forslaget realiseres i forbindelse med udskiftningen af lamper over de kommende fire år?*

*Tom skal have et svar (**action: LW**)*

9. Orientering, kl. 21.10 – 21.25

- a) Økonomien (HE)
- b) Nyt fra Grundejerforeningen (HE og RJ)
- c) Status på målerudskiftningen (PH)

a) **Økonomi** - Intet at berette

b) **Nyt fra Grundejerforeningen.**

- i. Den tabte byretssag mod Holdepunktsagen er anket
- ii. Naturlegeplads – kommunen har lovet G/F at vedtage en ny lokalplan inden sommerferien
- iii. Generalforsamling i Grundejerforeningen den 16.05.22. Der skal vælges én person fra Bestyrelsen hertil, da Hans Eriksen trækker sig. Hvem har lyst? Lars Wilms er suppleant men ønsker ikke at være medlem af bestyrelsen.

c) **Status på målerudskiftning:** Ni beboere har fortsat ikke fået udskiftet målere på trods af tre henvendelser fra Brunata, én personlig fra bestyrelsen og et brev fra DEAS. Desuden er der informeret vidt og bredt via Facebook, hjemmeside og opslag på indgangsdørene.

- i. Det er ikke muligt at tiltvinge sig adgang til disse lejligheder m.h.p. at gennemtvinge et skift af målerne, da det kræver en dommerkendelse. Der er pt. aldrig givet sådan en dommerkendelse.
- ii. DEAS anbefaler derfor, at vi fortsætter med at hæve de estimerede forbrugssatser år efter år. (Det gør vi så. Det er efterfølgende aftalt med Brunata og DEAS).
- iii. Bestyrelsen har fra BRUNATA modtaget oversigt over samtlige beboeres forbrug i 2021 før og efter målerskift. Det hele ser ganske korrekt ud med undtagelse af de, hvis gamle målere viste oplagt for lave tal. Også disse forbrugere håndteres som under pkt. ii.
- iv. Brunata app "Brunata online" fungerer nu og giver et ganske godt overblik over forbrug. Der skal kun bruges identifikation og password første gang, den bruges.

10. Eventuelt, kl. kl. 21.25 – 21.30

*Foreningen har en glas- og kummeforsikring, der koster 251 kr. pr. år, men der er en selvrisiko på 5.000 kr., som foreningen betaler.*

*Brian har henledt opmærksomheden på selvrisikoen på 5.000 kr., da den har været aktiveret flere gange. Udgiftsposten holdes under observation.*

*Mødet sluttede kl. 21:15.*

Med venlig hilsen

***Peter Hald***