

GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE

25. januar 2022

NAVN	INIT	ROLLE	DELTOG
Lars Wilms	LW	Formand/kommunikation	ja
Hans Eriksen	HE	Næstformand/økonomi	ja
Peter Hald	PH	Sekretær/referent/varmeforhold	ja
Lasse Jensen	LJ	Rengøring/Facebookadministrator	Ja, fra 1940
Robert Jakobsen	RJ	Medlem/servitutter	ja
Michala Scheibel	MS	Forsikring/webansvarlig	nej
Jørgen Schmidt	JS	Suppleant/større projekter	ja
Inge Bloch Falck	IF	Suppleant	ja

Emne: **Referat, møde nr. 1-2022, den 18. januar.**

Bilag: 1. MOE's rapport af 20. oktober 2021 om eftersyn af facader.
2. Forberedelse af vedligeholdelsesbudget ("Ønskeseddel").

Dagsorden

0. Ordet er frit.
1. Godkendelse af dagsorden.
2. Opfølgning på referat af sidste møde d. 16. august 2021.
3. Status på udskiftning af energi- og vandmålere.
4. Opfølgning på aflevering af rensning af betonfacader.
5. Vedligeholdelse af betonfacader.
6. Forberedelse af vedligeholdelsesbudget.
7. (Ny) affaldssortering, møde med Vestforbrænding.
8. Henvendelser fra beboerne.
9. Orientering.
10. Eventuelt.

0. Ordet er frit.

1. Godkendelse af dagsorden.

Dagsordenen blev accepteret. Fremover udsendes dagsordenen som PDF-fil.

2. Opfølgning på referat af sidste møde d. 7. oktober 2021.

Samtlige opgaver, jf. tidligere mødereferat, er enten udført eller på dagsordenen til dette møde.

3. Status på udskiftning af energi- og vandmålere (PH)

Der er gennemført en "hovedudrulning" samt en efterfølgende opsamling af beboere, der ikke har reageret på Brunatas eller bestyrelsens henvendelser. Efter opsamlingen var der fortsat 14 beboere, hvor udskiftning ikke kunne gennemføres. Bestyrelsen har aflagt disse beboere et besøg, hvor det lykkedes af træffe ca. halvdelen hjemme. Derpå har Brunata endnu en gang forsøgt at udskifte målerne, men denne gang efter regning, der skal tilsendes de enkelte. Den ultimative restmængde efter denne operation er nu i alt ni beboere. Da bestyrelsen har en lovmæssig pligt til at sørge for, at der sker udskiftning af målerne, drøftede bestyrelsen, hvorledes det videre forløb med de manglende ni beboere skal være. DEAS kontaktes med henblik på afklaring af muligheder, idet juridisk ekspertise inddrages.

De otte senderstationer, der samler og videresender data fra beboerne til Brunata, fungerer fint, og der er således ingen grund til at flytte dem fra stokkenes teknikrum. Alt synes at fungere korrekt, og der er – så vidt vides - ingen klager modtaget.

I lyset af de voldsomt stigende energipriser vil det være påkrævet at hæve à conto betalingerne for varme. Bestyrelsen og DEAS har tidligere fået kritik for ikke at hæve acontobeløbet hurtigt nok. Farum Fjernvarme (FF) kontaktes, og det beregnes efter bedste evne, hvor stor stigningen procentuelt skal være. Den forventes at få effekt fra og med marts 2022. PH afstemmer med HS, inden stigningen annonceres og effektueres af DEAS.

Det kan undre, at en så stor bebyggelse som Garnisonsparken ikke er repræsenteret i FF's repræsentantskab. Dette forsøger vi at ændre på ved at opstille ét af bestyrelsens medlemmer ved næste repræsentantskabsvalg i 2023. På sigt arbejdes der for repræsentation i FF's bestyrelse. (Action, alle opgaver vedr. varmekonforhold: PH).

4. Opfølgning på aflevering af rensning af betonfacader.

1. Mangler (JS/LW)

Nanostone har afhjulpet manglerne, som oplistet i afleveringsrapporten af 13. september 2021 (bestyrelsesmødet d. 7. oktober 2021, pkt.5). *Det tilbageholdte restbeløb frigives til udbetaling (LW). Vinduer: Se pkt. 4.2.*

2. Vinduesvask (LJ/LW)

Der har været klager over imprægneringsrester på vinduerne i flere opgange. LJ har kommunikeret med All Remove om problemstillingen og andre svigt og besigtiget klager sammen med LW. Der gives en status på bestyrelsesmødet.

Til trods for gentagen vinduesvask forekommer der stadig enkelte klager. Det er opfattelsen, at AllRemove ikke har udført vinduesvasken helt tilfredsstillende i alle tilfælde. Der tages kontakt til All Remove (Action: LJ).

