

REFERAT

Mødested: Farum Kulturhus, Stavnsholtvej 3, biografsalen, 3520 Farum
Mødedato: torsdag den 26. maj 2016, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 45 af foreningens 206 lejligheder, repræsenterende 4.636 af ejendommens i alt stemmeberettigede 17.053 fordelingstal.

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

Pr. generalforsamlingsdagen er der tale om ejerlejlighden/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 og 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. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Indkomne forslag.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Formanden bød velkommen, præsenterede bestyrelsen og foreslog Lars Carpens som dirigent og ejendomsadministrator Peter Westerdahl fra DEAS som referent. Da der ikke var andre forslag, blev Lars Carpens og Peter Westerdahl valgt.

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

Dirigenten redegjorde for, at der var kommet en indsigelse omkring husordensforslaget.

Bestyrelsen har været i dialog med de ejere der har gjort indsigelse herom og vil præsentere et løsningsforslag når forslaget behandles.

Med generalforsamlingens samtykke besluttede dirigenten at ændre rækkefølgen for behandling af forslag, således at forslag om ny husorden behandles før forslag om cykelstativer.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formanden præsenterede bestyrelsen og aflagde beretning, som her gengives:

Bestyrelsen har afholdt 5 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.

Desuden har vi holdt bestyrelsesmøde i august, november, februar og maj.

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.

Ejendommens vedligeholdelse

En af de opgaver, der fylder mest for bestyrelsen, er ejendommens vedligeholdelse. Selv om vi bor i en ny ejendom, så må vi erkende, at den nu har fået en alder, hvor vi skal have mere og mere fokus på bygningernes vedligeholdelse.

Ud over den løbende vedligeholdelse havde vi sidste år planlagt tre større vedligeholdelsesarbejder.

Det ene var en udskiftning af anoderne i varmtvandsbeholdererne.

Det andet var en udskiftning af telefonlinjerne i alle elevatorerne.

Da ejendommen blev opført, blev telefonlinjerne i vores 42 elevatorer udført som fastnetlinjer, hvilket var almindeligt på det tidspunkt. Det betød, at vi havde 42 telefonabonnementer. Men telefonlinjerne bliver kun brugt, når elevatorerne fejlmelder sig selv, samt når nogen bruger nødtelefonen. Vi betalte en høj afgift på abonnementerne, men stort set ikke noget trafikken på linjerne.

Alle telefonlinjerne er nu udskiftet til GSM-nettet. Dvs., at vi sparer rigtig mange penge på telefonabonnementerne, da mobiltelefonabonnementer som bekendt er væsentligt billigere end fastnetabonnementer. Derfor forventer vi, at investeringen tjent ind i løbet af en kortere årrække.

Det tredje vedligeholdelsesprojekt var, at vi har fået en zinkkant under træværket i gavlene på de korte stokke. Af en eller anden grund begyndte betonen under træværket at erodere – muligvis fordi et eller andet stof i malingen bliver skyllet ud, når det regner, og derfor regner ned og eroderer betonen.

Endeligt har vi sat en edderkop op i toppen af alle affaldsskaktene. Før oplevede vi en gang imellem, at når der blevet smidt en tom plasticpose ud i affaldsskakten, så blev poset suget opad og satte sig fast øverst i affaldsskakten, hvor den er svær at få ud igen. Nu kan poserne ikke komme længere op end umiddelbart over penthouselejlighederne, hvor de nu bliver fanget af edderkopen.

Vi har konstateret, at det regner ind ved vinduerne i nogle opgange. Desværre bliver der flere og flere opgange, hvor det regner ind. Vandet kommer ind af vinduerne, fordi fugen rundt om vinduerne ikke slutter tæt længere. Vi har derfor bestemt, at fugerne ved vinduerne i alle opgange skal fuges over den kommende tid. Vi har imidlertid også besluttet, at vi fugerne opgangene i den rækkefølge, hvor vinduerne bliver utætte.

