

EJERFORENINGEN GARNISONSPARKEN

1. maj 2024

Referat af ordinær generalforsamling 2024

Mødested: Farum Kulturhus, Teatersalen, Stavnsholtvej 3, 3520 Farum
Mødedato: 29. april 2024 kl. 18.30
Fremmødte: Der var repræsenteret 36 lejligheder, repræsenterende 3.450 af ejendommens i alt stemmeberettigede 19.293 fordelingstal. Der var ingen fuldmagter.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for de 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. På valg er Hans Eriksen og Peter Hald (begge for ét år) samt Lasse Jensen og Lars Wilms (begge for to år). Alle modtager genvalg.
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen. På valg er Jørgen Schmidt, der modtager genvalg.
7. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm Revision.
8. Behandling af indkomne forslag.
9. Eventuelt.

Bestyrelsen havde bedt ejendomsforvalter Brian Jørgensen om at holde et kort oplæg om den daglige drift samt besvare spørgsmål fra forsamlingen inden starten af den formelle generalforsamling.

Brian Jørgensen præsenterede sig og fremførte følgende punkter:

- Beboere i penthouselejlighederne skal kontrollere deres afløb fra terrasserne flere gange årligt. Husk at fjerne visne blade.
- For alle terrasser og altaner gælder, at man skal undlade at feje mudder o.l. ned i afløbene.
- Vedr. depotrum: Kontrollér regelmæssigt, at der ikke er utætheder ved rør og sørg for, at der ikke er unødvendig megen varme i rummene.
- Vedr. opgange og reposer: Der må ikke stilles cykler, skateboards o.l. disse steder. Opgange og reposer er ikke depotarealer.
- Kontakt skal ske på forvalterens telefonnummer i tiden 7-15 på hverdage. Derudover kan man finde relevante telefonnumre på opslagstavlerne ved indgangene. SMS'er til ejendomsforvalteren besvares IKKE.
- Hvor der er tale om lys, styret af sensorer, herunder i depotrum, der slukker for hurtigt, er det ejendommens elektriker, der skal kontaktes via Brian.
- Hoveddøre og bagdøre har en tendens til ikke altid at ville lukke selv, når det er koldt. Dette skyldes temperaturudsvingene som følge af årstidernes skiften. Ejendomsforvalteren gennemgår og justerer dørpumperne forår og efterår. Beboerne opfordres til selv at sikre sig, at dørene lukker.
- Skralderummene er ikke affaldsdepoter og må ikke bruges som sådanne, f.eks. til flasker, møbler o.l.
- Teknikrummene er ejerforeningens og må ikke anvendes til at gemme private effekter.

Spørgsmål fra beboere:

- En beboer oplever megen dug på ruder. Udover grundig udluftning kan man med fordel nedtage og rense spindlen i baderummets udluftningskanal.

1. Valg af dirigent.

Formanden (Lars Wilms) præsenterede kort den samlede bestyrelse og foreslog derpå Lars Carpens som dirigent. Lars Carpens blev enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægterne og at den var beslutningsdygtig. Derpå gennemgik dirigenten dagsordenen.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.

Formanden kommenterede årsberetningen, der var udsendt i forvejen sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen og supplerede på de områder, hvor der var sket en udvikling siden deadline d. 4. marts 2024 for beretningen. Herunder specielt:

- Udrulningen af fibernettet, der gennemføres uden omkostninger for foreningen, er nu i fuld gang v/Dansk KabelTV (DKTV). Gravearbejdet i fællesarealerne udføres skånsomt.
- Etablering af ladestandere til elbiler er umiddelbart forestående ved firmaet Nortec. Også denne service etableres uden omkostninger for foreningen, fordi den valgte forretningsmodel finansieres med en lidt højere kWh-pris for brugerne. Bestyrelsen har indhentet tre tilbud fra tre forskellige leverandører af ladeløsninger. Bestyrelsen her lagt følgende kriterier til grund:
 - KWh-prisen skal være dynamisk og gennemskuelig
 - Antal ladestandere
 - Decentral placering og mest muligt spredt i bebyggelsen – ikke i "ladeøer"
 - Uafhængighed af den eksisterende strøm i bygningerne
 - Den økonomiske risiko skal ikke ligge hos Ejerforeningen
 - Service, administration, forsikring og vagt skal leveres professionelt

