

GARNISONSPARKEN, EJERFORENINGENS BESTYRELSE

23. oktober 2024

NAVN	INIT	ROLLE	DELTOG
Lars Wilms	LW	Formand/kommunikation/GF*	ja
Hans Eriksen	HE	Næstformand/økonomi	ja
Peter Hald	PH	Sekretær/referent/varmeforhold	ja
Lasse Jensen	LJ	Rengøring/facebookadministrator	ja
Michala Scheibel	MS	Forsikring/webansvarlig	afbud
Jørgen Schmidt	JS	Suppleant/større projekter/GF**	ja
Inge Bloch Falck	IF	Suppleant/større projekter	ja

* Suppleant i Grundejerforeningens bestyrelse

** Medlem af Grundejerforeningens bestyrelse

Emne: **Referat, møde nr. 5-2024, onsdag den 16. oktober 2024 hos PH, nr. 3.3**

Bilag: Ingen

Dagsorden:

1. Ordet er frit
2. Godkendelse af dagsorden
3. Opfølgning på sidste møde
4. Nanostone
5. Affaldssortering (status)
6. Fibernet (status)
7. Ladestandere (status)
8. Information til beboerne om igangværende projekter
9. Aktiviteter i forbindelse med affaldssortering
10. Mulig afbødning af uheldige konsekvenser af affaldssortering
11. Henvendelser fra beboere
12. Orientering: Økonomi og nyt fra Grundejerforeningen
13. Planlægning af næste møde
14. Eventuelt

1. Ordet er frit (Intet referat fra dette punkt)

2. Godkendelse af dagsorden

Det blev besluttet at behandle punkterne 5, 9 og 10 samlet under punkt 5. Dagsordenen blev derefter godkendt uden øvrige bemærkninger.

3. Opfølgning på referat af sidste møde

I.a.b. udover hvad der fremgår af de følgende punkter.

4. Nanostone

Nanostones årlige facaderensning blev gennemført den 12. september 2024.

Nanostone havde varslet servicebesøget i god tid til E/F's tekniske rådgiver og bestyrelsen (bestyrelsesmødet d. 15. august 2024).

Desværre er der opstået en misforståelse mellem Nanostone og E/F om, hvem der skulle informere beboerne. Således blev der ikke informeret forud, og mange beboere blev overraskede over det uvarslede besøg, som i mange tilfælde medførte, at vinduer blev smudset til af renseskum og i nogle tilfælde tilsmudsning af havemøbler og planter på altaner/terrasser. Og behovet for service var tilsyneladende mere omfattende i år end i tidligere år.

Servicebehandlingen, der skal forhindre opblomstring af rødalger, består af skumbehandling, som renser, inden den opløses igen. Og ja – der bliver sprøjtet godt og grundigt med "lanser" og skummet driver ned af facaderne og sætter i mange tilfælde spor på vinduer mv. Skummet forsvinder ret hurtigt efter påføring. Nanostone har fotodokumenteret rensningen.

Hændelsen giver anledning til (mindst) følgende overvejelser

- Hvordan sikres den relevante information til beboerne?
- Hvornår på året er service mindst forstyrrende for beboerne (under hensyn til, at vejrlig ikke umuliggør servicebehandlingen)?
- Hurtig opfølgning med intens pudsning af vinduer, som E/F har ansvaret for - og opfordring til at beboerne pudser egne vinduer, hvis de er blevet tilsmudset.
- Nok en snak med Nanostone om mulighederne for at gå mindre strålende til værks.
- Skal vi vælge en anden rensemetode? Valget faldt i sin tid på Nanostone bl.a., fordi deres grundrensemetode (varmt vand under dimensioneret tryk og efterfølgende imprægnering) blev vurderet til at være miljøvenlig i forhold til kemiske løsninger - og ikke-nedbrydende for betonfacaden, bl.a. fordi

grundrensningen kun skal udføres med mere end fem års interval. Den efterfølgende årlige servicebehandling er miljømæssigt meget nænsom.

Bestyrelsen overtager informationsopgaven til beboerne fra næste år og sikrer koordinering med E/Fs vinduespudser, de polerer de vinduespartier, som beboerne ikke selv har adgang til. LW havde talt med vinduespudseren, som oplyste, at alt nu er fjernet fra de ruder, som var blevet pudset denne gang.

LJ udarbejder udkast til opslag, der kan anvendes til næste år, når Nanostone varsler servicegennemgang.

