

GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE

5. juni 2021

NAVN	INIT	ROLLE	DELTOG
Lars Wilms	LW	Formand	ja
Hans Eriksen	HE	Næstformand/økonomi	ja
Peter Hald	PH	Sekretær/referent	ja
Lasse Jensen	LJ	Rengøring/webansvarlig	ja
Robert Jakobsen	RJ	Medlem	ja
Michala Scheibel	MS	Forsikring	afbud
Jørgen Schmidt	JS	Suppleant	ja
Morten Heyde	MH	Suppleant/bygningsvedligeholdelse	ja

Emne: **Referat (*kursiv*) af møde nr. 8, den 2. juni 2021**

Bilag: 1. *Udvendige forandringer i Garnisonsparken – 4. juni 2021 (følger!)*
(alle øvrige bilag, udsendt forud for dette møde, er uændrede).

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.

Dagsordenen blev godkendt.

2. Opfølgning på sidste referat.

Der var ingen bemærkninger under dette punkt.

3. Status på udskiftning af energimålere/digital aflæsning (MH/**PH**/LW).

PH orienterede om status og tidshorisont: Brunata vil gennemføre udskiftning af alle målere i perioden 7.-21. september 2021. Dertil kommer en opsamling, den 27. september. Tidsestimatet er 25-45 minutter pr. lejlighed, hvorunder vand og varme vil være afbrudt for den pågældende beboer (men ikke for hele stokken). Hvis uforudsete problemer opstår, vil der kunne blive brug for at lukke for en hel stok, men forventelig meget kortvarigt, da Brunata vil have en VVS'er på stand by.

Detailplan for selve udrulningen med dato og tidsinterval pr. lejlighed følger senere. Under selve udrulningen vil MH stå til rådighed som kontaktperson for Brunata.

4. Status på facaderenseprojektet (JS/LW).

LW/PH har via MOE og med baggrund i bestyrelsens beslutning d. 9/3-21, pkt. 6 samt det just vedtagne vedligeholdelsesbudget accepteret tilbuddet fra Nanostone om rensning af alle udvendige betonfacader.

Facaderensningen er planlagt til at starte d. 8/7-21 og aflevering d. 8/8-21. Rensningen gennemføres med lift og uden adgang via lejlighederne. Man starter fra lave husnumre og forventer at bruge 2 dage pr. stok (afrensning og imprægnering), – afhængigt af bl.a. vejret.

Entreprisesummen er aftalt til kr. 732.300 kr. og består af:

- Rensning af 10 langstokke, 209.000 kr.
- Rensning af 11 kortstokke, 177.650 kr.
- Imprægnering af 10 langstokke, 142.500 kr.
- Imprægnering af 11 kortstokke, 114.950 kr.
- Pudsning af vinduer efter afrensning og imprægnering, 21 blokke, 42.000 kr.
- Udgift til bomlift og køreplader, 21 blokke, 46.200 kr.

+ moms kr. 183.075, i alt 915.375.

Tilbuddet indeholder rengøring af vinduer lige efter arbejdets gennemførelse. Muligvis skal den ordinære polering af vinduer aflyses, hvis den ligger i juli/august? **(Action: LJ)**.

Det er vigtigt, at beboerne lukker vinduer og døre i forbindelse med arbejdets gennemførelse. Der må påregnes støv på inventar og overflader samt på terrasserne.

Nanostone har givet tilbud på tilkøbsydelser, som den enkelte ejer kan købe med særskilt afregning:

- Rensning af indvendig side af betonbjælke.
- Rensning af indvendig side af betonbrystninger.
- Rensning af gulvbelægning.

Endvidere har Nanostone givet tilbud på en 5-årig garantiaftale med årlig gennemgang af facaderne og afhjælpning af begyndende vækst af rødalger til kr. 57.750 pr. år.

