

GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE

8. december 2022

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

Emne: **Referat, bestyrelsesmøde 22-5, den 29. november 2022**

Bilag: 1.Tilbud vedr. vinduespudsning (v/LJ)
2.Skrivelse til Furesø Kommune vedr. Affaldssortering (v/LW)

(Referatet er anført med kursiv!)

Dagsorden:

1. Ordet er frit. *(Der refereres ikke fra dette punkt).*
2. Godkendelse af dagsorden.

Dagsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

3. Opfølgning på referat af sidste møde d. 29.08.2022

- Vedligeholdelse af træfacaderne
Arbejdet er fuldført. Rune (MOE) og maleren har holdt "afleveringsmøde" og konstateret, at arbejdet er udført som aftalt. Kun få ejere har ikke givet maleren adgang til deres terrasse, hvilket der skal findes en løsning på.
Der udestår i dag kun behandling af én terrasse. Der er truffet aftale med ejeren om tid for udførelsen af arbejdet.
- Efterspænding af betonbjælker på 3. sal (JS)

I forbindelse med malerarbejdet er der foretaget kontrol af betonfriserne i penthouselejlighederne. Der er konstateret behov for at se nærmere på tre friser. MOE tager kontakt igen med det specialfirma, som udførte opretning i nr. 17, 3. for en konkret løsning. Indtil videre uden held, da firmaet melder om travlhed.

Selvom der ikke er fare for nedstyrtning, er der er bestilt tre stk. nye beslag til reparation af de pågældende tre friser. Samtlige friser er kontrolleret/spændt, og der er ikke konstateret andre skader.

- Lukning af åbninger i facader for at undgå, at fugle bygger reder bag facaden.

Opgaven er ikke udført endnu. Det er vurderet mest rationelt, at lukningsarbejdet udføres i en sammenhængende operation vha. lift i stedet for blokvis samtidig med malerarbejdet.

I praksis har det vist sig uhensigtsmæssigt at gennemføre opgaven i sammenhæng med malerarbejdet. Der vil derfor blive tale om en særskilt opgave til udførelse i foråret 2023, inden fuglene begynder at bygge reder.

- Sandfangsbrønde er rustet sammen.

Brian oplyser, at åbning og rensning af brøndene påbegyndes i foråret 2023. Brian vurderer, at der ikke er udsigt til akutte problemer.

- Status på ny affaldsordning.

Leverandøren af de nedgravede løsninger langs Garnisonsvej, som også varetager myndighedsbehandlingen for E/F har fået afslag af kommunen på den ansøgte placering med henvisning til, at det strider mod lokalplanen. Således må vi forvente, at sagen trækker ud. LW har aftalt med leverandøren, at han skal tage til genmæle overfor kommunen, fordi der er stor beboeropbakning bag den ønskede placering, og at bestyrelsen gerne vil orienteres om mulighederne for at afhjælpe evt. uhensigtsmæssigheder for padderne i "korridoren".

Kommunen har givet et "standardafslag" på foreningens ansøgning om placering af affaldsstationerne. Ejerforeningen forsøger at fastholde sit forslag og overbevise kommunen om det fornuftige i placeringen. LW har forfattet en skrivelse, vedlagt referatet som bilag 2.

- Varmeforhold.

PH har været til møde med Farum Fjernvarmes direktion.

Peter giver et resumé af mødet på bestyrelsesmødet.

Farum Fjernvarme (FF) har tilsyneladende fået den meget omtalte varmepumpe i Farremosen til at fungere pålideligt. Når den p.t. kun kører på halv kraft, er det ganske simpelt, fordi behovet i øjeblikket ikke er større. En endelig konklusion på kvaliteten af systemet forventes at kunne drages efter udgangen af december 2022, hvor vi har oplevet en "rigtig" vintermåned.

Da det for tiden er helt umuligt at gætte sig til hverken gas- eller elprisen i det nye år, er det tilsvarende umuligt at sige noget om, hvordan varmeprisen udvikler sig. Det er et problem for os, at elprisen i praksis dikteres af gasprisen og altså følger med denne op. Dermed reduceres fordelene ved brugen af varmepumpeanlægget drastisk, omend forsyningsikkerheden er højere. Der arbejdes på – og forventes – en aftale mellem FF og Vestforbrænding (VF), så også vores del af Furesø kan få gavn af den billigere fjernvarme fra sidstnævnte. Indtil der er belæg for at tro på stabilt lavere priser, forbliver à conto betalingerne på det nuværende niveau.

