

EJERFORENINGEN GARNISONSPARKEN

11. april 2025

Referat af ordinær generalforsamling 2025

Mødested: Farum Kulturhus, Teatersalen, Kulturtorvet 12, 3520 Farum
Mødedato: 8. april 2024 kl. 18.30
Fremmødte: Der var repræsenteret 34 lejligheder, der samlet set repræsenterende 3.307 af ejendommens i alt stemmeberettigede 19.293 fordelingstal. Der var ingen fuldmagter.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status m. 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 to år). Begge modtager genvalg. På valg er ligeledes Michala Scheibel, der dog ikke modtager genvalg.
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen. På valg er Inge Bloch Falck, der modtager genvalg.
7. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm Revision.
8. Behandling af indkomne forslag.

Bestyrelsen foreslår, at der gives mulighed for at etablere et mindre opbevaringsrum på 3. sals-terrasserne op ad trævæggen mellem affaldsskakten og vinduespartiet ved det store værelse. Tilladelse gives på samme betingelser og vilkår, som gælder for alle udvendige forandringer.

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. Efter at have budt velkommen overlod formanden, Lars Wilms, ordet til Brian Jørgensen.

Brian Jørgensen præsenterede sig og fremførte følgende punkter:

- Affaldsrummene må ikke anvendes som lossepladser for træ, pap og lignende. De er alene beregnet for køkkenaffald.
- Der må ikke placeres affald (ej heller midlertidigt) på reposerne.
- Arealerne under trappeopgangene er ikke til beboeres opbevaring af effekter.
- 3. sals lejlighederne: Husk at rense tagbrøndene, især efter kraftige regnskyl.
- Dræn ved stuelejlighederne skal renses af beboerne selv. Ristene kan løftes. Der vil blive foretaget en inspektion af ristene med henblik på udskiftning, hvis det er påkrævet – rust kan ikke undgås.
- Hvis der er problemer, kan man ringe til Brian i tiden kl. 7-15 på hverdage, men brug ikke SMS!
- Tagpap under terrasser på 3. sal kan blive beskadiget, hvis man placerer meget tunge ting på trædækket. Undgå dét, da det kan medføre vandskader i etagerne under.
- Træpladerne på brystninger på 3. salsterrasserne vil blive nedtaget og evt. skiftet i forbindelse med fugning, - ligeledes for at undgå vandnedsivning til underliggende lejligheder.
- Radiatorer ved de store vinduer: Undgå at placere noget mellem vindue og radiator, da der kan ske termisk sprængning af termoruderne som følge af uensartet opvarmning af glasset.
- Striber på vinduer: Vil ofte være bestanddele i betonfacaden, som udvaskes og løber ned over vindue. De kan også være rester af imprægneringsmiddel fra den store facaderensning i 2021. Det kan være svært at fjerne, og der blev givet en række husholdningsråd. Man kan forsøge forsigtigt slibning med fin ståluld eller en keramisk skraber.
- Hoveddøre: Alle låsecylindre får udskiftet stifter og efter behov cylindre og vridere. De sædvanlige nøgler kan fortsat anvendes.

Herefter indledtes selve generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent.

Formanden (Lars Wilms) præsenterede kort den samlede bestyrelse samt de to repræsentanter i Grundejerforeningen, Vinnie Hald og Jørgen Schmidt. Derpå foreslog formanden 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 i store træk årsberetningen, der var udsendt i forvejen sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og supplerede på de områder, hvor der var sket en udvikling siden deadline for beretningen - herunder specielt:

- Elevatorer: Det er desværre ikke muligt at etablere en "genstartsknap" til brug ved elevatorstop. Disse stop kan dog i de fleste tilfælde forebygges, hvis man undgår at blokere elevatordørene eller at tvinge dem op med magt, jf. de skilte, der er sat op ved siden af alle elevatordøre i stueplan. Hvis en elevator er ude af funktion, skal man ringe til viceværten på hverdage kl. 7.15 -15.
- De netop udsendte varmeregnskaber for 2024 (årsafregninger/-reguleringer) er desværre fejlbehæftede. Det skyldes en banal fejlregistrering i IT-systemerne hos DEAS og Brunata. Det samlede beløb for hele Garnisonsparken er afregnet korrekt. Men fordelingen imellem beboerne er forkert. Peter Hald redegjorde kort for problemet og dets årsager. Nye, korrigerede afregninger forventes indenfor få uger.
- Som Brian Jørgensen påpegede, er der en hel del effekter i mange affaldsrum, der skal fjernes, inden vi går over til den nye affaldssortering. Beboerne opfordres til selv at gøre en indsats. Bestyrelsen vil tage initiativ til et par fælles arbejdstimer.
- Der kommer information om indførelse af affaldssortering, når tiden nærmer sig.
- Grundejerforeningen skal fremover betale grundskyld af vores fællesarealer. I Grundejerforeningens budgetudkast regnes med 30.000 kr. i alt i 2025.
- Bebyggelserne "Holdepunktet" og "Bel Air" er begge ude af Grundejerforeningen for indeværende.

