

Bestyrelsens beretning for 2025 til E/F Garnisonsparkens generalforsamling d. 26. marts 2026

Indledning

Denne beretning dækker perioden siden sidste generalforsamling d. 8. april 2025 til d. 7. februar 2026.

I beretningsperioden har bestyrelsen ikke sat nye og større projekter i værk – der har været rigeligt at gøre med to ikke-færdige projekter fra tidligere år, som har skullet dribles i mål.

TDCnet har nu etableret mulighed for tilslutning til internetfiberforbindelse i alle lejligheder, hvor ejeren har ønsket det og den lovpligtige affaldssortering startede d. 5. januar 2026. I februar 2024 satte firmaet Nortec strøm til de nye ladestanderne til elbiler på alle 21 p-pladser i Garnisonsparken.

Således er tre store projekter nu kommet i mål efter lang tid og mange forhindringer.

Foreningens økonomi

Årsresultatet blev et overskud 63.574 kr. Der var budgetteret et underskud på 1.792.200 kr. Afvigelsen skyldes væsentligst lavere udgifter til ejendomsdrift og løbende vedligeholdelse samt at indførelse af affaldssortering heller ikke blev færdig i 2025. Årsresultatet foreslås overført til 2026 som opsparing til større vedligeholdelsesarbejder.

Egenkapitalen, der indgår i den daglige drift, udgør 1.999.965 kr. ved årets udgang. Opsparing til større vedligeholdelsesarbejder udgør 3.727.507 kr.

I forslaget til budget 2026 er indarbejdet kendte og forventede prisstigninger på kontrakter for rengøring, varme, ventilation, elevatorer, vicevært osv. Budgetteringen af løbende vedligeholdelse og større vedligeholdelsesprojekter er baseret på den opdaterede 10-årige vedligeholdelsesplan, og er prisreguleret med 2%.

Bestyrelsen indstiller, at bidraget til fællesudgifter hæves med 2%.

Budgetforslaget viser et negativt driftsresultat på 304.000 kr., som finansieres med midler fra opsparingen til større vedligeholdelsesarbejder. Opsparingen til større vedligeholdelsesarbejder forventes herefter at udgøre knap 3.5 mio. kr. pr. ultimo 2026.

På tidligere generalforsamlinger har det været drøftet, hvordan foreningen kan forberede sig på kommende udgifter til store fornyelser af fx tagbelægning, vinduer, dørtelefonanlæg eller elevatorer. Der vil blive tale om millionbeløb. Imidlertid står disse udgifter ikke lige for døren. Bestyrelsen finder det mest hensigtsmæssigt, at disse økonomiske udfordringer imødegås ved en kombination af opsparing og fælleslån. Det indebærer, at

- evt. overskud på årsbudgetterne spares op til større vedligeholdelsesprojekter.
- når et konkret projekt vedtages og hvis udgiften overstiger opsparingen, finansierer Ejerforeningen restbeløbet med et fælleslån på den måde, at den enkelte ejer selv kan vælge at betale sin andel af projektet kontant eller deltage i fælleslånet.

2. Bygningsdrift og -vedligeholdelse

Den løbende bygningsdrift har været billigere end budgetteret.

Erfaringsmæssigt svinger udgifterne til vedligeholdelse af varmeinstallationer, ventilationsanlæg og elevatorer mv. fra år til år. Udgifterne til service og drift af elevatorerne kører dog ikke op og ned mellem årene. Denne udgift er igen i år topscorer med ca. 350.000 kr. En del af udgifterne skyldes, at dørene forhindres fysisk i at lukke. "Blokér ikke elevatordørene", som der står ved indgangen til elevatorerne.

Låsecylindrene i alle 84 opgangsdøre er blevet skiftet, alle dæksler over sandfangsbrøndene er blevet skiftet og alle fuger og dækplader i brystningerne på 3. salsterrasserne er eftersat og fuget på ny efter behov.