I samme omgang fuger vi også fugerne mellem terrasserne og ydermuren på penthouselejlighederne, da denne fuge også flere steder ikke slutter tæt, hvilket har betydet, at regnvand trænger ned i murværket og kommer ind ad vinduerne i de underliggende lejligheder.

I år planlægger vi at få foretaget en afrensning af facaderne for alger. Vores facader er generelt blevet grimme pga. algeangreb af især røde alger.

Disse alger er imidlertid de sværeste at fjerne. Nogle tilbyder ud over rensning af facaderne at foretage en behandling af disse således, at algerne ikke kan sætte sig fast på facaden igen. Da udgiften til rensning af facaderne forventes at beløbe sig til 4-500.000 kr., ønsker vi en garanti for, at behandlingen af facaderne kan holde i en årrække. Dette har vi imidlertid ikke kunnet få.

Vi har derfor ikke lagt os fast på et bestemt tilbud endnu, da vi gerne vil være sikre på, at det tilbud, som vi vælger, også er det rigtige således, at algerne rent faktisk bliver fjernet, og at der går en årrække, før vi skal behandle facaderne igen. Men vi må nok forvente, at vi løbende i fremtiden skal rense facaderne for alger.

Vand- og varmemålere

Vi ved, at vand- og varmemålerne er ved at være klar til udskiftning. Flere ejere har allerede fået udskiftet deres målere, fordi de var defekte.

En udskiftning af vand- og varmemålerne koster omkring 3200 kr., og det er alene ejerens forpligtelse at få målerne udskiftet, når de er defekte.

Vi har i bestyrelsen drøftet, om man ikke kunne udskifte målerne til nogle, der var selvaflæsende. Dermed kunne vi årligt spare en del på vores omkostninger til Brunata for at få udarbejdet vand- og varme-regnskab. Samtidigt kunne vi spare det besvær, der hvert år er med at få aflæst vores målere, fordi Brunata vælger at gøre det midt i sommerferien.

Vores erfaring er desværre, at denne type målere ikke er klar på markedet endnu. Vi skal have nogle målere, som Brunata eller en af deres konkurrenter kan og vil aflæse, hvilket åbenbart er et større problem.

Vi vil i bestyrelsen arbejde videre med at finde den rigtige løsning og tidspunkt for udskiftning af vores vand- og varmemålere.

Rengøring

Vi har løbende i bestyrelsen en drøftelse af rengøringen af trappeopgangene samt vinduesvask. Vi må nok indse, at den kommende bestyrelse skal overveje, om det ikke er på tide, at vi skal skifte rengøringsfirma.

Derfor hører bestyrelsen gerne, hvis I oplever problemer med rengøringen eller vinduesvask. Det er nemmere at vurdere kvaliteten af rengøringen, hvis vi informeres, når den ikke lever op til den kvalitet, som vi betaler for.

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

Aktiviteter

Vi ønsker at skabe nogle aktiviteter for beboerne for at styrke beboersammenholdet i Garnisonsparken.

Der har imidlertid ikke været afholdt nogle beboeraktiviteter i det forgangne år. Bestyrelsen synes ikke, at vi har tid og ressourcer til dette ved siden af bestyrelsesarbejdet. Bestyrelsen vil imidlertid gerne understøtte – både økonomisk og praktisk – hvis nogen vil påtage sig arbejdet med at arrangere beboeraktiviteter – f.eks. en grillfest til sommer.

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 2015.

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 det gode og altid professionelle og tillidsfulde samarbejde. Uden jeres professionalisme ville det være yderst svært at være formand for ejerforeningen.

Og hermed vil jeg overgive beretningen til generalforsamlingens behandling.