Der var en række spørgsmål til beretningen fra beboere:

- Michala Scheibel udtræder af bestyrelsen. Vil hun fungere som konsulent på forsikringsspørgsmål derefter? Michala og formanden bekræftede, at dette er aftalt.
- Har differencen på varmeregnskabet noget at gøre med "Farumtillægget? Peter Hald kunne meddele, at det ikke er tilfældet. Faktisk ved vi ikke om, og i givet fald hvilket omfang, tillægget vil komme på tale. Alt afhænger af den pris, Farum Fjernvarme kan opnå for det grundstykke, der ligger i Farremosen ved siden af varmepumpeanlægget. Der er endnu ikke fundet en køber.
- Hvornår kan det forventes, at de bebyggelser, der p.t. ikke er med i Grundejerforeningen, kommer ind igen? Det kan ikke besvares, da det afhænger af, hvad og hvornår Furesø Kommune kan konstatere, at fællesarealerne er færdigudviklede.

- Præcis hvor skal de kommende affaldsmolokker nedgraves? Formanden redegjorde for de besluttede to placeringer, ca. ¼ ind i bebyggelsen fra hver side således, at ingen skal bevæge sig mere end ¼ af afstanden mellem de yderste blokke for at komme til molokkerne (dvs. nord for indkørslerne til P-pladserne ved nr. 20 og 44). Det netop vedtagne tillæg til lokalplanen muliggør flere fremtidige placeringer uden endnu en lokalplanændring, hvis behovet opstår.
- Hvornår kan vi forvente, at belægningen i de vognporte, hvor opgravning har fundet sted ved fiberetableringen, bliver færdiggjort? Formanden svarede, at dette arbejde forventes udført i løbet af maj/juni (2025).
- Der var flere spørgsmål til Nanostones afrensning af bygningerne. Hvad anvender man til at skumbehandle algebegroede områder med? Og hvordan kan rester på vinduerne fjernes? Bestyrelsen henviste til de tidligere nævnte husholdningsråd og vil konsultere Nanostone herom forud for dette års arbejde.
- Legepladser: Der mangler trappetrin ved nogle af legehusene, og der er vandpytter ved visse gynger. Medlemmerne af Grundejerforeningens bestyrelse (Vinnie Hald og Jørgen Schmidt) tager sagen op i Grundejerforeningen.
- Ideen om en hundepark blev luftet. Det kan være problematisk med regler og lokalplaner for området, som administreres af Grundejerforeningen og Furesø Kommune. Dirigenten påpegede, at spørgsmålet henhører under Grundejerforeningen. Formanden opfordrede interesserede til at udarbejde et projektoplæg til brug for de videre overvejelser i Grundejerforeningen. To interesserede påtog sig opgaven
- Kommer en ny S-bane tæt på Garnisonsparken? Dirigenten oplyste, at emnet er under drøftelse i de berørte kommunalbestyrelser, men at det er for tidligt at konkludere noget.
- Er det muligt at vælge én enkelt leverandør af fibernetprodukter til hele Garnisonsparken? Formanden svarede, at det ikke er muligt. Den enkelte beboer skal selv tage kontakt til den ønskede leverandør.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt af forsamlingen.

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

Næstformand Hans Eriksen fremlagde årsregnskabet. Årets resultat er ret præcist som budgetteret. Dog er visse udgifter, der var budgetteret afholdt i 2024, udskudt, specielt vedrørende affaldssortering.

Årets overskud er 1.177.571 kr. Halvdelen foreslås overført til egenkapitalen og den andel halvdel til vedligeholdelseskontoen, der dermed ultimo 2024 er på 3,6 mio.kr.

En beboer spurgte om årsagen til, at regnskabets side 14, pkt. 10 udviser et fjernvarmeforbrug, der er forskelligt fra Brunatas tal. Spørgsmålet blev videresendt til DEAS. (Efterfølgende har DEAS svaret spørgeren og bestyrelsen: "Regnskabsafdelingen oplyser, at beløbet under det bogførte "Forbrug fjernvarme" i regnskabet, er regninger, der er modtaget til og med 31.12.2024 fra fjernvarmeleverandøren.

Årsopgørelsen fra fjernvarmeleverandøren modtages først i februar 2025 og det er derfor ikke det samme forbrugstal, der fremgår i regnskab som i varmeregnskabet". Spørgeren har erklæret sig tilfreds med svaret).

Herefter blev regnskabet énstemmigt godkendt af forsamlingen.

4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.

BUDGET		BUDGET 2025
		Kr.
INDTÆGTER		
À conto E/F-bidrag		5.803.200
Øvrige indtægter		0
INDTÆGTER I ALT		5.803.000
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger		550.000
Forbrugsafgifter		1.094.000
Forsikringer og abonnementer		812.500
Ejendomsdrift		1.147.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		254.500
Øvrige administrationsomkostninger		236.000
Løbende vedligeholdelse		1.114.000
Større vedligeholdelsesarbejder		2.388.000
UDGIFTER I ALT		7.596.000
DRIFTSRESULTAT		-1.792.000
RESULTATDISPONERING		
Overført til hensættelse vedligeholdelse		0
Anvendt til hensættelse vedligeholdelse		-1.792.000
DISPONERET IALT		-1.792.000
NØGLETAL PR. MÅNED		
Fællesudgifter pr. fordelingstal		25
Gns. Fællesudgifter pr. ejerlejlighed		2.348

Næstformand Hans Eriksen præsenterede budgetforslaget for 2025. Enkelte større poster blev fremhævet - især de omtalte affaldsmolokker og sanering/tilpasning af affaldsrum.

