

## GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE

27. februar 2025

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

\* Suppleant i Grundejerforeningens bestyrelse

\*\* Medlem af Grundejerforeningens bestyrelse

Emne: **Referat af møde nr. 1-2025, tirsdag den 18. februar 2025**

*Referat i kursiv*

- Bilag:
1. "ofte stillede spørgsmål" fra G/F Farumkaserne.dk
  2. Forslag til beretning
  3. Udkast til årsregnskab 2024
  4. Udkast til budget 2025 (eftersendt)

### Dagsorden:

1. Ordet er frit
2. Godkendelse af dagsorden
3. Opfølgning på referat af sidste møde
4. Affaldssortering (orientering og drøftelse)
5. Ladestandere (drøftelse og beslutning)
6. Årsregnskab 2024 for vand og varme (orientering)
7. Forberedelse af generalforsamlingen 2025 (beslutning)
8. E/F's kandidater til bestyrelsen i G/F Farum Kaserne (beslutning)
9. Henvendelser fra beboerne
10. Orientering
11. Næste bestyrelsesmøde
12. Eventuelt

## 1. Ordet er frit

*Intet referat under dette punkt.*

## 2. Godkendelse af dagsorden

*Dagsordenen og den eftersendte tillægsdagsorden blev godkendt.*

*Tillægsdagsordenens punkt om nøglesystem blev indarbejdet i og sat under behandling under punkt 7 i den ordinære dagsorden. Forslaget til mulighed for at etablere et mindre aflukke/redskabsskur på 3. salsterrasserne blev optaget som pkt. 8 på den ordinære dagsorden.*

## 3. Opfølgning på referat af sidste møde

3.1 Navneskilte på postkasser og opgangsdøre skal have et ensartet udseende. (IF).

*Vicevært Brian varetager opgaven og ønsker ikke assistance fra medlemmer af bestyrelsen.*

3.2. Artelia har inspiceret betonfacaderne med udgangspunkt i rapporten "E/F Garnisonsparken – Betonfacader, eftersyn og udbedringsforslag" fra 20. oktober 2020. (LW). Sidstnævnte inspektion blev foretaget vha. drone. Den nye inspektion er gennemført visuelt og udviklingen af skader siden oktober 2020 er fotodokumenteret i den nye rapport.

Inspektionen har vist, at tre skader skal udbedres straks, og at 49 potentielle skader er under udvikling. Artelia anbefaler, at alle disse skader udbedres i 2025. Udgiften anslås til 350.000 kr.

*De tre alvorlige skader er i søjler i hhv. blok 3-5, blok 15-17 og blok 31-33. Bestyrelsen foretager nu ligeledes en rundgang for visuel inspektion af samtlige blokke (action: PH).*

## 4. Affaldssortering (orientering og drøftelse)

Furesø Byråd har sendt forslag til tillæg 70.1.2 til lokalplan 70.1 om placering af affaldscontainere/-molokker i offentlig høring i fem uger fra d. 17. december 2024 til 21. januar 2025. Høringen har ikke givet anledning til ændringer af forslaget, som forventes forelagt og vedtaget af Byrådet ved udgangen af marts 2025.

Herefter kan etableringen af affaldsmolokkerne påbegyndes, og klargøring af affaldsrummene skal planlægges og iværksættes. Udgiften hertil er

ejerforeningens, og der er afsat og opkrævet penge til formålet. Furesø kommune afholder dog udgiften vedrørende selve molokkerne.

Bestyrelsen skal sammen med Vestforbrænding vælge størrelse på containerne. Furesø kommune afholder udgiften til containere.

Konsulent ved Vestforbrænding, Ida Brok Nielsen, har bekræftet, at containerne i affaldsrummene kan tømmes af renovatøren med "tokammerbiler".

Bestyrelsen bedes overveje et orienteringspunkt på generalforsamlingen om affaldssortering, hvor bestyrelsen kan give en status og skitsere, hvornår og hvordan ordningen forventes indført.