I samråd med en uafhængig rådgiver faldt valget på Nortec

- Processen omkring affaldssortering kører videre. Bestyrelsen har haft foretræde for kommunens udvalg for plan & byudvikling, der har vist sig velvilligt indstillet over for foreningens forslag om nedgravning af affaldsmolokker på to placeringer i bebyggelsen. Et forslag til det nødvendige tillæg til lokalplanen ventes at foreligge ultimo august.
- Foreningens økonomi er sund. Det påpeges dog, at visse udgifter, som er budgetlagt til 2023, endnu ikke er afholdt, f.eks. netop affaldsmolokker, rensning og tilpasning af affaldsrum mm.
- Der bliver ikke tale om en stigning i ejerudgiften til foreningen i 2024. I 2025 må der forventes en stigning.
- Der har kun været tale om begrænset bygningsvedligeholdelse i 2023.
- Rengøringsstandarder opleves at være tilfredsstillende med enkelte "svipsere", som hurtigt er blevet afhjulpet. Hvis man oplever problemer med rengøring i opgange og på reposer, skal man kontakte bestyrelsesmedlem Lasse Jensen.
- Formanden opfordrede beboerne til selv at medvirke til at holde en høj standard for orden og renhed på de fælles områder. Sko skal sættes i væghængte skabe.
- Farum Fjernvarme (FF) har nu overdraget alle sine aktiviteter til Vestforbrænding I/S. Herefter skal FF likvideres som selskab. Det indebærer en sænkning af varmeudgifterne for alle. Den kommende bestyrelse vil snarest fastsætte et nyt aconto beløb.
- Fjernelse af "ejerløse" cykler fra bebyggelsen: Proceduren er beskrevet i den udsendte beretning og vil blive gentaget, inden projektet sættes i gang.

Herefter blev der stillet spørgsmål til formanden om beretningen:

Ladestandere: Etableringen vil betyde nedlæggelse af to P-pladser pr. blok, altså i alt 42. Det er ikke alle steder, der forefindes særlig mange P-pladser i forvejen. Formanden svarede, at alle P-pladser står til rådighed for alle beboere i Grundejerforeningen. Så man må fordele sig. P-pladser ved ladestandere kan benyttes af fossile biler, hvis ikke der er en el-bil med behov for opladning. Der vil givetvis kunne opstå problemer i en overgangsperiode, og de må løses ved dialog og sund fornuft. Konstruktionen af de kommende standere er i øvrigt sådan, at der er et ret langt kabel, der vil muliggøre ladning, selvom man ikke parkerer netop ved standeren. Endelig vil bestyrelsen og Nortec løbende følge udviklingen i brug og behov for ladning.

En beboer påpegede, at "udenforstående" beboere udenfor Garnisonsparken, vil kunne benytte ladefaciliteterne. Formanden medgav, at det potentielt kan blive en udfordring. Det er muligt, at der vil kunne indføres en begrænsning for udefra kommende brugere. Også hér vil bestyrelsen nøje følge udviklingen og se, om det reelt bliver et problem.

En beboer spurgte, om der er sanktionsmuligheder i f.t. fossilbiler, der parkerer på el-ladestander? Formanden svarede, at det ikke er tilfældet – kun god disciplin.

En beboer påpegede, at bestyrelsen i henhold til en generalforsamlingsbeslutning i 2016 burde have udsendt foreningens vedligeholdelsesplan sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden erkendte dette og lovede, at planen ville blive udsendt med referatet fra generalforsamlingen.

En beboer spurgte, om der fortsat er mulighed for at etablere egen ladestander, hvis man har råderet over en vognport. Formanden svarede, at der er der, forudsat at de allerede gældende regler, bestyrelsen har fastsat og kommunikeret på hjemmesiden, bliver overholdt. Det vil naturligvis skulle ske for egen regning.

En beboer spurgte til status for vinduespudsning. Bestyrelsesmedlem Lasse Jensen (ansvarlig for rengøring og vinduespudsning) svarede, at vinduespudsningen generelt opleves at være af god standard. Men 100% tilfredshed med denne slags opgaver kan næppe opnås. Hvis man oplever utilfredsstillende forhold, skal man rette henvendelse til Lasse.

Herefter blev beretningen taget til efterretning af forsamlingen.

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

Hans Eriksen (HE) fremlagde årsregnskabet. Årets resultat er positivt. Dog er visse udgifter, der var budgetteret i 2023, udskudt, som nævnt ovenfor.