MOE anbefaler at tegne garantiaftalen. Nanostone forventer, at facaderne vil fremstå pæne i op til ni år med den tilbudte garantiaftale.

Endelig har LW/PH indgået en projektaftale med MOE om styring af projektet. Prissrammen er kr. 37.500 incl. moms.

JS vil, eventuelt sammen med LW, stå for det praktiske i samråd med Nanostone. Bestyrelsen er enig om, at der skal følges tæt op på det udførte arbejdes kvalitet. MOE står for afleveringen. (Action: JS)

Rengøring i forlængelse af facaderensningen gennemføres ligeledes af Nanostone, der ligeledes står for pudsning af vinduer. Der koordineres med vores vinduespudefirma, AllRemove (Action: LJ)

Der vil, som nævnt, kunne tilkøbes ekstra ydelser til beboere på 3. sal. Prisen vil andrage ca. 7.000 kr. for de korte stokke og ca. 9.500 kr. for de lange. De interesserede beboere skal selv træffe aftale med Nanostone inden 18. juni.

Efterfølgende foretager Nanostone én årlig opfølgning, jf. ovenstående. Nødvendig efterbehandling vil blive foretaget i denne sammenhæng.

5. Behov for generel varsling af beboerne om kommende projekter (via DEAS).

1. Facaderens.
2. Udskiftning af energimålere.
3. Sikring af lamelsektioner mod syd.

LW har udarbejdet udkast (bilag udsendt forud for mødet) til information om de forestående projekter til udsendelse via DEAS. Der vedlægges tilbud til 3. sals beboerne om tilkøbsmuligheden for ekstra rensning af/på terrasser. Udkastet blev tiltrådt af bestyrelsen. Sikring af lameller vil blive gennemført i 2021, men tømreren kan ikke oplyse en tidsplan pga. travlhed. (Action: LW).

Information om energimålere udsendes, når tiden nærmer sig (evt. sammen med den detaljerede tidsplan). (Action: PH).

6. Forslag til ny struktur på hjemmesiden (MS/LJ/LW).

Bestyrelsen har besluttet at skabe et grundlag for, at beboerne kan få bedre indsigt i foreningens/fællesskabets drift og sætte den enkelte beboer i stand til i højere grad at kunne tage hånd om evt. egne problemer i lejligheden eller problemer på fællesarealerne.

Det væsentlige middel er foreningens "fane" på G/F Farum kasernes hjemmeside. Derfor har bestyrelsen ned en lille arbejdsgruppe, der skal restrukturere hjemmesiden.

Vedhæftet er gruppens forslag til ny struktur på hjemmesiden. (Bilag udsendt forud for mødet).

Bestyrelsen tiltrådte LW's oplæg. Vi ser gerne en højest mulig grad af "selvhjulpethed" blandt foreningens beboere. Hen ad vejen opsamles erfaringer med henblik på en løbende revidering af skabelon og indhold. Riddersholm vil ændre hjemmesiden, der som bekendt har budt på en række udfordringer. Det blev besluttet at fastholde konceptet med et samlet www via Grundejerforeningen.

7. Samlet beskrivelse af udvendige forandringer (PH/LW).

Generelle vilkår og betingelser blev drøftet (bilag udsendt før mødet, "Udvendige forandringer i Garnisonsparken – 2. juni 2021"). Ansøgnings- og acceptproceduren fremgår ligeledes af dette materiale.

En del rettelser blev besluttet. De er bygget ind i den reviderede beskrivelse, (samme dokumentnavn, men med dato 4. juni 2021, der sendes snarest).

Det blev besluttet, at alle tilladelser til beboerne omkring de udvendige forandringer skal sendes via DEAS. (**Action: PH og LW**).

Markiser i gavle:

Foranlediget af forespørgsel fra en beboer drøftede bestyrelsen muligheden for etablering af en form for markise eller solafskærmning på 1. og 2. sals gavle mod sydvest. (Bilag til beskrivelse udsendt med mødeindkaldelsen). Efter en del drøftelse konkluderede bestyrelsen, at de beskrevne muligheder – i betragtning af den bygningskonstruktion, der er tale om i garnisonsparken - ikke umiddelbart kan godkendes.