Den årligt tilbagevendende vedligeholdelse af betonfacaderne blev udført i september af firmaet Nanostone. Kontrakten med Nanostone er nu udløbet. Bestyrelsen har besluttet, at betonfacaderne fortsat skal rengøres regelmæssigt og har bedt foreningens tekniske rådgiver, Arteliagroup om, at indhente tilbud fra tre entreprenører. Tilbuddene skal balancere følgende hensyn:

- mest mulig effektiv fjernelse af alger og rengøring
- mindst mulig miljøbelastning
- mindst muligt slid på bygningerne
- samtidig rengøring af vinduer i opgangene og gavlene
- mindst mulig gene for beboerne
- rimelig pris

Valget er faldet på Anders Andersen Rengøring i 2026, som i dag polerer vinduerne i gavle og opgange udvendigt. Anders Andersen vil fortsætte den

form for vedligeholdelse ("pletrens"), som Nanostone har udført hidtil. Det må forventes, at betonfacaderne skal "grundrenses" og imprægneres igen i 2027 eller 2028.

Der er udbedret betonskader på tre bæresøjler. Heldigvis var skaderne ikke alvorlige. Arteliagroup har vurderet, at det er muligt at reparere begyndende skader i betonfacaderne og fortsat fastholde et nogenlunde ensartet udseende. Arbejdet forventes udført i løbet af 2026.

I august er alle træfacader i gavlene og felterne under vinduerne på 1. sal ud mod P-pladserne blevet behandlet. Det var malerens vurdering, at de facader trængte mest. De øvrige træfacader skulle have været behandlet i efteråret. Pga vejrlig og sygdom hos maleren har det været nødvendigt at udskyde arbejdet til foråret 2026.

I flere lejligheder beliggende på 2. sal har der været fugtindtrængen. Der kan være forskellige årsager. En af de væsentlige er nedsivning fra terrassen på 3. sal. Det kan skyldes, at afløbene ikke renses regelmæssigt, hvilket er ejerens pligt – og i givet fald forsømmelse. Det kan også skyldes utætte fuger, selvom de kontrolleres regelmæssigt for utætheder. I enkelte tilfælde har det været nødvendigt at inddrage Arteliagroup og gennemføre destruktive undersøgelser.

3. Rengøring og orden

Rengøringen af Garnisonsparkens opgange og elevatorer udføres af firmaet Daseko.

Den ugentlige rengøring består af støvsugning af måtter ved indgangspartierne, aftørring af rustfrie døre og vægge, aftørring af glas og bundstykke i indgangspartiet samt vask af trapper og klinkegulve. Hver fjerde måned udføres en maskinel opskuring af gulvene i indgangspartierne.

Rengøringsinstruksen findes på tavlen i alle opgange.

Kvalitetskontrollen er synliggjort via en kontrolseddel i hver opgang, som udfyldes af servicemedarbejderen.

De fleste opgange fremstår pæne og ordentlige i overensstemmelse med afsnittet i husordenen om opgange: "Placering af personlige ejendele i disse områder er generelt set ikke tilladt, da det kan være til gene for brandmyndighederne, viceværten, rengøringspersonalet og de øvrige beboere. Forsøg på landvinding af fællesarealer til privat brug accepteres ikke".

I enkelte tilfælde har viceværten dog måttet påtale upassende oplagring af effekter, der er til gene for rengøringen eller reducerer redningsvejene. Cykler skal stå i cykelstativerne eller i depotrummene – ikke i opgangene.

En konstant udfordring for rengøringspersonalet har dog i lighed med tidligere år været de mange sko udenfor lejlighedernes døre. Som beboere har vi et medansvar for, at rengøringen kan udføres tilfredsstillende - så undlad derfor at efterlade ting og sager på trappen. Sæt skoene op i skoskabe, som skal hænge på væggen - og fej op, hvis man har slæbt snavs under skoene med fra hoveddøren op til sin egen indgangsdør.

Pudsningen af vinduerne i opgange og på gavlene varetages af firmaet Anders Andersen. Firmaet anvender en lift til pudsning af gavlvinduerne, som rækker ind over bilerne på parkeringspladserne ved ulige husnumre.

Det er bestyrelsens oplevelse, at der er almindelig tilfredshed blandt beboerne.

Bestyrelsen er i løbende kontakt med rengøringsfirmaerne. Evt. ris og ros skal sendes til foreningsmailen. Undlad venligst selv at rette direkte kontakt til firmaerne, så risiko for at bestyrelsen taber overblikket over rengøringen, undgås.