Den 10-årige vedligeholdelsesplan var udsendt sammen med indkaldelsen og budgetudkastet. Heraf fremgår de opgaver, der er prioriterede af bestyrelsen. Hans Eriksen nævnte desuden skader i betonfacaderne, der (ekstraordinært) skal udbedres.

Bestyrelsen foreslog en stigning i ejerudgiften på 2% i 2025. På alle vigtige områder er der kontrakter med de relevante leverandører, så ydelserne leveres regelmæssigt, og overraskelser forebygges.

Hans Eriksen understregede, at der over tid vil blive tale om større vedligeholdelsesudgifter, og at det muligvis bliver nødvendigt med endnu en stigning i opkrævningerne næste år mere end betinget af prisregulering.

Herefter blev budgetforslaget énstemmigt godkendt.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Genvalg af Peter Hald 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 2027)
- Peter Hald, Garnisonsvej 3, 3. (på valg i 2027)
- Peter Lasse Jensen, Garnisonsvej 56, 3. (på valg i 2026)

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Genvalg af Inge Bloch Falck.

Suppleanterne er herefter:

- Jørgen Holm Schmidt, Garnisonsvej 30, 1.th. (på valg i 2026)
- Inge Bloch Falck, Garnisonsvej 2, 3. (på valg i 2027)

7. Valg af revisor.

Der var genvalg af Beierholm Revision.

8. Behandling af indkomne forslag.

Bestyrelsen har på opfordring fra en beboer foreslået, at der gives mulighed for etablering af et lille aflukke/redskabsrum på 3. sals terrasserne, jf. beskrivelse og illustrationer, udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

En anden beboer har forespurgt Furesø Kommune om lovligheden af en sådan konstruktion. Den pågældende beboer læste svaret op for generalforsamlingen. Af oplæsningen fremgik, at opførelse af udhuse vil kræve en dispensation fra lokalplanen og byggetilladelse. Da forespørgslen og Kommunens svar ikke var kendt af forsamlingen eller bestyrelsen, trak bestyrelsen forslaget tilbage. Pågældende beboer afleverede efterfølgende en kopi af brevet. (I brevet benævner den pågældende beboer forslagets "lille aflukke/redskabsrum" som udhus. Endvidere gør Kommunen opmærksom på, at "vores svar er en vejledning – ikke en afgørelse. Svaret skal læses med det forbehold, at vi har lagt de oplysninger til grund, du har anført og muligvis ikke kender hele oplysningsgrundlaget").

Derefter drøftedes forslag, selvom disse egentlig var blevet trukket tilbage inden generalforsamlingen:

- Højden af hækken til højre ved udkørslen fra til Garnisonsvej 2-6: Nogle beboere i bygningen oplevede, at den nuværende højde af hækken umuliggjorde oversigt ved udkørsel til Garnisonsvej og foreslog, at hækken lige ved udkørslen klippes ned til samme højde som husnummerskiltet. Den pågældende hæk har samme højde som ved alle øvrige udkørsler fra P-pladsen ved lige husnumre (jf. lokalplan 70.1 mindstehøjde 120 cm), og oplevelsen blev kun delt af enkelte andre beboere. Ved samme udkørsel står en busk til venstre, som ifølge de pågældende beboere umuliggør oversigt over trafikken, som kommer fra Regimentsvej, og som derfor blev forslået beskåret eller helt fjernet af trafiksikkerhedshensyn. Andre beboere ønskede ikke busken fjernet. Herefter var der en omfattende diskussion af Færdselslovens vigepligtsregler. Alle spørgsmål/forslag om beskæring af hæk og busk sendes videre til bestyrelsen for Grundejerforeningen.
- Affald, cigaretskod og snusposer kastes foran indgangsdøre, specielt (antages det) fra altaner. Alle opfordres til at smide slige effekter i skraldespanden – ikke på fortovet eller på græsplænen. Man opfordres til selv at tage kontakt til de naboer/personer, der formodes at forårsage generne.
- Snerydning foran stuelejligheder: Opleves af nogle beboere i stuelejligheder som et problem, fordi Grundejerforeningens snerydning af fortovene efterlader en snebarriere foran indgangen til stuelejlighederne. En anden beboer i stuelejlighed anser ikke emnet for at være et problem. Ansvar i forhold til eventuelle uheld som følge af isglat er uklart. To beboere i stuelejligheder påtog sig at beskrive problemstillingen og sende den til bestyrelsen.

9. Eventuelt.

Intet

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

Formanden takkede dirigenten og forsamlingen for en god dialog.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.55.

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

Lars Carpens
dirigent

Lars Wilms
formand