

GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE

12. oktober 2021

| 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/facebookredaktør | Ja |
| Robert Jakobsen | RJ | Medlem/servitutter mv. | afbud |
| Michala Scheibel | MS | Forsikring/webansvarlig | Ja |
| Jørgen Schmidt | JS | Suppleant/større projekter | afbud |
| Inge Bloch Falck | IF | Suppleant | ja |

Emne: **MØDEREFERAT (KURSIV), møde nr. 10, den 7.oktober 2021**

Bilag: 1. MOE`s notat af 13. september 2021 om aflevering af facaderensning
2. Forslag om vægdrivhus på den store terrasse i lang stok

Dagsorden

1. Godkendelse af dagsorden
2. Opfølgning på referat af sidste møde d. 16. august 2021
3. Sikring af lamelsektioner mod "havesiden"
4. Status på udskiftning af energi- og vandmålere
5. Aflevering af betonfacaderensprojektet
6. Kortlægning af betonskader
7. Vedligehold af træfacaderne
8. Vægdrivhus på den store terrasse i lang stok?
9. Hjertestarter
10. Henvendelser fra beboerne
11. Orientering
 - a. Budgetopfølgning
 - b. Generalforsamling i G/F
 - c. Status på mulighederne for solafskærmning
 - d. Kommende projekter
12. Evt.

1. Godkendelse af dagsorden - herunder forsøget på at sætte vejledende tid til behandling af de enkelte punkter (19.00-19.10).

Dagsordenen blev godkendt med den bemærkning, at alle tilstedeværende tilsluttede sig ideen om afsætning af tidsinterval til hvert dagsordenpunkt. Denne model anvendes fremover. Herudover blev der budt velkommen til(bage) til Inge Bloch Falck (IF) som suppleant til bestyrelsen.

2. Opfølgning på referat af sidste møde (19.10-19.30) (alle)
Alle bedes læse referatet og forberede kort afrapportering af egne punkter.

Visse delelementer under dette punkt blev behandlet i forbindelse med deres selvstændige punkter i det følgende.

*FAQ-listen, der er opsat i alle opgange forud for udskiftning af målerudstyr, nedtages. **(Action: PH)**.*

*Velkomstbrevet til nye beboere i Garnisonsparken vedlægges fremover DEAS' introduktionsbrev. **(Action: MS)**.*

*Der ønskes ensartede adresseskilte på brevkasserne (p.t. er de meget forskellige eller sågar helt manglende). **(Action: LW og Vicevært Brian)**.*

Solafskærmning af gavlvinduer: Der gives ikke tilladelser for indeværende. Der ville i givet fald blive tale om for store indgreb i bygningernes konstruktion.

Markiser på 1. og 2. sal vil ikke kunne monteres teknisk forsvarligt og æstetisk acceptabelt.

Generalforsamlingen: Ingen medlemmer havde gjort brug af muligheden for at stille forslag. Der blev drøftet højtryksspuling af facader (Nanostone) og efterfølgende vinduesvask.

Rengøring af trappeopgange: Der forekommer af og til en parfumeret lugt.

*Fremover vil vi gerne bede os fritaget for, at der anvendes duftstoffer i rengøringsmidlerne **(Action: LJ)**. Der er tidligere modtaget enkelte klager over rengøringsstandarden, og generelt fornemmes det, at standarden er faldende.*

Plæneklipping: Grundejerforeningen er ikke specielt imødekommende overfor ændringer.

3. Sikring af lamelsektioner mod "havesiden" (19.30-19.32) (LW)

Arbejdet er nu gennemført og godkendt af Brian. Der har været lidt udgifter ud over tilbuddet til lukning af muligheder for fugle og flagermus til at trænge ind bag betonfacaderne.

Taget til efterretning

4. Status på udskiftning af energi- og vandmålere (19.32-19.50) (JS og PH).

Udskiftningen er gennemført efter planen og der resterede 16 lejligheder inden opsamlingsdagen d. 27. september. Der gives en aktuel status på mødet.