Det blev besluttet at fastholde den nuværende vedligeholdelse udført af Nanostone med den begrundelse, at rensningen fungerer efter hensigten (bygningerne fremstår pæne), at det formentligt vil blive meget dyrt at skifte entreprenør, (som ikke nødvendigvis vil bygge videre på den indsats, som E/F allerede har investeret i), og at der ikke kendes attraktive alternative rensemetoder, (der ikke bliver meget dyrere at udføre eller som medfører brug af kemikalier).

Inden næste servicebesøg vil bestyrelsen overfor Nanostone betone vigtigheden af,

- *at arbejdet udføres med største opmærksomhed på at begrænse generne mest muligt – og senest muligt (temperatur) på året, hvor altaner/terrasser ikke benyttes*
- *at erfaringer fra tidligere service lægges til grund for arbejdets udførelse – fx at undgå at sprøjte direkte i ventilationsspjæld og at sprøjte fra vinkler, hvor skummet trænger ind under karme og inddækninger*
- *at Nanostones medarbejdere optræder lidt mere serviceminded. Her kan beboerne selv hjælpe til ved at optræde venligt og undlade at provokere.*

Endelig blev det besluttet at henlede beboernes opmærksomhed på, at de selv kan gøre meget for at minimere behovet for Nanostones behandlinger ved at påføre algeramte arealer et alment tilgængeligt algefjernelsesmiddel på flader og brystningskanter, hvor det er muligt at komme til det. Dette kan med fordel gøres i april-maj og helst på dage, hvor der ikke er udsigt til regn de næste par døgn.

Facadevedligeholdelsen skal helst være en positiv oplevelse for alle. Det kræver grundig forberedelse, lige så grundig kommunikation, læring af vore erfaringer samt en positiv attitude fra både serviceleverandør, bestyrelse og beboere.

5. Affaldssortering (v/LW/IF), herunder også pkt. 9 og 10

Tillæg 70. 1.2 til lokalplan 70.1 om placering af affaldscontainere/-molokker og P-pladser:

Kommunens Byg & Planafdeling har fremsendt en revideret kladde til lokalplantillægget til bestyrelsens kommentering, inden høringsforslaget finder sin endelige udformning.

Bestyrelsen behandlede kladden i et ekstraordinært møde d. 5. september og referatet heraf blev sendt til Plan & Byg, der herefter sendte en revideret kladde til bestyrelsen (og G/F).

Den reviderede kladde har været i mailhøring hos bestyrelsens medlemmer og formanden har på den baggrund svaret Plan & Byg d. 7. oktober 2014:

"Vi har vendt den udmærkede kladde i bestyrelsen (pr. mail) og er kommet frem til følgende:

Der er fint med et maksimum under ét for hvor meget affaldssorteringskapacitet, der kan placeres på de udlagte områder. Det er også fint, at der er fleksible muligheder for at placere "objekterne" inden for det enkelte område.

Vi lægger vægt på, at den nødvendige placering af sorteringspladser/molokker på terræn skal ske til mindst mulig gene for de nærmeste lejligheder.

Placeringen af molokker skal ske på græsarealerne og ikke på asfalterede P-pladser. Hvis der skal graves i asfalterede arealer, vil det blive uforholdsmæssigt dyrt og det vil reducere antallet af P-pladser. Synsmæssigt er placeringen af molokker på græsarealer acceptabel, – navnlig hvis molokkerne indhegnes med bøgehæk på tre sider. Det vil også give et bedre synsindtryk for de mange forbipasserende i forhold til en nedgravning i asfalteret areal. I øvrigt er vi i færd med at etablere ladestandere på alle 21 P-arealer.

Vi ser frem til det videre arbejde med tillægget. Jeg vil alligevel godt tage imod dit tilbud om at skitsere tidsplanen for den kommende administrative og politiske behandling af sagen."

Grundejerforeningen har i sin kommentering af kladden lagt sig tæt op ad vores udtalelse.

Der er aftalt møde med en konsulent fra Vestforbrænding med henblik på at videreføre forberedelsen af affaldssorteringen.

Nu afventes den offentlige høring om lokalplantillægget.

LW, IF og PH har den 16/10 haft besøg af Ida Brok Nielsen, konsulent fra Vestforbrænding, der udviste en meget positiv attitude og ikke havde indvendinger imod vores oplæg til affaldshåndtering, kun visse dessiner og forslag.

Det vil være muligt at anvende mindre containere end planlagt til visse affaldskategorier. "Farligt affald" (fx rester af husholdningskemi, malingsrester, neglelak osv.) vil kunne afleveres i en lille kasse, som placeres på en hylde i alle 21 bygninger.

Tekstilaffald, der er sidste nye kategori, vi skal sortere i, kan anbringes i to containere, der anbringes i hver af to bygninger med kun otte lejligheder, således, at de vil være at finde omtrent overfor de nedgravede molokker.