*Ida Brok Nielsen vil være den, der styrer anlægsdelen af molok-projektet, hvis samlede anskaffelsespris vil være ca. 240.000 kr. (ex. moms) fordelt på 2\*2 stk. molokker. I forbindelse med selve ibrugtagningen forventes det, at alle beboere vil modtage en sorteringsvejledning fra Farum Kommune.*

*Bestyrelsen overvejer en "oprydningsdag", hvor beboere opfordres til at rydde op i affaldsrummene i deres respektive blokke, så "uautoriseret" affald fjernes fra rummene, inden disse skal rengøres og forberedes til den nye sorteringsordning. (Det er desværre en kendsgerning, at der i mange affaldsrum er henkastet ting og sager, især pap, der burde være kørt på genbrugspladsen).*

*Der udestår desuden en del forberedende opgaver, herunder blænding af affaldsluger på reposerne, afsavning af rørstudse i affaldsrummene, skiltning på døre, rengøring af rummene o.m.a. Sagen genoptages på næste møde.*

*Det er forventningen, at affaldsgebyret ikke vil stige i forbindelse med den nye sorterings- og afhentningsordning, - i heldigste fald faktisk tværtimod.*

## 5. Ladestandere (drøftelse og beslutning)

Nortec, der ejer anlægget, har nu nedgravet føringsrør til strømkabler, som skal forsyne de kommende 21 ladestandere med strøm. Projektlederen forventer, at standerne kommer i funktion ved udgangen af februar 2025.

Projektlederen har givet tilsagn om, at graverenderne i fællesarealerne topdresses og tilsås med græs.

Ladestanderne er principielt til rådighed for alle elbilister, fordi P-pladserne har status af privat fællesvej. Man kan således ikke reservere en P-plads til enkeltpersoner. Men ladestanderne vil ikke kunne findes på apps eller hjemmesider om ladestandere. Furesø kommune og Politiet er vejmyndighed.

Reglerne for benyttelse af ladestanderne fremgår af Grundejerforeningen Farum Kasernes hjemmeside – se bilag om ofte stillede spørgsmål.

Inden for denne ramme kan bestyrelsen overveje om og hvornår, der evt. skal søges om tilladelse til at fastsætte nærmere regler for brug. Det vil typisk kræve en ordning med skiltning, P-vagt og bøder. Et godt alternativ er at skabe en positiv kultur blandt bilejerne, hvor ejere af fossile biler undlader at benytte P-pladser ved ladestanderne og elbilister sørger for at flytte bilen, straks efter at opladningen er fuldendt. For at mindske en evt. konkurrence om ladeplads i perioder, hvor elprisen er lav, tilbyder Nortec at afregne til en pris, som baseres på et gennemsnit af elprisen over en måned.

Nortec arbejder på et materiale om praktisk betjening til brugerne, som bestyrelsen kan omdele til alle beboerne. Tilbage melding afventes.

*Forud for bestyrelsesmødet, den 18/2, er hele installationen klarmeldt af Nortec, og alle ladestanderne kan nu benyttes.*

*En meget kort beskrivelse/vejledning er modtaget fra Nortec. Desværre ligger Nortec ikke inde med et lager af denne tryksag, så bestyrelsen har udarbejdet en redegørelse til alle beboere, til omdeling i samtlige postkasser inden udgangen af februar. (Action: PH)*

*Samme tekst vil blive lagt på foreningens hjemmeside og på facebook. (Action: hhv. MS og LJ).*

## 6. Årsregnskab 2024 for vand og varme (orientering)

Den maskinelle aflæsning af vand- og varmemåling fungerer udmærket, og Brunata følger op på uregelmæssigheder, jf. den indgåede aftale. Der er i dag kun tre beboere, der af en eller anden grund ikke har indvilliget i at få deres målere skiftet. Disse beboere bliver hvert år "sat" til et estimeret forbrug plus et akkumulerende procentuelt tillæg for hvert år. Denne procedure er identisk med, hvad Brunata og DEAS gør i lignende situationer i andre bebyggelser. Overgangen til Vestforbrænding med nye priser fra 1. januar 2024 forløb uden vanskeligheder. Vi ved p.t. ikke, om vi vil blive ramt af det såkaldte "Farumtillæg" på varmeprisen.

Blandt de eksisterende nye målere er der (kun) tre varmemålere og én varmtvandsmåler, der registrerer "ulogiske" tal. Når noget sådant konstateres, gennemgår bestyrelsen (v/PH) detailaflæsningerne måned for måned. Hvis dette bekræfter en anomalitet, undersøges/udskiftes målerne af Brunata. Vi har et fint samarbejde med både Brunata og DEAS. Efter at have skabt mere klarhed over hele processen omkring årsafregningerne, ser det nu ud til, at vi kan have slutafregningerne færdige inden generalforsamlingen. For at

spare tid og udgifter vil bestyrelsen (v/PH) manuelt omdele brevene med varmeregnskabet til foreningens beboere. – Vandregnskabet, derimod, må vente på vandværket.