Der etableres kontakt, evt. holdes et møde med den potentielle leverandør om mulige alternativer. En løsning skal omfatte gavle i såvel korte som lange stokke. (**Action: MH og JS**).

Markiser i øvrigt:

Der kan umiddelbart konsekvent siges ja til ansøgninger om opsætning af markiser i stueetager og på 3. sal, naturligvis under forudsætning af overholdelse af de generelle regler.

Vindafskærmning:

Ligeledes på foranledning af en beboer drøftede bestyrelsen muligheden for accept af opsætning af vindafskærmninger (glas) på 3. sal på en sådan måde, at glaspladerne hviler på en metalskinne, der er fastgjort direkte på brystningens betonkant. Også på dette område besluttedes det, at en sådan løsning ikke kan godkendes. Det er vurderingen, at der ville opstå risiko for vandskader i betonkonstruktionen, igen qua bygningernes tekniske udformning.

Den eksisterende model for opsætning af glasafskærmning kan derimod accepteres også fremover, idet udformningen sikrer, at vand ikke kan samle sig på betonkanten. (Detaljer fremgår af vedhæftede bilag).

Terrasseoverdækning:

En løsning magen til den, der er benyttet i nr. 35,3, kan godkendes til brug af kommende ansøgere. (Beskrivelse er tidligere udsendt til bestyrelsen).

Redskabsrum:

Den reviderede "Detailbeskrivelse for etablering af redskabsrum på 3. sal i lige numre – juni 2021" blev godkendt og er således grundlaget for tilladelser fremover. (Udsendt forud for mødet).

8. Tilladelser til allerede udførte forandringer på 3. sals terrasser.

- Redskabsrum på nr. 2, 14, 26 og 32
- Terrasseoverdækning på nr. 35
- Vindafskærmning på nr. 2

*PH redegjorde for resultatet af inspektionerne på alle de nævnte adresser. Samtlige udførte forandringer holder sig indenfor det af bestyrelsen besluttede. De pågældende kan derfor formelt informeres om, at deres forandringer hermed er accepterede. Dog under den forudsætning, at de accepterer de samme vilkår som fremtidige ansøgere (vedligeholdelse for egen regning, pligt til nedtagelse under visse omstændigheder, krav om fornyet ansøgning ved forandringer osv.). Information sker via DEAS. PH kontakter Christiern, DEAS, med tekster og adresser til de berørte beboere. **(Action: PH)***

9. Henvendelser fra beboere

- Forslag om opsætning af 2 bænke langs skovbrynet i kort stok og opfordring til at rejse ønsket for G/F (15.2) *(Sker med entusiasme v/HE og RJ)*
- Vindafskærmning (14.3, 15.3 og 33.3) *(OK til nr. 14 og 15, men ikke 33)*
- Lader til elbil (36.3) *(OK)*
- Markise over terrasse (27.3 og 48.3) *(OK)*
- Solafskærmning mod skoven (33.3) *(Afventer)*
- Redskabsskur (48.3) *(OK)*
- Overdækning af terrassedør (48.3) *(Afventer)*
- Tinglysning af ret til parkering i vognport (11.1 tv og 45.2 tv) *(OK)*
- Fugle bygger rede bag facaden (11.1 tv) (også nr. 20 og 27. *(Vi monitorer problemets omfang).*
- Forsikringsbegivenhed (19.1). *(Intet nyt).*

10. Orientering

1. Økonomi (HE)