Det vurderes, at der vil blive god plads i de eksisterende affaldsrum.

En række aktiviteter skal gennemføres, inden overgangen til det nye (sorterings)system ("A-dag"), herunder bl.a. reparation af døre til rummene, rengøring af samme samt evt. malerarbejde, fjernelse af studs til nedfaldsskakt, afblænding af luger til skakte, information til beboere osv. Bestyrelsen besluttede at samle alle aktiviteterne i ét lille projekt, der detailplanlægges og udføres, når vi kommer tættere på A-dag (i 2025). Husordenens bestemmelse om affald ajourføres ved samme lejlighed.

6. Fibernet (v/LW/JS/PH)

Arbejdet er næsten færdigt. Der mangler enkelte mindre reparationer og at holde "afleveringsforretning". Der gives en status på mødet.

Fibernettet er nu ført ind i samtlige bygninger (takket være en stor indsats fra JS for at få de sidste med). Alle gravehuller er lukket. Enkelte småopgaver resterer, herunder reparation af lettere kvæstede loftsplader i fire vognporte (sker d. 22. oktober), og påføring OB-belægning på den nye asfalt (for koldt nu, sker derfor i foråret 2025).

7. Ladestandere (v/LW)

Projektet er fortsat i stilstand pga. mangel på kobberkabler. Der gives en status på mødet.

Nortec forventer, at arbejdet genoptages i uge 46. Vi vil bede om et varsel fra Nortec forud, så beboerne kan informeres. (Action: LW). Arbejdet forventes ikke at medføre gener for beboerne.

8. Information til beboerne om igangværende projekter

Er der behov for at skrive et opslag til opgangsdørene?

Bestyrelsen drøftede spørgsmålet principielt. Det blev konkluderet, at generel information fortsat skal ske via foreningens hjemmeside, og at opslag på indgangsdøre alene anvendes i særlige situationer, hvor der er behov for, at beboerne reagerer konkret. Facebook anses stadig for at være et medie til brug for indbyrdes kommunikation mellem beboerne, men ikke fra bestyrelsen.

9. Bortfalder, se pkt.5.

10. Bortfalder, se pkt. 5

11. Henvendelser fra beboere

Der er modtaget flere henvendelser om fugt i 2. salslejligheder. Brian og Artelia (teknisk rådgiver) undersøger problemernes årsag og omfang. Det ser ud til, at vand trænger ind i underliggende lejligheder ved fiberpladerne i brystningerne på visse 3. salslejligheder. Også selve træfacaderne kan være utætte. Resultatet kan blive dannelse af skimmelsvamp.

Det skal i samme forbindelse erindres, at 3. salslejlighederne skal kontrollere/rene deres tagbrønde efter kraftige regnskyl/blæsevejr.

12. Orientering: Økonomi og nyt fra Grundejerforeningen (G/F)

E/Fs økonomi ser generelt fin ud. Der er indtil nu tale om et lidt mindre forbrug end budgetteret, selvom det dog erindres, at visse udgifter rykkes til næste år (udskiftning af dæksler på sandfangsbrønde, forberedelse af affaldsrum til sortering og etablering af affaldsmolokker). Fortsætter denne tendens, vil foreningens opsparing blive styrket lidt.

G/F har indgået forlig med tre ejerforeninger i BelAir, der nu er helt ude af G/F. I princippet skal de med på et tidspunkt, når området (fællesarealer) formelt er færdigudviklet og tilskødet.

13. Planlægning af næste møde

Næste møde: **Tirsdag, den 3. december** kl. 1830 til 2130 hos LJ i nr. 56, 3.

14. Eventuelt

Bestyrelsen har haft besøg af vores nye kontaktperson i DEAS, Britta Lustig, og fortalt om bebyggelsen og vores arbejde. Det er opfattelsen, at vi vil få et glimrende samarbejde med en absolut erfarende og kompetent medarbejder.

Der indhentes tilbud om fjernelse af spindelvæv i vognporte og langs facaderne ved indgangsdørene. Koordination med Brian. (Action: LJ)

Brian foreslår udskiftning af udendørs lys. Medtages i næste års budget (action LW).

Brian og bestyrelsen skal informeres om nye beboere, så Brian kan opsætte nye navneskilte ved indgangsdør og hoveddør i opgangen. Vi hjælper gerne med at få udskiftet "piratskilte" og beder de pågældende beboere om præcise oplysninger til brug for "autoriserede" navneskilte (action: IF).

Med venlig hilsen **Peter Hald**