Det bemærkes, at ejerforeningens samlede à conto afregning for varmen år-til-dato er 4,4 mio.kr., mens der i alt er opkrævet 4,6 mio.kr. Altså har opjusteringerne af de løbende betalinger ikke været helt ved siden af.

Brian oplyser, at han løbende checker temperaturen på radiatorerne i opgangene. De fleste er helt kolde, – enkelte varmer ganske lidt. Brian vil desuden gennemgå samtlige varmecentraler (én i hver blok), så vi er sikre på, at alt er perfekt justeret, inden vinteren for alvor sætter ind.

- Rengøring af affaldsrummene.

Brian vurderer, at der ikke er et aktuelt behov og anbefaler, at vi venter, til den nye affaldsordning træder i kraft. I den forbindelse skal skakterne blændes og skaktrøret lukkes i bunden. Endvidere skal nogle af dørene repareres.

- Udskiftning af lyskilder i opgangene

Ifølge budgettet skal alle lamper i opgangene udskiftes til endnu mindre elforbrugende (11 watt) lamper over tre år. Første fase (syv opgange) forventes påbegyndt meget snart. Der er 18 lamper i hver opgang. Elektrikeren får også til opgave at se på mulighederne for at reducere elforbruget til oplysning af elevatorerne.

Hvis hele budgettet ikke bliver brugt i år, kan det overvejes at fremrykke de to sidste faser.

Brian oplyser, at udendørslamperne er forsynet med 5 watt pærer og således kun bruger meget lidt strøm. Det vil formodentlig være forbundet med en uforholdsmæssig stor udgift at etablere tænd/sluk-funktioner. De nye pærer giver en ganske imponerende lyseffekt.

Bestyrelsen besluttede, at eftersom der er plads i årets budget, vil vi gennemføre udskiftning af samtlige 756 lamper i foreningen allerede i indeværende år. Ved samme lejlighed kontrollerer elektrikeren, at lamperne kun er tændt, når det er nødvendigt.

Der er permanent lys i elevatorerne. Pærerne vil under alle omstændigheder blive skiftet til 17 watt pærer. Bestyrelsen besluttede at acceptere et tilbud om

udskiftning – gerne et alternativ med endnu lavere energiforbrug og lysstyrkeforbrug (pris omkring 20.500 kr. for samtlige 42 opgange).

- Bybusbetjening af Kaserneområdet

Udvalget for natur og klima har godkendt den årlige bustrafikbestilling hos Movia. Det indebærer, at Kaserneområdet som et 1-årigt forsøg i 2023 vil blive betjent af en el-bus. El-bussen (linie 333) vil køre i direkte linie til/fra stationen ad Farum Hovedgade/Lillevangsvej. Efter stationen kører bussen videre til Farum Øst/Lyngholmskolen og retur via stationen.

Der bliver tale om en stor bus, men altså elektrisk. Stoppesteder er endnu ikke fastlagt. Der etableres ikke vendeplads ved varmecentralen.

4. Den udvendige pudsning af opgangs- og gavlvinduer (LJ)

Pudsningen har ikke været tilfredsstillende og gentagne henvendelser til All Remove har ikke ført til det aftalte resultat.

Derfor er der indhentet nye tilbud. (Se bilag-1)

LJ redegjorde for situationen, herunder indholdet af den evt. nye aftale. Et vigtigt punkt er, at vi ikke længere vil opleve problemer med parkerede biler på P-pladser ved gavlene. LJ verificerer, at tilbuddet fra den nye leverandør, Anders Andersens Rengøring, indbefatter polering (og ikke blot vask) af vinduerne, samt at "sidevinduerne" over indgangspartierne er omfattede. I bekræftende fald er det indhentede tilbud godkendt af bestyrelsen.

(Efterfølgende har LJ allerede den 30/11 indhentet positiv bekræftelse på de nævnte forhold, hvorefter LJ og LW nu kan underskrive aftalen.)

Enkelte lejligheder skal i øvrigt have en opfølgende rensning af det store vindue i entreen.