I enkelte tilfælde parkeres biler ved eller på fortovene. Ifølge lokalplanen, Grundejerforeningens ordensregler og den fælles husorden er det ikke tilladt. Parkering skal ske på parkeringspladserne.

Indførelse af affaldssortering

På generalforsamlingen d. 5. april 2022 fik bestyrelsen mandat til at etablere affaldssortering i de eksisterende affaldsrum og til at placere af to nedgravede molokker til glas/metal og pap på de to store fællesarealer langs Garnisonsvej. Fordelen ved at bruge de eksisterende affaldsrum er, at man ikke skal gå langt for at aflevere sit sorterede affald, og at fællesarealerne ikke vil blive skæmmet af et stort antal rullende affaldsbeholdere.

Den ønskede løsning kom i mål i januar 2026, hvor Vestforbrænding skiftede de gamle beholdere ud med de nye sorteringsrigtige beholdere. Det skete efter et stort forarbejde og en meget lang proces, som bla har krævet Furesø Byråds velvillige involvering.

Nu er det op til os beboere at indrette sorteringsmulighed vores køkkener, gå ned med affaldet, veksle ord med hinanden, når man mødes ved skraldespanden – evt. tage naboens affald med. Og så må alle beboere læse den omdelte sorteringsvejledning og i fælles flok leve op til det overordnede formål: at sortere affaldet korrekt, så mest muligt kan genanvendes.

Sidst – men ikke mindst – skal alle beboere respektere, at affaldsbeholderne og -molokkerne kun må bruges til husholdningsaffald. Stort affald skal som hidtil

afleveres på genbrugsstationen på Gammelgårdsvej – det må ikke efterlades i affaldsrummene.

Bestyrelsen har aftalt med Vestforbrænding, at ordningen løbende følges og justeres, hvis erfaringerne viser, at det er nødvendigt.

Den lovpligtige affaldssortering gør det nødvendigt at foretage en mindre opdatering af husordenen. Bestyrelsen fremsætter derfor et ændringsforslag under pkt. 8.1 i dagsordenen for generalforsamlingen.

Fjernvarme og vand

Vestforbrænding har hævet varmeprisen med ca. 9% fra 1. januar 2026, både på den faste del og på den variable (måleraflæste) del.

Det er bestyrelsens opfattelse, at der trods dette ikke er behov for at hæve a conto-opkrævningerne i 2026 (medmindre flere stigninger kommer på tale). Det skyldes, at a conto-beløbene blev sænket mindre i 2025 end muligt for at være på den sikre side og undgå store efterbetalinger.

Vestforbrænding har på hjemmesiden oplyst, at der er indgået en betinget købsaftale om Farum Fjernvarmes grund ved Farremosen i Allerød. Således er der forventning om, at der ikke vil blive tale om ekstraopkrævninger ("Farum-tillægget") hos til Farum Fjernvarmes brugere – herunder beboerne i Garnisonsparken.

Det hænder, at målere i lejlighederne ikke virker eller registrerer "ulogiske" tal. Brunata sørger for udskiftning i disse tilfælde. Om nødvendigt gennemgår bestyrelsen detailaflæsningerne måned for måned.

Bestyrelsen har et fint samarbejde med Brunata og DEAS. Efter at have skabt mere klarhed over hele processen omkring årsafregningerne, ser det nu ud til, at slutaftregningerne for varme normalt kan være færdige inden de årlige generalforsamlinger. Vandregnskabet må dog fortsat vente på vandværket.

Fiberforbindelse til alle lejligheder

TDCnet har ført fiberforbindelsen fra teknik-/pulterrummene til teknikskabene i lejlighederne i løbet af januar/primo februar 2026.

Etableringen af tilslutningsmuligheden har været gratis. Hvis man ønsker at gøre brug af den, skal der være et 220 v elstik tilgængeligt. Hvis elstikket ikke findes allerede, skal man for egen regning få det etableret. Dernæst skal man kontakte den programudbyder, som man ønsker at indgå kontrakt med. Den

eksisterende antenneforbindelse kan fortsat bruges og TDCnet har ikke meldt noget tidspunkt ud for, at antenneforbindelsen udfases.