Der var ingen spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning med akklamation.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Peter Westerdahl fra DEAS orienterede indledningsvis, at han var tilstede med kort varsel som følge af sygdom hos foreningens daglige administrator, og dermed muligvis måtte give besvare spørgsmål i form af svar i referatet. Derefter gennemgik Peter Westerdahl regnskabet, og fremhævede en række positioner, herunder revisors påtegning, afvigelser i forhold til årets budget, årets resultat på kr. 156.524 samt egenkapitalens størrelse på kr. 379.789 ud af en samlet aktivmasse på kr. 2.446.561.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til regnskabet.

Der var forud for generalforsamlingen indsendt 4 spørgsmål som her besvares:

1. Hvor er ejendomsforsikringen tegnet?
Den er tegnet i Alm. Brand gennem forsikringsmæglervirksomheden Willis.
2. Hvad dækker den (i hovedtræk)?
Det er en alm. bygningsforsikring + dækning af glas, sanitet, udvidet rørskade/stikledning, bestyrelsesansvar.
3. Inkluderer den en hackerforsikring, hvis Nordea udsættes for hacking?
Nej, det er ikke omfattet af dækningen. Ønskes en sådan dækning skal der tegnes en selvstændig forsikring.
4. Hvad vederlægges DEAS A/S for?
Det vil være for omfattende at beskrive dette i referatet, hvorfor der henvises til <http://www.deas.dk/SiteCollectionDocuments/Foreninger/Ydelsesbeskrivelse-ejer-plus.pdf>

Da ikke flere ønskede ordet konstaterede dirigenten at regnskabet var godkendt.

4. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Peter Westerdahl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2016 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne.

Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. juli 2016 og med samtidig efterregulering for perioden januar – juni 2016.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen herunder en opfordring til at gennemgå alle aftaler der har større udgifter end f.eks. kr. 50.000,- samt spørgsmål til den forventede vedligeholdelse.

Det fremlagte budget for 2016 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	BUDGET
	2016
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	4.519.000
Andre indtægter.....	0
I alt.....	4.519.000
Renteindtægter.....	0
Indtægter i alt.....	<u>4.519.000</u>
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til grundejerforening.....	426.500
Forbrugsafgifter	
El.....	500.000
Renovation.....	657.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	200.000
Abonnementer.....	403.000
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.....	813.500
Materialeudgifter og anskaffelser.....	1.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	209.500
Øvrige administrationsomkostninger	
Revisor.....	18.000
Advokat, juridisk bistand.....	8.000
Anden konsulent.....	0
Udarbejdelse af varme- og vandregnskab.....	97.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	16.000
Porto.....	20.000
Mødeudgifter.....	12.000
Gaver og repræsentation.....	2.000
Diverse	11.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	100.000
Anvendt af hensat til større vedligeholdelse.....	0
Større vedligeholdelses arbejder	
Hensættelse til større vedligeholdelse.....	157.500
Arbejder iht. vedligeholdelsesplan.....	867.000

Samlede udgifter i alt.....	4.519.000
Årets resultat.....	0

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Hans Eriksen og Carsten Riddersholm, som var fraflyttet og dermed udtrådt af bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Hans Eriksen og nyvalg af Birgitte Tabbert.

Begge blev valgt for en 2-årig periode

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Robert Jakobsen	ejer af Garnisonsvej 29, 1. th	(formand) (på valg i 2017)
Lars Carpens	ejer af Garnisonsvej 44, 3.	(på valg i 2017)
Michala Scheibel	ejer af Garnisonsvej 50,3	(på valg i 2017)
Hans Eriksen	ejer af Garnisonsvej 9, 1. th.	(på valg i 2018)
Birgitte Tabbert	ejer af Garnisonsvej 9, 2. th.	(på valg i 2018)
Philip Marker	Garnisonsvej ApS	(ikke på valg)

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen

På valg var Tanya Simone Jørgensen, der blev genvalgt.

Poul Jørgensen er fraflyttet. I stedet valgtes Claus Fick.