- HE meddelte, at det nye budget nu er lagt ind i systemet, og at foreningens økonomi generelt er god.
- En forventet stigning i bidraget til grundejerforeningen er aflyst.
- Portokontoen for 2021 er allerede opbrugt. Bestyrelsen drøftede derfor mulighederne for at reducere brevudsendelser. Det blev besluttet, at vi på næste generalforsamling vi lægge op til en overgang til elektronisk kommunikation i videst muligt omfang i stedet for brevudsendelser. En potentiel hindring kan være DEAS' IT-systemer.
- Vedligeholdelse af træfacader: Opgaven fremskyndes og kommer med i næste års budget (2022).
- Varmeregnskaber er p.t. under udsendelse til alle beboere. Det undersøges, hvad årsagen er til, at dette som regel sker ret sent på året **(action: PH)**.

2. Grundejerforeningen (HE/RJ)

- Affaldssorteringskrav kommer, om vi kan lide det eller ej. Det forventes at ske i løbet af 2021. Det er ikke helt klart, hvordan etableringsomkostningerne vil blive fordelt. Der kan blive tale om afgifter og/eller tilskud fra stat og kommune, men p.t. budgetteres der ikke fra vores side med omkostninger.
- Naturlegepladsen vil blive etableret med flere, adskilte aktivitetszoner.

11. Kommende emner

- Ny affaldsordning (se under pkt. 10).
- Modernisering af beboerhåndbogen. Emnet hører tæt sammen med "tips & tricks" listen, og sagen udskydes til næste bestyrelsesmøde.
- Vedligeholdelse af træfacader, – se pkt. 10.1.

12. Evt.

- Oversigt over alle tilladelser, der er givet til beboere (hvem har fået tilladelse til hvad og hvornår)? Systematisering/register bør etableres. DEAS kan lægge givne tilladelser på de enkelte lejligheder, men kan ikke etablere et register. Et sådant har foreningen heller ikke selv. Eneste mulighed er at starte fra nu af med registrering i vores "eget" register (et simpelt Word- eller Excelark, gerne med en placering sammen med alle øvrige dokumenter på GF-hjemmesiden). **(Action: PH)**

- Fastlæggelse af præcis procedure for ansøgning/accept/godkendelse af alle former for "tilbygning". Dette er nu på plads, jf. tidligere punkter samt bilag-1. Tilføjelser og forbedringer tilføjes løbende.
- Problemerne omkring hjemmesiden? Årsagen til de oplevede problemer er nu fundet. Der er tale om et ret "bedaget" system, der frembyder en del problemer i forhold til brugerne. Hjemmesiden er nu retableret. Det er tanken, at der sættes en professionel webmaster på opgaven i fremtiden.
- Udskiftning af nipler i visse depotrum: Der mangler stadig udskiftning i fire rum. JS tager kontakt til de pågældende beboere, og LW kontakter blikkenslageren, så aftale kan blive truffet om udskiftning af de resterende nipler. **(Action: JS)**.
- Der har været (for) mange udkald til elevatorfirmaet. Vi skal sikre os, at firmaet rent faktisk leverer det arbejde, vi betaler for, og at tingene gøres korrekt.
- En anonym klage over en støjende hund er modtaget. Da der ikke er tale om en formel henvendelse til bestyrelsen, foretager denne sig ikke videre. Dog har LJ talt med hundens ejer.
- Plæneklipping og vedligeholdelse af grønne arealer: Arbejdet er voldsomt støjende og forekommer ikke specielt velplanlagt (man gør ikke ét område ad gangen færdigt). Mulighed for overgang til elektriske maskiner? Emnet tages op i Grundejerforeningens bestyrelse **(action: HE og RJ)**.
- LJ efterlyste en generelt højere grad af mødedisciplin i bestyrelsen. Alle var enige om, at det vil være en god idé. - Fremover sættes dagsordenen, så der bliver mulighed for "fri snak" den sidste halve time af mødet, der til gengæld vil blive styret mere kontant. Formanden takkede ikke for god ro og orden, men for et hyggeligt møde og aktiv deltagelse.

Venlig hilsen

Peter Hald