Grundejerforeningen Farum Kaserne

Grundejerforeningen ejer og vedligeholder de private fællesveje/fortorve og P-pladserne samt alle fællesarealerne.

De fleste fællesarealer og søer er nu overdraget fra Furesø kommune til Grundejerforeningen, som herefter altså står for vedligeholdelsen.

Grundejerforeningen arbejder fortløbende med at forskønne området med blomster, planter og bænke.

Landsretten har ved kendelse af 1. februar 2023 fastslået, at bofællesskabet Holdepunktet ikke havde pligt til at være medlem af grundejerforeningen, fordi Holdepunktets fællesarealer og friarealer ikke var (og ikke er) færdigudviklet som foreskrevet i lokalplanen.

Grundejerforeningens bestyrelse har taget dommen til efterretning. Det betyder ikke, at foreningen er enig i Landsrettens dom, fordi der ifølge foreningens vedtægter, som er udarbejdet af kommunen, er medlemspligt, når man tager skøde på en ejendom.

Bel Air-bebyggelsens fællesarealer er heller ikke færdigudviklet af entreprenøren i lokalplanens forstand. Med baggrund i dommen har beboerne afvist at betale medlemsbidrag til Grundejerforeningen og krævet betalt tidligere bidrag til Grundejerforeningen tilbagebetalt. Denne tvist er blevet forligt og tilbage står nu, at få afhjulpet de sidste mangler på fællesarealerne, som entreprenøren har efterladt. Herefter kan Bel Air-bebyggelsen genindtræde i Grundejerforeningen, hvilket begge parter ønsker. Ni ud af ti forhold er nu løst ved forvaltningens mellemkomst. Det tilbageværende og største problem er, at strømforsyningen til områdets lysmaster er underdimensioneret, så de ikke giver den korrekte belysning. Parterne fortsætter arbejdet med at finde en løsning på dette sidste problem.

I Grundejerforeningens bestyrelse er der rejst spørgsmål om den generelle beregning af foreningens fordelingstal sker på det grundlag, som fremgår af pkt. 8 i Grundejerforeningens vedtægt. Her er bestemt, at fordelingstallet skal beregnes efter etageareal som opgjort efter bygningsreglementets bestemmelser. BBR indeholder datagrundlaget. Garnisonsparkens fordelingstal er baseret på det tinglyste boligareal, hvilket er mindre end bygningsarealets etageareal. Der er ikke pt. enighed om hvilken beregningsmetode, der er den korrekte efter bygningsreglementet. Grundejerforeningens bestyrelsen har

besluttet, at evt. ændringer i fordelingstallet vil skulle træde i kraft i 2027, hvorfor der skal findes en løsning inden da.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har holdt fem ordinære møder siden generalforsamlingen d. 8. april 2025.

Referater af bestyrelsens møder kan læses på foreningens hjemmeside www.farumkaserne.dk/bebyggelser/garnisonsparken/bestyrelse-garnisonsparken/

Her kan man også læse en række praktiske og nyttige oplysninger.

Bestyrelsen består af fire medlemmer og to suppleanter:

- Lars Wilms, 54,3 (formand)
- Hans Eriksen, 9,1 (næstformand)
- Peter Hald, 3,3
- Lasse Jensen, 56,3
- Jørgen Schmidt, 30,1 (suppleant)
- Inge Bloch Falck, 2,3. (suppleant)

Mange arbejdsopgaver og kontakter med beboere og myndigheder har givet opgaver til alle.

Afslutning

Tak til alle, der ved konkrete handlinger, konstruktive indlæg og stemningsfulde billeder af bebyggelsen på Facebook og i den daglige indbyrdes omgang med hinanden styrker det store og de små fællesskaber i bebyggelsen. Og tak til dem, som hejser Dannebrog på flagdage. Slutteligt en tak til vicevært Brian Jørgensen for sin engagerede og vedholdende indsats, Ingeniørfirmaet Arteliagroup for gode tekniske råd og godt samarbejde samt til DEAS for sikker administration og godt samarbejde.

Farum, den 7. februar 2026