Der udestår i skrivende stund 15 lejligheder, hvor der ikke er blevet givet adgang til installatørerne for målerskift. Brunata, der i øvrigt forventede omkring 20% manglende installationer (ca. 40 lejligheder), har foreslået at

forsøge endnu en gang, men med egenbetaling for de pågældende beboere, idet det indhentede tilbud for den samlede opgave indeholdt max. to henvendelser, hvoraf opsamlingsdagen var den sidste. Når Brunata herefter har forsøgt en sidste gang, skal bestyrelsen forholde sig til, hvad vi gør ved den endelige restgruppe. Ifølge vedtægten pkt. 26.11-12 skal ethvert medlem give håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til bl. a. reparation og modernisering og bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til ejerlejligheden for at konstatere, om vedligeholdelsen er udført. En mulighed (der ofte benyttes af Brunata i tilsvarende situationer i andre bebyggelser) kan være, at de pågældende lejligheders samlede, årlige forbrug "sættes" en hel del højere end det normalbillede, der ellers gælder for de pågældende.

De nye målere og de otte senderstationer ser ud til at fungere helt, som de skal. Der udestår stadig en beslutning om, hvorvidt senderstationerne skal forblive i stokkenes teknikrum, eller om de skal placeres på tagene sammen med ventilationssystemet for at give en mere optimal forbindelse med modtagerstationen. Det vil være op til Brunata at foreslå den endelige placering, når der er indhentet lidt flere erfaringer over tid.

En enkelt "svipser" er, at Brunata ikke har kunnet skifte stokkenes hovedmålere (tre i hver, altså i alt 63) som følge af manglende fittings. Det bliver gjort i november, og det har ingen betydning for funktionen af systemet, men betyder blot, at Brunata indtil da må fastholde sin manuelle aflæsning af disse målere.

Der vil gå lidt tid, inden alle beboere får tilbud om selv at kunne følge med i alle data vedrørende forbrug. Det vil ske via en app (der kan installeres nu, hvis man vil) eller via Brunatas hjemmeside. Indtil da kan man følge med på "gammeldags vis" ved kort og godt at aflæse tallene direkte på de nye måleres display.

PH gennemgik kort, hvad der ligger i selve aftalen med Brunata om den løbende drift og de dertil knyttede omkostninger. Aftalen indeholder bl.a. en serviceordning, så evt. defekte målere både kan spottes i tide og udskiftes v. Brunata, men uden udgifter for Ejerforeningen. (Det gælder naturligvis ikke, når det hele skal skiftes igen om ti år!). I lyset af, at der findes i alt 723 vand- og energimålere i Garnisonsparken forekommer det at være en god idé med en sådan "forsikring" til en pris af ca. 9.000 kr./år, da en enkelt udskiftning som udgangspunkt koster ca. 3-4.000 kr. **(Action og kontakt til Brunata: PH)**

5. Aflevering af betonfacaderensningsprojektet (19.50-20.05) (JS og LW)

Facadeafrensning blev afsluttet i august måned og der har den 9. september 2021 været afholdt afleveringsforretning, hvor de sidst udførte blokke blev gennemgået. I afleveringsforretningen deltog LW, Morten Skou fra Nanostone og Rune Jacobsen fra MOE. Der har tidligere været afholdt delaflevering og gennemgang af udførte arbejder og fastlæggelse af udfaldskrav og kvalitetsniveau.

Notat af 13. september 2021 om afleveringsforretningen vedlægges.

Der har været en merudgift i forhold til tilbuddet på ca. 17.500 kr. til forebyggelse af vandindtrængen pga utætte fuger omkring vinduerne.

Det bemærkes, at den i afsnit 3 omtalte besigtigelse af gavl- og opgangsvinduer med All Remove, er gennemført med driftschef Ole Johannesen og produktchef Ronni Brun fra All Remove.

Vi besøgtede 54 's og 48.3 's "fællesvinduer" inde fra og en række andre "fællesvinduer" udefra. Vi konstaterede, at opgangsruderne mod "havesiden" var beskidte. Vi kunne ikke konkludere, at nogle ikke var blevet vasket - der er gået mere end en måned siden All Remove sidst var her. All Remove var inde på, at vindforholdene ved opgangsvinduerne kunne medføre mere snavs på vinduerne.

