

GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE

25. august 2021

NAVN	INIT	ROLLE	DELTOG
Lars Wilms	LW	Formand	Ja
Hans Eriksen	HE	Næstformand/økonomi	Ja
Peter Hald	PH	Sekretær/referent/varmeforhold	Ja
Lasse Jensen	LJ	Rengøring/webansvarlig	Ja
Robert Jakobsen	RJ	Medlem	Ja
Michala Scheibel	MS	Forsikring	Ja
Jørgen Schmidt	JS	Suppleant/større projektopgaver	Ja

Emne: **MØDEREFERAT (*kursiv*), møde nr. 9, den 16. august 2021.**

Bilag: Markiser, 1. og 2. sal (PDF)

Agenda:

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt uden ændringer.

2. Opfølgning på referat af sidste møde

- Lovliggørelse af uansøgte uderum mv. (PH)

Ansøgninger om godkendelse af fire uderum, én terrasseoverdækning samt én glasvindskærm er godkendt, og de pågældende beboere har modtaget skriftlig besked. Alle har accepteret de ligeledes fremsendte betingelser og vilkår. Godkendelsesbrev tilsendes fra DEAS, der skal lægges på den pågældende beboermappe i DEAS' system. PH udarbejder forslag til standardtekst og drøfter det med LW.

Action: PH og LW.

- Status på udskiftning af energimålere (PH)

Totaludskiftning af alle målere (varmt vand, koldt vand samt varme) i hele Garnisonsparken vil blive gennemført i perioden 7. til 22. september, begge datoer inkl. Der vil tilgå hver enkelt beboer særskilt brev om det nøjagtige tidspunkt (formiddag eller eftermiddag) for den pågældendes udskiftning.

Desuden oplyses telefonnumre i tilfælde af spørgsmål eller opståede problemer omkring målerskiftet. Brevene håndledes v. PH og JS, så vi er sikre på, at alle har fået materialet korrekt og rettidigt leveret. Udskiftningen gennemføres i husnummerorden, startende i nr. 3.

Der skal etableres et ekstra strømudtag i hvert hovedteknikrum (21 i alt), evt. blot i form af et fordelerstik. Brunata er anmodet om at tage denne lille opgave med i arbejdet. – (Problemet er efterfølgende afhjulpet v/Brunata). Fra det øjeblik, hvor målerne er skiftet i den enkelte lejlighed, vil den pågældende beboer været overgået til digital aflæsning. Det vil være muligt at følge med i forbruget helt ned på dag-til-dag basis, enten via en app på mobiltelefonen eller via Brunatas hjemmeside.

Slutaflæsning på de gamle målere udføres i samme arbejdsgang som selve udskiftningen og af samme tekniker. Det anbefales, at beboerne selv kontrolaflæser målerne umiddelbart inden udskiftningen og kontrollerer teknikerens slutaflæsning. – Efterfølgende er de gamle målere jo væk. I en del af udrulningsperioden (fra den 12. september) vil LW og JS være Brunatas kontaktpersoner. PH udarbejder en "FAQ-liste" til brug for de mest almindelige spørgsmål fra beboere. PH sikrer, at Brunata har adgang til teknikrum. Senderne i disse installeres 10-14 dage inden målerskiftet.

Action: PH, LW og JS

- Varmeregnskab 2020 (PH)

PH gennemgik i store træk udgifter, forbrug og fordeling for varmeårene 2019 og 2020. Flere beboere har undret sig over, at deres udgifter er steget i 2020 til trods for et lavere forbrug af kWh og i øvrigt uændrede/lavere enhedspriser fra Farum Fjernvarme. Grundige gennemgange af talmateriale for de to år munder ud i den konklusion, at de aflæste målertal har en hastigt faldende kvalitet. Der er tale om gammeldags, mekaniske målere, der er slidte og med stigende fejlmargen. Der sker heldigvis en totaludskiftning i september d.å. jf. forrige afsnit, hvorefter problemet forventes definitivt afhjulpet. Det vil ikke være praktisk muligt at ændre på forholdene for de forgangne år.

PH udarbejder til LW en kort og forståelig redegørelse for varmesituationen til brug for fremlæggelse på den kommende generalforsamling.

Action: PH

3. Udkast til "Praktisk information", afsnit til hjemmesiden (RJ/LW)

Forslag til tekst under fanen "Praktiske informationer" vedlægges til drøftelse og godkendelse.