Suppleanter er herefter:

Claus Fick	ejer af Garnisonsvej 15, 1. tv.	(på valg i 2017)
Tanya Simone Jørgensen	ejer af Garnisonsvej 40	(på valg i 2018)

7. Valg af revisor

Der var genvalg af AP Statsautoriserede Revisorer P/S (Beierholm)

8. Indkomne forslag.

Bestyrelsens forslag om ny husorden.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal.

Bestyrelsen motiverede og modificerede sit forslag på baggrund af debatten på sidste års generalforsamling og forud for denne generalforsamling.

Bestyrelsen foreslog, at i afsnittet om parkering **udgår** sætningerne *"Visse lejligheder har en eksklusiv brugsret til parkering under overdækket. Resten af det overdækkede areal disponeres til andres fælles formål, herunder cykelstativer"*.

Endvidere i afsnittet om opbevaring af cykler, barnevogne og lign. slettes sætningen *"cykelstativernes placering er fastlagt af bestyrelsen"*.

Bestyrelsen udtalte, at *"der er ingen intentioner om, at inddrage de overdækkede arealer til cykelparkering, uden inddragelse af de enkelte ejere."*

Der var af Birgitte Tabbert fremsendt ændringsforslag til husordenforslaget, at det omkring bygningsarbejder tilføjes omkring lukning af vand at, *"de omkringliggende lejligheder orienteres om lukningen ved f.eks. opslag på ejendommens indgangsdøre."*

Dirigenten efterlyste kommentarer til det fremsatte forslag.

Da ikke flere ønskede ordet blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat

Der var et overvældende flertal for det korrigerede husordensforslag.

Forslaget blev dermed **vedtaget**.

Bestyrelsens forslag om etablering af faste cykelstativer.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen.

Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Der er et stigende antal cykler i området, og der er et behov for ordnede forhold. Dette har været debatteret tidligere, hvorfor bestyrelsen har arbejdet med problemstillingen. Udgiften tænkes indeholdt i den almindelige drift.

Dirigenten efterlyste kommentarer til det fremsatte forslag.

Der var en bred debat om behovet for cykelstativer og placeringsmuligheder, herunder eventuelle alternative løsningsmodeller.

Bestyrelsen vil ikke arbejde videre med løse stativer.

Dirigenten bad om en tilkendegivelse om der skal udskiftes eller suppleres med faste stativer. Forsamlingen gav opbakning til, at der skal opsættes 3-4 testopstillinger for enden af lang stok mod Garnisonvejs, som beboerne kan vurdere med henblik på en eventuel senere generalforsamlingsbeslutning om opsætning af yderligere cykelstativer.

Bestyrelsens forslag om etablering af grundfond i Grundejerforeningen Farum Kasserne.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen.

Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Dirigenten efterlyste kommentarer til det fremsatte forslag.

Det blev præciseret, hvad begrebet "Grundfond" dækker over.

Da ikke flere ønskede ordet blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Birgitte Tabberts forslag om offentliggørelse af vedligeholdelsesplanen.

Forslagets indhold var udsendt forud for generalforsamlingen.

Bestyrelsen bakkede op om forslaget, og det tænkes at vedligeholdelsesplanen kan udsendes sammen med referat.

Dirigenten efterlyste kommentarer til det fremsatte forslag.

Da ikke flere ønskede ordet blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

9. Eventuelt.

Renovatøren glemmer at låse efter sig.

Nummerpladeskiltene i kælderen fjernes løbende.

Terrasselamper. Svært at få nye lamper.

Altid kontakt viceværten ved problemer med elevatoren.

Hvem gør rent i affaldsrum? Det gør renovationselskabet.

Storskrald afhentes af kommunen efter opringning og må sættes frem dagen før.

Ros til grundejerforeningen, men buskene trænger efterhånden til beskæring.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:25.

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: 80.62.116.194

20-06-2016 kl. 09:16:23 UTC

NEM ID 

Robert Michael Jakobsen

formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-097535774348

IP: 87.48.43.31

21-06-2016 kl. 20:02:49 UTC

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>