*Denne model med to-delning og manuel omdeling er dog efterfølgende - efter konferering med DEAS og grundige overvejelser - fraveget. Vi fastholder dermed samme rutine som hidtil, dvs. hele slutaftregningen, både varme og vand, kommer ud på vanlig vis og på én gang i Eboks, men dog forventeligt tidligere på kalenderen end de foregående år.*

Det samlede 2024-forbrug (i kr.) for hele Garnisonsparken kan på baggrund af modtagne data pr. blok konkluderes at være lavere end det faktisk à conto betalte. Det kan naturligvis dække over betydelige forskelle beboerne imellem, men generelt er der grund til at forvente penge tilbage.

*Fastsættelse af á conto betaling for 2025 overlades – jf. tidligere praksis – til DEAS med udgangspunkt i det faktiske forbrug i 2024.*

*I øvrigt er Farum Fjernvarme (FF) ikke helt forsvundet endnu: FF's bestyrelse eksisterer stadig, da det endnu ikke er lykkedes at få solgt FF's grund i Allerød ved siden af varmepumpeanlægget. Det er derfor, vi endnu ikke ved, om vi skal betale det såkaldte "Farum-tillæg" til varmeregningerne. FF-bestyrelsen afholder hhv. informationsmøde og årsmøde den 10/4 og den 30/4.*

*Ejerforeningen forsøger at være til stede ved begge arrangementer. (v/hhv. PH og LW)*

### 7. Forslag fra beboer om mulighed for etablering af redskabsrum på 3. salsterrasser op ad trævæggen mellem affaldsskakten og vinduespartiet ved det store værelse.

*En beboer har udarbejdet et forslag til, hvordan en løsning kan se ud.*

*Modellen blev diskuteret, og det er bestyrelsens opfattelse, at den vil kunne udføres indenfor rammerne af, hvad der er acceptabelt af "udvendige forandringer".*

*Bestyrelsen vil stille forslag til generalforsamlingen om, at ændringen indarbejdes i de eksisterende regler for udvendige forandringer, som kan læses på hjemmesiden. Det indebærer, at kommende tilladelser gives på samme generelle betingelser, som øvrige udvendige forandringer.*

*En mere detaljeret beskrivelse vil derfor blive udarbejdet og udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Animerede fotos af, hvordan konstruktionen vil tage sig ud, både i forskellige faser af konstruktionen og i sin færdige form, vil ligeledes blive udsendt (Action: PH).*

## 8. Forberedelse af generalforsamlingen 2025 (godkendelse)

Generalforsamlingen holdes i Teatersalen, Farum Kulturhus tirsdag d. 8. april 2025, kl. 19.00.

Indkaldelse til generalforsamling skal ske senest fire uger før generalforsamlingen, dvs. 10. marts 2025.

Udkast til beretning, årsregnskab for 2024 og budgetforslag for 2025 skal drøftes og godkendes. Materialet eftersendes.

*MS genopstiller ikke til bestyrelsesvalget.*

*PH og HE er på valg og genopstiller begge til bestyrelsen.*

*IF er på valg som suppleant og genopstiller.*

*Udkast til beretning for 2024 blev drøftet og efterfølgende godkendt med en række bemærkninger.*

*Udkast til regnskab 2024 og udkast til budget 2025 samt den 10-årige vedligeholdelsesplan blev gennemgået og godkendt. Der budgetteres med vedligeholdelsesudgifter/-investeringer på i alt 3.502.000 kr. Det giver et negativt driftsresultat på 1.792.200 kr. i 2025, som finansieres af opsparingen til større vedligeholdelsesarbejder, der herefter forventes at udgøre 1.872.000 kr. pr. ultimo 2025. Det er i underkanten i forhold til de kommende års budgetterede vedligeholdelsesudgifter. Det vurderes ved budgetlægningen for 2026, om der bliver behov for at øge opsparingen.*