På 48.3 ' galvvinduer var der en smule imprægneringsrest, som vil forsvinde med tiden. Problemerne med "fællesvinduerne" er størst i de høje numre, fordi vinduespudseren har brugt mest tid i de lavere numre. Forklaringen kunne i følge All Remove være, at timerne var ved at være brugt på grund af behov for ekstra indsats i de lavere numre og således var der ikke så meget tid til de høje numre.

Men det kunne konkluderes, at opgangsvinduerne trængte til at blive vasket - og måske også nogle af gavlvinduerne i de høje numre. Det blev aftalt at fremrykke den ordinære pudsning af alle "fællesvinduer" fra november til først i oktober (All Remove starter d. 7. oktober). Her vil vinduespudseren være ekstra obs. på at få ruderne helt rene. Derpå vurderer vi situationen sammen derfra - herunder også, om der derefter er behov for en indsats ud over kontrakten.

LW nævnte de tre "rudepåkørsler" med lift og at nogen havde observeret, at vinduespudseren ikke virkede særligt trænet i liftdisciplinen. All Remove bekræftede, at de bruger underleverandører, og de vil tage denne observation i betragtning, næste gang de sender vinduespudser ud til Garnisonsparken.

Den endelige afleveringsforretning er nu gennemført og afrapporteret af Moe. LW har forhandlet ekstraprisen for "tætning" af udluftningsventiler i vinduespartier ned fra 1.000kr. til 750kr. pr. blok. Desuden får Ejerforeningen godtgjort udgiften til lift i f. m. beskæring af træer udfor nr. 6. Der udestår enkelte mindre mangler, herunder specielt i nr. 50. Nu ser vi, hvad den kommende, fremrykkede pudsning ender med. Specielt er det præciseret overfor All Remove, at vi ikke vil acceptere flere ødelagte vinduer i forbindelse med vinduespudsning. På spørgsmålet om forretningsgangen for situationer, hvor ruder eller andet ødelægges, så er den, at de berørte beboere skal kontakte vicevært Brian direkte. Herefter blev afslutningsrapporten taget til efterretning af bestyrelsen, og opgaven er således afsluttet.

6. Kortlægning af betonskader (20.05- 20.20) (JS og PH)

Bestyrelsen har besluttet at bede MOE screene og beskrive mulige betonskader.

MOE har foreslået at foretage en visuel gennemgang af alle blokke og udtage nogle eksempler på de reelle skader/kosmetiske skader, som de ser. Registreringerne nedfældes i en rapport som sendes til bestyrelsen. Der er således tale om en 100% gennemgang men ikke en 100% billedregistrering. Når MOE observerer noget, der skal ses nærmere på oppe i bebyggelsen, benyttes en drone til at flyve op og tage billeder.

MOE forventer at kunne foretage en gennemgang af bebyggelsen på 2 dage med 2 mand. Efterfølgende skal MOE bruge 3 dage (1 mand) på rapport med kategorisering og udbedringsforslag samt forventet tidshorizont for udbedringen. Dvs. at der samlet skal forventes et honorar på 50-55 timer á 1.050 kr. – altså 52.500 – 57.500 kr. for en rapport.

Bestyrelsen skal tage stilling til, om forslaget skal sættes i værk.

MOE var endvidere oppe i nr. 17, 3. sal og inspicerede den betonbjælke, der har sat sig. MOEs umiddelbare vurdering er, at det vil være nødvendigt at få kranet selve betonelementet ned på jorden for at få ordnet fastgørelsen. Det ser ud som om den insert der er i selve elementet, har løsnet sig og derfor kan bjælken ikke holdes fast på beslaget på den udkragede bjælke.

*Bestyrelsen vedtog at acceptere MOE`s tilbud og iværksætte arbejdet. Prisen er blevet reduceret med 10.000 kr., da der kan spares på "høje" droner. Betonfrisen i nr. 17,3. vil blive nedtaget og undersøgt v/MOE. Forventet pris i omegnen af 30.000 kr. Når vi kender årsagen til defekten, vil MOE underrette bestyrelsen, så det kan vurderes, om vi kan gøre et produktionsansvar gældende (**Action: MS**).*

Det er desuden tanken, at der gennemføres en droneinspektion "ovenfra" af alle betonfriserne, så vi kan få en idé om, hvorvidt vi har et generelt problem. Droneflyvninger skal varsles overfor alle beboere, hvilket er en standardprocedure, som er velkendt i og af branchen.