3. Garantiaftale (LW)

Formanden har på vegne af bestyrelsen (bestyrelsens møde 16. august 2021) tegnet garantiaftale (Nanostones tilbud nr. 29561 af 6. marts 2021) med Nanostone om vedligeholdelse af betonfacaderne.

Aftalen indebærer, at Nanostone en gang om året besigtiger facaden og servicebehandler, hvor det er nødvendigt for, at facaden står pæn og ren. Ved accept af årlig serviceaftale er man omfattet garantien fra Nanostone A/S.

Proceduren er aftalt til at være:

1. Nanostones driftsafdeling sender skriftlig afrapportering til MOE, att. Rune Jacobsen, når eftersynet er foretaget. Rune kontrollerer, og siger god for betaling samt vurderer de evt. anbefalinger el. lign, som Nanostone måtte komme med.
2. Fakturaen skal udstedes til:
8-367 E/F Garnisonsparken
c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

faktura mailes som vedhæftet pdf til faktura@deas.dk

alternativt udstedes elektronisk faktura:

EAN/GLN-nr. 5790002305504
købers ordrenr. W3f8-367

Taget til efterretning.

5. Vedligeholdelse af betonfacader (JS/PH/LW)

MOE's rapport af 20. oktober 2021 om "Betonfacader, eftersyn og udbedringsforslag" vedhæftes (undt. bilag). Rapporten er sendt til bestyrelsen og viceværtten d. 30. oktober 2021 med forslag om, at

- udbedring af den røde K3 i nr. 17, 3. sættes i gang nu
- nærmere vurdering af betonelementer i nr. 6 og 21 sættes i gang
- den røde K2 om fuger løses sammen med vedligeholdelse af træfacader
- øvrige observationer indarbejdes i vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsens medlemmer støttede forslagene i tilbagemeldingerne.

Desuden gennemgås alle bæresøjlerne i bebyggelsen for betonskader og rustudvask fra armeringsjern, og resultatet vurderes sammen med MOE og indbygges i vedligeholdelsesplanen. (Action: PH).

6. Forberedelse af vedligeholdelsesbudget (LW)

Vicevært Brian har henledt opmærksomheden på behov for øget vedligeholdelse og løbende udskiftning af en række tekniske installationer, der nu er kommet i konfirmationsalderen.

Der afholdtes møde med Brian, Rune fra MOE og enkelte bestyrelsesmedlemmer d. 13/1 for at udarbejde en "ønskeliste", som kan indgå i kommende års vedligeholdelsesbudget. *Listen, der er vedlagt som bilag-2, drøftedes på bestyrelsesmødet. Action fremgår under bilagets enkelte punkter.*

Forud for mødet modtog LW via mail et budgetudkast, som ikke kunne nå at blive behandlet på mødet.

Vedrørende vedligeholdelsesbudgettet generelt: Visse poster har stået på budgettet gennem adskillige år, men er aldrig blevet brugt.

Det er idéen, at selve budgettet skal være et rammebudget uden specificering af løbende enkeltposter. Det skal tage udgangspunkt i foregående års regnskab plus forudsigelige, ekstrastore udgifter i den

løbende vedligeholdelse. Vi fastholder hidtidig praksis med at fremskrive budgettet med 2% årligt.

Der nedsættes en arbejdsgruppe til at fastlægge strukturen for og analysere regnskabet , når DEAS har færdiggjort regnskabet for 2021, bestående af HS, JS, LJ samt Rune J. (MOE), Rune C. (MOE) og Vinnie Hald (Garnisonsvej 3, 3. hvor et møde planlægges afholdt). (Action: LW).

7. Vestforbrænding inviterer til dialog om ny affaldsordning (LW)

Fra Vestforbrænding har bestyrelsen modtaget nedenstående mail:

"Kære EF Garnisonsparken

Jeg kontakter jer på vegne af Furesø Kommune, som jeg hjælper med implementeringen af affaldssortering i kommunen. Jeg er allerede i dialog med Farum Kaserne Grundejerforeningen, da de skal godkende, hvis I evt. ønsker at gøre brug af fælles arealer til udbygning af standpladser til beholdere til hjul eller affaldsøer til kuber eller nedgravede systemer.

Jeg vil gerne starte en dialog med jer omkring, hvilken affaldsløsning I ønsker i jeres forening.