Samlet set har foreningen et overskud på 1,4 mio.kr. imod et forventet underskud på 1,2, mio.kr.

Herefter blev regnskabet godkendt énstemmigt.

BUDGET	NOTE	BUDGET 2024
INDTÆGTER		
Á conto E/F-bidrag		5.690.000
Øvrige indtægter	1	0
INDTÆGTER I ALT		5.690.000
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger	2	697.000
Forbrugsafgifter	3	1.164.000
Forsikringer og abonnemeter	4	795.500
Ejendomsdrift	5	967.500
Administrationshonorar, DEAS		251.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	209.000
Løbende vedligeholdelse		1.286.000
Større vedligeholdelsesarbejder	7	1.170.000
UDGIFTER I ALT		6.540.000
DRIFTSRESULTAT		-850.000
RESULTATDISPONERING		
Overført til hensættelse vedligeholdelse		0
Anvendt til hensættelse vedligeholdelse		-850.000
DISPONERET IALT		-850.000
NØGLETAL PR. MÅNED		
Fællesudgifter pr. fordelingstal		25
Gns. Fællesudgifter pr. ejerlejlighed		2.302

4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

HE præsenterede budgetforslaget for 2024. Enkelte større poster blev fremhævet - især de omtalte affaldsmolokker, sanering/tilpasning af affaldsrum samt skift af de sidste brønddæksler.

I 2025 og 2026 forventes et begrænset behov for vedligeholdelse. I 2027 ventes større vedligeholdelsesarbejder.

Der er ikke behov for en stigning i ejerudgiften i 2024. På alle vigtige områder er der kontrakter med de relevante leverandører, så overraskelser undgås.

Herefter blev budgetforslaget godkendt énstemmigt.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Der var forslag om følgende til bestyrelsen (ingen andre opstillede):

Genvalg til Lars Wilms, Peter Hald, Lasse Jensen og Hans Eriksen.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

- Lars Wilms, Garnisonsvej 54, 3. (formand) (på valg i 2026)
- Hans Eriksen, Garnisonsvej 9, 1.tv. (næstformand) (på valg i 2025)
- Peter Hald, Garnisonsvej 3, 3. (på valg i 2025)
- Michala Scheibel, Garnisonsvej 50, 3. (på valg i 2025)
- Peter Lasse Jensen, Garnisonsvej 56, 3. (på valg i 2026)

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Der var forslag om følgende som suppleanter (ingen andre opstillede):

Der var genvalg til Jørgen Holm Schmidt.

Suppleanterne er herefter:

- Jørgen Holm Schmidt, Garnisonsvej 30, 1.th. (på valg i 2026)
- Inge Bloch Falck, Garnisonsvej 2, 3. (på valg i 2025)

7. Valg af revisor.

Der var genvalg af Beierholm Revision.

8. Behandling af indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag.

9. Eventuelt.

En beboer spurgte om refusion fra Farum Fjernvarme (FF) i lyset af "gennemsnitsprissagen", som var anket til Forsyningstilsynet.

Peter Hald redegjorde kort for situationen:

FF har ifølge Forsyningstilsynets afgørelse anvendt en forkert opkrævningsmodel for 2022, idet man har benyttet gennemsnitspris for hele året. Efter at være blevet pålagt at ændre denne praksis med tilbagevirkende kraft, har FF genberegnet den pris, der

skal betales for 2022, hvilket for langt de fleste betyder en refusion af en del af det opkrævede beløb.

FF ser Garnisonsparken som én enkelt kunde. Fordeling af den samlede regning sker efter dels faste udgifter pr. lejlighed og dels målerafhængigt forbrug. Den samlede regning for Garnisonsparken er blevet fratrukket den samlede refusion på i alt 597.265 kr. Restbeløbet er derpå fordelt som normalt, så hver enkelt beboer oplever et forholdsmæssigt nedslag i slutafregningen for 2023. På det af DEAS udsendte materiale fra Brunata kan man se posteringen under afsnit " 5. Ejendommens samlede udgifter" med teksten "Reg. 2022 Farum Fjernvarme".

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.

Formanden takkede dirigenten og forsamlingen for en god dialog med gentagelse af, at der vil komme konkrete vejledninger fra TDC m.fl., når internetfiberforbindelsen er etableret, fra Nortec, når ladestanderne står klar til brug og fra Vestforbrænding I/S, når affaldssorteringen skal indføres.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19.35.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af MitID, jf. foreningens vedtægter.