5. Utætte fuger omkring visse vinduer – erfaring fra facaderensningen

MOE har fra lift konstateret, at en tætning eller udskiftning af fuger forudsætter, at rammerne afmonteres og sættes ned på jorden, for at arbejdet kan udføres. Samtidig skønner MOE, at utæthederne ikke giver akutte problemer ved vejrliget, og at vi derfor kan se tiden an - og evt. tænke løsningen af problemet sammen med udskiftning af vinduerne. De forventes dog at have en lang levetid, hvorfor utæthederne skal holdes under observation.

6. Forberedelse af generalforsamlingen i 2023

Fastsættelse af dato: Generalforsamlingen skal iflg. vedtægten afholdes inden udgangen af maj. I 2022 blev den holdt d. 5. april i Kulturhuset.

Forslag til finansiering af store og langsigtede vedligeholdelsesopgaver (vinduer og tag) – et ønske fra sidste års generalforsamling (HE/LW)

Revision af driftsbudget og vedligeholdelsesplan-/budget (JS/HE/LW)

Regnskab fra DEAS (HE)

Beretning (LW)

Bestyrelsen besluttede sig for datoen 18. april 2023 til afholdelse af generalforsamlingen. Stedet bliver, som hidtil, Teatersalen i Kulturhuset, der allerede er booket til perioden kl. 18.00 til 22.00. Datoen er clearet med DEAS.

Indkaldelse til generalforsamling skal ske senest fire uger forud, og samtidig udsendes forslag fra bestyrelsen til behandling.

Bestyrelsen forventer at fremlægge sine tanker omkring finansiering af fremtidige, større vedligeholdelsesarbejder, såsom tage og vinduer. En mulighed er et passende mix af opsparing, ekstraopkrævning (når relevant) samt lån. Det understreges, at intet er akut, men bestyrelsen vil gerne udvise rettidig omhu.

DEAS er bedt om at levere regnskabstal hurtigere end hidtil, herunder ikke mindst slutafregninger på varme.

Bestyrelsens beretning skrives af LW, men den øvrige bestyrelse bidrager med skriftlige input til LW vedrørende de respektive ansvarsområder. Disse bidrag skal sendes til LW senest den 10. februar 2023.

*Revision af vedligeholdelsesplan og -budget gennemføres efter nytår af **LW, JS, HE** og **Brian J.***

7. Henvendelser fra beboere

En henvendelse er modtaget vedrørende manglende internetforbindelse. LW har besvaret den med henvisning til, at dette ikke er indenfor bestyrelsens ansvarsområde.

Det store vindue i entreen i nr. 48, 3. afventer fortsat afrensning. (**Action: JS**)

8. Orientering.

a) Økonomien (HE). Økonomien ser fin ud, der er p.t. brugt ca. $\frac{3}{4}$ mio.kr. mindre end budgetteret.

b) Nyt fra Grundejerforeningen (RJ og JS) Intet at bemærke.

c) DEAS har skiftet forsikringsmægler fra Willis Towers Watson til Lockton. Den nye aftale indebærer ingen ændringer i vilkår for DEAS' ramme for bygningsforsikring med forsikringsselskabet Protector. Der vil komme en besparelse på den del af forsikringens pris, der udgøres af mæglerhonoraret. Protector har varslet præmiestigninger pr. 1. januar 2023 udover den almindelige udvikling i priserne. Rammeforsikringen er pt. ved at blive genforhandlet, hvor DEAS vurderer, om rammen fornys under Protector, eller om den sendes i udbud.

Bestyrelsen vurderer, at de varslede prisstigninger ikke ser urimelige ud.

9. Evt.

-Nanostone har leveret billedmateriale (droneoptagelser), der muliggør løbende kontrol af betonskader og dermed også mulighed for at reagere på sådanne på et tidligt stadium.

-Bestyrelsen drøftede muligheden af at overføre (helt eller delvist) selvriskoen ved visse typer af forsikringsskader til den enkelte beboer. Dette skal ses i lyset af, at ganske få beboere har en uforholdsmæssig stor skadesfrekvens og dermed påfører fællesskabet betydelige ekstra udgifter, både i form af netop selvriskoen, men også i form stigende forsikringspræmie. Emnet overvejes drøftet på generalforsamlingen.

-Næste møde er fastsat til tirsdag, den 7. marts 2023 kl. 19.00. Sted følger.

-Desuden bookes et "beredskabsmøde" til tirsdag, den 28. marts 2023, kl. 19.00 til afholdelse om nødvendigt.

Venlig hilsen

Peter Hald