Det består af fire afsnit:

- Ansvar og forpligtelser
- Sådan gør du, hvis et af de mest almindelige problemer opstår
- Vicevært og administrator
- Bygningstilstandsrapport

Der udestår stadig at finde en placering af bestyrelsens konkrete breve til alle beboere (fx om orden i opgange og rensning af afløbsbrønde på 3. sal). Skal de placeres under fanen "beboerhåndbogen" eller evt. koges sammen i et lille opslag i opgangene á la det om tryghed? Endelig mangler der redaktører (valgt blandt driftige beboere) til at stå for "tips & tricks".

Bilaget blev gennemdrøftet. Alle kunne tilslutte sig indholdet, der således blev godkendt med enkelte, mindre tilretninger:

- *Der skal tilføjes et afsnit vedrørende elevatorer. Noget i retning af det, der fremgår af de skilte, der er sat op på teknikskabene ved elevatorerne i alle opgange.*
- *Det præciseres, at gavlvinduerne (bortset fra på altaner) pudses regelmæssigt v. ejerforeningens foranstaltning.*
- *DEAS' telefonnummer tilføjes under afsnittet "E/F Garnisonsparkens ansvar og forpligtelser".*
- *Specificering af pligter omkring terrasser o.l.*

4. Udkast til supplement til DEAS' velkomstbrev til nye ejere (LW).

Bestyrelsen har tidligere forsøgt at få oplysninger, der er relevante for Garnisonsparken, indarbejdet i velkomstbrevet til nye ejere fra DEAS. DEAS har afslået med henvisning til, at brevet er et standardbrev, som bruges i alle foreninger, og som spiller sammen med DEAS' s administrationssystem. Christiern Håkansson, DEAS har foreslået, at bestyrelsen udarbejder et tillæg til DEAS' s brev, som han kan sende med ud.

Forslag til brev vedlægges til drøftelse og godkendelse.

Brevteksten blev godkendt med en enkelt sproglig korrektion i sidste afsnit (er efterfølgende udført af referenten).

5. Evaluering af facaderenseprojektet (JS/LW/LJ)

I perioden 21. juni – 16. juli blev betonfacaderne rensede for rødalger mv. med varmt vand under let tryk og efterfølgende imprægneret. Arbejdet er udført af Nanostone med foreningens tekniske rådgiver, ingeniørfirmaet MOE, som rådgiver og tilsynsførende. Strategien har været at rense og imprægner alle bygninger, så de alle fremstår vel vedligeholdte i udgangspunktet og derpå følge op ved et årligt eftersyn med afhjælpning af begyndende algevækst. Herved kan man ifølge Nanostone forvente, at der først bliver behov for imprægnering igen om 8-9 år.

Således skal bestyrelsen beslutte at tegne en garantiordning med entreprenøren Nanostone, der gennemførte rensningen.

Projektet kom uheldigt fra start, fordi fugerne omkring nogle vinduer ikke kunne holde vandet ude. Nanostone stoppede arbejdet i en kort periode, indtil der var fundet en løsning, der kunne afhjælpe problemet. Herefter forløb arbejdet planmæssigt med enkelte afvigelser pga. vejrliget.

Der er gennemført en foreløbig afleveringsforretning (ca. 85% af arbejdet var gennemført) med et godt resultat. Den endelige aflevering vil ske, når alle parter er tilbage fra sommerferie og inden bestyrelsesmødet.

I løbet af rensarbejdet blev der konstateret flere mindre forhold, som kræver opmærksomhed i den fremtidige bygningsvedligeholdelse. Fx er der i nr. 21 og 54 revner i betonfacaden, som på sigt kan betyde, at vand kan trænge ind til armeringsjernet. Ved enkelte vinduer er der ingen fuger. Under træfacaderne trænger træolie ind i betonen, og vand, som løber langs zinkinddækningerne ved vinduerne, nedbryder tilsyneladende betonoverfladen lige nedenfor inddækningen. Endvidere skal enkelte småreparationer af tidligere betonskader, som MOE anbefaler holdes under observation. Disse forhold vil med fordel kunne registreres og indarbejdes i vedligeholdelsesplanen.

Derfor foreslås, at MOE købes til at vurdere skader og at registrere dem. Udgiften til dette arbejde forventes at være begrænset.

Beboerne i stuelejligheden, nr. 22, oplyser at have haft en strømafbrydelse, som elektrikereren mener, skyldes vandindtrængen i markisens elsystem i forbindelse med facaderensningen. De har haft en udgift på 1.569,96 kr., som de anmoder om at få refunderet.

Det bemærkes, at ingen andre markiseejere har meldt om lignende problemer.

MOE skal forestå den endelige aflevering/dialog med Nanostone i samarbejde med bestyrelse (JS).