Valg af beholdere

I kan vælge mellem følgende løsninger:

1. Beholdere på hjul - kan leveres i mange forskellige størrelser og kan derfor tilpasses de fleste eksisterende affaldsstationer.
2. Kuber - kuberne kendes fra bybilledet, hvor de bruges til sortering af glas og papir, men kan også fås til metal og plast i to forskellige størrelser.
3. Nedgravede beholdere – Egnede til større boligforeninger med større mængder affald eller hvis der er meget lidt plads på fællesområderne. Af praktiske årsager er det ikke alle steder, de nedgravede beholdere kan anvendes. Derudover er etableringen forbundet med en større udgift for jer.
4. Kombi-løsninger
 - a. Kombination af kuber og nedgravede systemer
 - i. Fx madaffald, restaffald og pap i nedgravede systemer

- ii. Fx plast, papir, glas og metal i kuber
- b. Kombination af beholdere på hjul og kuber eller nedgravede systemer
 - i. Fx madaffald, restaffald og pap i beholdere på hjul
 - ii. Fx plast, papir, glas og metal i kuber eller nedgravede systemer

Med venlig hilsen

Mia Vest Schelbli
Konsulenter - Udvikling og Optimering
Genbrug og Genanvendelse"

Medlemmer af bestyrelsen har holdt et formøde med Mia Schelbli den 17/1.

Mødet, planlagt til den 17/1, blev aflyst, da Mia Schelbi i mellemtiden er blevet offer for Corona. Mia vender tilbage med et nyt datoforslag.

Bestyrelsen ønsker muligheden for også fremover at anvende de to eksisterende skralderum i hver stok undersøgt, omend uden faldskakten, men til håndtering af de to største affaldstyper. Under alle omstændigheder vil der blive behov for etablering af affaldsopsamlingssteder i bebyggelsen. Mulige placeringer blev drøftet.

8. Henvendelser fra beboerne (LW)

- Bilspor i græsset ved nr. 26 påtalt. Nr. 32 under observation.
Nr. 26 ser ud til at være løst. Nr. 32 holdes fortsat under observation.
- Forespørgsel om tredje ladestander i vognport i nr. 43-45 på 1-2 års sigt. *Der er svaret, at bestyrelsen er i tvivl, om der er elkapacitet nok. En afklaring forudsætter en måling af forbrugsmønstret i stokken.*
- Nr. 25,3. og 44,3. klager over fortsat beskidte opgangsvinduer, jvf. pkt 4.2.
Bestyrelsen kontakter de pågældende beboere. Action: LJ).

9. Orientering

- a. Budgetopfølgning (HE)

Regnskab 2021 ligger ikke færdigt fra DEAS.

HS redegjorde for budgettet ctr. afholdte udgifter.

Der forventes lavere udgifter end forudset til vedligeholdelse. De øvrige poster kommer til at ende tæt på det budgetterede. Der forventes derfor samlet set et overskud, som bestyrelsen vil foreslå tilført hensættelseskontoen til større vedligeholdelsesopgaver.

b. G/F (HE/RJ)

1. Tabt byretssag mod Holdepunktet anket.

Ny advokat er sat på sagen, der klart forventes at blive vundet i Landsretten. Der er tale om et meget principielt forhold, og det kan få vidtrækkende konsekvenser for hele området, hvis enkelte grupper kan melde sig ud af fællesskabet og dermed undgå at betale for den fælles vedligeholdelse mv.

2. Ophævet lokalplan for naturlegeplads.

En ny lokalplan skal udarbejdes. Det forventes gjort i løbet af foråret 2022 med vedtagelse ultimo juni, og byggetilladelsen gives hurtigt herefter.

3. Statusmøde med Furesø kommune (LW).

Forhold omkring affaldssortering er refereret under pkt. 7.

4. Hjertestarter ved nr. 50. Elektriker er bestilt (LW).

c. Kommende projekter

i. Vedligehold af træfacaderne. MOE udarbejder udbudsmateriale i februar med henblik på udbud i foråret. *Materiale forventes at kunne behandles på næste bestyrelsesmøde, den 1. marts 2022. Der forventes en rullende vedligeholdelse af facaderne.*

ii. Projekt "Ens navneskilte ved hoveddørene" – (og ved lejlighedsdøren)?

Brian viderefører projektet i foråret 2022.

10. Evt.

- Imødegåelse af forventelige protester og klager over stærkt stigende varmeudgifter. Evt. stille op til repræsentantskabsvalget i 2023 i Farum Fjernvarme?

Emnet er drøftet og refereret under pkt. 3.

- *Standardtekst til udsendelse af DEAS-brev med bekræftelse af accept til beboere, der har fået godkendelse af udvendige forandringer (3. sal), er tilsendt DEAS og tiltrådt af samme. Der sendes nu en liste til DEAS over de beboere, der indtil nu har fået bestyrelsens*

godkendelse til forandringerne, hvorefter de pågældende vil modtage brevet. Herefter er proceduren institueret. Bestyrelsen fører løbende kartotek over de udstedte tilladelser. (Action PH).

- **Næste bestyrelsesmøde er aftalt til 1. marts 2022 kl. 1830-2130 hos PH, Garnisonsvej 3, 3.**

Alle fremtidige bestyrelsesmøder afvikles i tiden 1830-2130, medmindre ekstraordinære forhold gør sig gældende.

Muligvis vil implementering af ny affaldsordning (pkt. 7) kalde på en ekstra indsats fra bestyrelsen?

Med venlig hilsen

Peter Hald