## 9. Reparation af låsesystemet i opgangsdørene

Låsecylinderne i opgangsdørene er slidte og skal udskiftes i mange opgange i den kommende tid. Låsene i opgangsdørene er integreret i hver enkelt lejligheds systemnøgle. Der findes et mindre antal nøgler, som giver adgang til alle opgange – men ikke til lejlighederne. Nøglerne har tidligere været udleveret midlertidigt til håndværkere og bestyrelsesmedlemmer. Nuværende vicevært eller bestyrelse har med enkelte undtagelser ikke kendskab til, hvor disse nøgler befinder sig i dag og har i de senere år administreret de få tilbageværende nøgler meget restriktivt. Med til billedet hører, at der ikke været erfaringer med misbrug – nogle har dog fået levereret pakker til hoveddøren. Derimod er der eksempler på, at beboere lukker ukendte gæster ind uden at kontrollere, hvilket ærinde pågældende har i opgangen. Så vidt vides, har det heller ikke givet dårlige erfaringer.

Et nyt låsesystem vil blive en relativt bekostelig affære, og det giver anledning til at overveje, om der skal indkøbes et nyt og fremtidssikret system til de 84 opgangsdøre. De eksisterende låse i hoveddørene, postkasserne, pulterrummene og teknikrummene fungerer fint og skal således ikke indgå i en modernisering. Bestyrelsen har indhentet tilbud på tre løsninger hos foreningens låsesmed, De Blå Låsesmede:

1. Nyt HS-nøglesystem, som vi kender det i dag: 264.955 kr. incl. moms.

Det indebærer, at man skal låse sig ind ad opgangsdøren med en selvstændig nøgle. Systemet er mekanisk og slides. Man kan ikke annullere bortkomne nøgler.

2. Offline Salto-system med væglæser og låsebrik: 856.984 kr. incl. moms og 20% rabat.

Det indebærer, at man skal låse sig ind med brikken. Systemet er digitalt, batteridrevet og administreres fra en computer. Afkodning eller rettelser af brikker kræver fysisk nærhed til den relevante væglæser/lås.

3. Online Salto-system: 1.058.029 kr. incl. moms og 25% rabat, men excl. fremføring af netværk og 230 volt.

Dette system svarer til nr. 2 med den forskel, at systemet administreres centralt, og at det kan udbygges med fx automatisk døråbning. Sidstnævnte findes i dag i enkelte opgange og er installeret og betalt af kommunen.

En fjerde mulighed, som der ikke ligger tilbud på, er blot at skifte stifterne i de 84 låsecylindre. Montøren skønner, at det vil kunne gøres for ca. 1.000 kr. pr. lås. Denne mulighed fastholder status quo.

Sagen forelægges til drøftelse. Følgende kriterier bør lægges til grund:

- Sikkerhed (og beboernes følelse af sikkerhed)
- Etableringsomkostninger
- Daglig drift/administration
- Behov for fremtidssikring
- ....?

*Bestyrelsen drøftede de forskellige muligheder og konkluderede derefter, at løsningen falder på den "fjerde mulighed", dvs. udskiftning af cylindrene – muligvis kun stifterne i de i alt 84 eksisterende låse. Budgetmæssigt afsættes en post på 100.000 kr. til denne opgave. Løsningen vurderes at være den bedste under hensyntagen til vægningen af de anførte parametre.*

## 10. Indstilling af kandidater til Grundejerforeningens bestyrelse

Grundejerforeningen holder generalforsamling d. 21.maj 2025.

For Garnisonsparken sidder JS og Vinnie Hald i bestyrelsen. LW er suppleant. Vinnie og LW er på valg og modtager genvalg.

## 11. Henvendelser fra beboerne

*Der er ikke modtaget relevante henvendelser fra beboere.*

## 12. Orientering

a. Nyt fra Grundejerforeningen, bestyrelsesmøde d. 7. januar 2025 (JS)

*Der er indgået forlig mellem G/F og Bebyggelsen "BelAir" om tilbagebetaling af indbetalt G/F-bidrag. Hele BelAir (fem ejerforeninger) er nu definitivt ude af Grundejerforeningen.*

## 13. Næste bestyrelsesmøde

- forslag: 8. april 2025 efter generalforsamlingen:

1. konstituering af bestyrelsen
2. skitse til den videre proces for indførelse af affaldssortering
3. kommende bestyrelsesmøder
4. *Proces for affaldssortering*

14. Evt.

Intet

Med venlig hilsen

**Peter Hald**