Bestyrelsen tegner garantiordning med Nanostone.

Bestyrelsen besluttede desuden at anmode MOE om at foretage en registrering af betonskader og "nedsunkne"betonfriser (jf. pkt. 13).

Der er i enkelte lejligheder registreret skader i f.m. vandindtrængen. Der ses på sagerne.

En række beboere har udtrykt utilfredshed med den vinduespudsning, der blev udført efter afslutningen af rensningsarbejdet. LJ fremlagde et prisoverslag fra All Remove på en opfølgning og grundig pudsning under anvendelse af sax-lifte. Der er p.t. ikke truffet endelig beslutning, og vi beder MOE vurdere situationen, inden det sker.

Vedr. henvendelse fra en beboer, der mener, at en skade på elsystemet til en markise skyldes facaderensningen, så finder bestyrelsen det ikke godtgjort, at der er en sammenhæng mellem de to forhold. Bestyrelsen afviser derfor at

betale udgifterne til udbedring af skaden. Lignende skader er, som nævnt, ikke registreret andre steder i bebyggelsen.

6. Vedligeholdelse af træfacaden

Bestyrelsen har besluttet at fremrykke vedligeholdelse af træfacaden fra 2024-26 til 2022.

For at opnå kendskab til den optimale vedligeholdelse foreslås, at MOE anmodes om at indhente råd og priser fra et eller flere malerfirmaer allerede i efteråret for at være klar i 2022.

JS redegjorde for resultatet af MOE's besigtigelse og vurdering.

Der er set nærmere på terrassebeklædningen i nr. 3,3. En umiddelbart enkel løsning har desværre vist sig uholdbar. Facaderne er malet med "Nordsøolie" (ikke den, der kan drikkes), der er farveløs og derfor "brænder væk" over tid. Umiddelbart ser det vanskeligt ud at finde en løsning. Der arbejdes videre med sagen sammen med MOE, men evt. også andre potentielle leverandører.

Action: JS

7. Solskærm fra Profil Markiser (JS/LW) (Bilag).

Flere beboere har givet udtryk for ønske om en solafskærmning eller markise på 1. og 2. sal.

Bestyrelsen har fra Profil Markiser modtaget vedhæftede forslag til en afskærmning i form af et rullegardin. Prisen ansås til ca. 37.000 kr. pr. fag.

Ønsket vurderes at indeholde væsentlige tekniske forudsætninger, som bør afklares, inden bestyrelsen tager stilling. Endvidere er der også æstetiske overvejelser at gøre.

Bestyrelsen er enig om, at der p.t. IKKE gives tilladelse til opsætning af markiser på undersiden af altanplader (altså på 1. og 2. sal). Sagen sættes i bero, og den genoptages, når bestyrelsen har et kvalificeret teknisk grundlag at behandle sagen på.

Action: JS

8. Udkast til beretning og forslag til dagsorden for generalforsamling, d. 14. september 2021.

- Udkast til beretning og dagsorden vedlægges (LW)

Den nærmere tilrettelæggelse skal vendes med DEAS, når ferien er overstået.

LW's udkast til beretning blev livligt debatteret. Enkelte rettelser (der nu er udført af referenten) blev besluttet.

Formanden for Grundejerforeningen, Carsten Ildor, deltager i en del af den kommende generalforsamling.

DEAS forventes at stå for referatet, mens vi selv forsøger at finde en dirigent.

9. Henvendelser fra beboerne (LW)

Beboerne i 45.3 oplyser at have modtaget nok et anonymt brev med adskillige klager over genboens hund. De oplyser samtidigt, at de på ingen måde kan genkende beskyldningerne i det anonyme brev. De oplever til gengæld et behageligt naboskab, hvor man hilser på hinanden og taler sammen, når man mødes.

Beboerne i nr. 17,3. spørger, om det kan tillades, at der opsættes (klæbes) uigennemsigtig folie på glasfladerne på terrassen. Det er ikke for at undgå indkig, men for at skjule, at der er begyndende misfarvning (mælkefarvning) af glasset, angiveligt fordi der med tiden trænger vand ind imellem de to sammenlignede flader, som glasset består af. Der medfølger et principielt spørgsmål om, hvorvidt der vil blive tale om en ejerforeningsbetalt udskiftning, såfremt misfarvningerne bliver meget udtalte.

Vedr. gøende hund, så fastholder bestyrelsen, at den ikke reagerer på anonyme henvendelser.