7. Vedligehold af træfacaderne (20.20-20.35) (JS og PH)

MOE er ved at undersøge mulighederne for en bedre behandling af træfacaderne. Der gives en status på mødet.

Der har verseret flere opfattelser af, hvordan træfladerne bedst vedligeholdes. MOE har kontaktet malerfirmaet Dan Wils, der tidligere har udført arbejde i Garnisonsparken og benyttet et vandbaseret Nordsø-produkt. Nogle af fladerne er senere behandlet med skibslak, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. Det er heller ikke nogen god ide at slibe fladerne, heller ikke let slibning, da de rundhovedede søm, der fastholder de enkelte brædder, ville blive eksponeret

for rust. D.W. har et forslag til et produkt og en løbende efterbehandling hvert tredje år. Andre leverandørmuligheder undersøges (**Action: JS & PH**)
Der forekommer tydeligvis en stigende mængde småfluer til gene for specielt beboere, tæt på skoven. En insektsprøjtning, hvor det er relevant, i samme forretningsgang som træbehandlingen, hvis det er muligt, blev derfor aftalt. Materiale til grund for en stillingtagen til det videre forløb forventes at være klar til næste møde.

8. Vægdrivhus på den store terrasse i lang stok? (20.35-20.50) (MS)

Nr. 50,3. har foreslået, at der gives mulighed for at etablere et vægdrivhus som alternativ til den allerede vedtagne mulighed for at etablere et redskabsrum. Forslaget vedlægges til drøftelse.

Bestyrelsen er umiddelbart velvilligt indstillet overfor ansøgningen. Konstruktionen holder sig indenfor de max. mål, der er gældende for redskabsrum, men overholder ikke de eksisterende regler om materialevalg. Den skal derfor godkendes af en kommende generalforsamling.

9. Hjertestarter (20.50-21.00) (HE og RJ)

G/F har tilbudt at opsætte en hjertestarter i Garnisonsparken. Den fysiske mest centrale placering vil være i nr. 23.

Hvad skal vi svare G/F?

*Under hensyntagen til øvrige hjertestartere i området, vil vi anbefale overfor Grundejerforeningen, at den nye opsættes v. nr. 50. (**Action: HE**).*

10. Henvendelser fra beboerne (21.00-21.01) (LW)

Enkelte henvendelser er modtaget og besvaret.

11. Orientering (21.01-21.20)

- a. Budgetopfølgning (HE) status gennemgået v/HE.
- b. Generalforsamling i G/F (HE, JS og LW). LW og JS deltog i forsamlingen. Grundejerforeningens bestyrelse får en projektfond, men indenfor rammerne af det eksisterende budget. Det er desuden besluttet, at der lægges en asfaltbræmme ved cykelstierne, så cykler ikke længere kommer til at stå på græsset.
- c. Status på muligheder for solafskærmning (JS) (se pkt. 2).
- d. Kommende projekter (LW). G/F har informeret om et udspil fra Vestforbrændingen og Farum Kommune omkring affaldssortering. Der er et vist håb om, at det vil blive muligt at undgå sortering i alt for mange kategorier, således at de nuværende skralderum måske vil kunne anvendes også fremover. Dog næppe med nedfaldsskakt, men med to adskilte containere i hvert rum. Erfaringerne fra nedgravede skraldecontainere i de nyere byggerier i områder er heller ikke de

bedste. Der påpeges for eksempel lugtgener, ligesom affaldet nemt "flyder over" og dermed sviner området.

12. Evt. (21.20-21.30)

*Næste generalforsamling er fastlagt til den **5. april 2022**. LW finder lokaler, og DEAS informerer beboerne.*

*Næste bestyrelsesmøde er fastsat til den **1. marts 2022**, idet der, såfremt der måtte opstå behov for det, vil blive indkaldt til et yderligere møde inden da, - eksempelvis hvis der opstår nyt omkring affaldssortering.*

Udestående: Det skal vurderes nærmere, om ansvaret for pergolatræværk på 3. sals lejlighederne er foreningens eller den enkelte ejers.

Med venlig hilsen

Peter Hald

referent