Vedr. folie på altanglas: Bestyrelsen har principielt ingen indvendinger imod dette, men fastholder princippet om, at der altid skal ske henvendelse med ansøgning til bestyrelsen, - altså som ved øvrige forhold, der indebærer forandring af bygningernes ydre. Der sendes en accept til den aktuelle ansøger.

Action: PH.

Ny ansøgning er modtaget, denne gang vedr. mulighed for etablering af mindre vægdrivhus på 3. sal (i mellemrummet mellem penthouselejlighederne). Spørgsmålet sættes på dagsordenen til næste bestyrelsesmøde.

10. Rengøring af trappeopgange (LJ)

Rengøringen er siden 1. maj 2019 blevet udført af Daseko. Den leverede standard har været tilfredsstillende og indtil nu upåklagelig.

Imidlertid har beboerne i nr. 35,3 i juni klaget over rengøringsstandard og vedlagt fotos, der dokumenterer, at opgangen flere steder fremstår beskidt (selvom der kun er en lejlighed på hver etage i opgangen).

Daseko har beklaget, at rengøringen er smuttet og efterfølgende rettet op på forholdet.

Endvidere har beboerne i nr. 15,3 i juli klaget over manglende støvsugning på 3. sal.

Daseko fastholder at have støvsuget, men har fulgt op på klagen og konstateret, at der lå tre blade fra beboerens plante på repos`en. Hvornår bladene er faldet af planten, kan ingen sige med sikkerhed og det kan næppe tages til indtægt for, at rengøringsassistenten ikke har fulgt rengøringsprogrammet.

Daseko oplyser i øvrigt, at sko på repos i nr. 17 og cykler på repos i nr. 23 vanskeliggør rengøring. Viceværten kan berette om lignende i flere andre opgange.

Der følges op i forhold til Daseko.

Action LJ.

11. Orientering

- Økonomi (HE)

Foreningens økonomi er god, idet HE påpeger, at flere store regninger skal betales senere i år.

- Grundejerforeningen (HE/RJ)

Processen omkring Farum Lilleskole er p.t. sat på hold. Det tilskrives den pludselige bekymring for vandsalamandere, der er opstået i "Holdepunktet".

Støj fra plæneklipping o.l. på de arealer, der vedligeholdes i Grundejerforeningens regi, er drøftet. PH har målt støjen til 90 dB i tredje sals højde. HE peger på, at der vistnok anvendes materiel af ældre årgang. Grundejerforeningen bedes tage sagen op og forsøge at få indført brug af mindre støjende materiel, helst elektrisk. Desuden ser vi gerne, at klippearbejdet udføres på en måde, så der ikke bliver kørt flere dage i træk samme sted. – Det må være muligt at færdiggøre et areal ad gangen.

Action HE og RJ.

Der ønskes fra visse beboeres side opsat bænke langs skovstierne. (man skal samtidig være sig bevidst, at de eksisterende bænke (ved den lille sø ved varmecentralen) ofte anvendes af meget støjende personer på alle tider af døgnet, OG at et betydeligt svineri er følgen! – Referentens bemærkning).

12. Kommende sager

- Affaldsordning

Intet nyt. Emnet forbliver på dagsordenen. RJ påpeger, at det kan være hensigtsmæssigt, hvis ejerforeningen selv kommer frem med forslag.

- Modernisering af "beboermappen"

Det blev besluttet, at den eksisterende beboermappe forbliver uændret.

- Fortsat opdatering af hjemmesiden – herunder navnlig "tips & tricks"

Vi forsøger på generalforsamlingen at finde en frivillig blandt beboerne til at stå for denne opgave.

13. Evt.

Beboerne i nr. 17,3. har oplevet, at et af betonfrisens elementer "hænger" ca. 2-3 cm i den ene ende. Befæstningen ser ud til at være mørnet, så det ikke er muligt blot at fastskruer elementet igen. Vicevært samt en tømrer har set på sagen uden at kunne konkludere.

Undertegnede har på egen terrasse (nr. 3,3.) konstateret, at et fæstningspunkt har løsnet sig så meget, at der trænger regnvand ned i konstruktionen.

Har vi mon et potentielt meget omfattende problem?

Det blev besluttet at bede MOE om at se på sagen.

Action: LW

Bestyrelsen besluttede at give Carsten Riddersholm en lille erkendelse for arbejdet med foreningens hjemmeside. – Et arbejde, der fremover varetages af MS.

*Næste møde blev ikke besluttet, men formanden har efterfølgende anmodet om, at det fastsættes til den **18. september 2021 kl. 1800 hos LW**, (der vil byde på en sandwich).*

Desuden bedes medlemmerne være klar til et kort bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen.

Venlig hilsen

Peter Hald