Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 31. oktober 2023

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Jesper Buch, Jena Lybecker, Peter Laier og Torben V. Holm samt suppleanterne Kim Breyen og Steen Karstensen.

Mødet fandt sted hos Torben

Dagsordenen for mødet var:

1) Godkendelse af referat fra 17/8 (forhåndsgodkendt)
2) Økonomi opfølgning.
3) Status reparation af varmeanlæg.
    a. Udskiftning af koldtvandsventiler på stigstrenge. Mangler
    b. Udskiftning af energi- og vandmålere
4) Status på reparation af elevatorerne
5) Service og reparation af røglemme
6) Ny leverandør af service til sprinklercentral og brandudstyr
7) Problemer med døråbner 5A.
8) De nye offentlige vurderinger, generel klage?
9) Orienteringssager
10) Planlægning af renovering af varmeanlæg – evt. fase 1.
11) Henvendelser fra ejere/beboere.
12) Salg/køb af lejligheder i Fajancehaven
13) Orientering fra Grundejerforeningen
14) Orientering fra Formanden
15) Mødeplan resten af 2023:
16) Næste møde ifølge ovenstående mødeplan: torsdag 7. december 2023 kl. 18.00 hos Formanden.
17) Mødeplan 2024
18) Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra 17/8 (forhåndsgodkendt)

Ingen supplerende bemærkninger

Ad 2) Økonomi opfølgning

TVH oplyste, at i henhold til en dagsaktuel økonomirapport, dækkende årets første 10 måneder, androg resultatet år-til-dato 286.000 mod et helårsbudget på minus 50.000. Det var forventningen, at der frem mod årsskiftet ville indløbe yderligere omkostninger vedrørende ejendomsservice (dvs. trappevask m.v.) og færdiggørelse af udskiftning af ventiler på stigstrenge til koldtvandsforsyning på tilsammen stort set samme beløb. Men med forbehold for yderligere udgifter til f.eks. elevatorer og ventilationsanlæg var der hermed udsigt til et samlet årsresultat omkring nul og dermed noget lidt på den pæne side af det budgetterede.

Likviditetsmæssigt var Foreningen også fint kørende med et aktuelt bankindestående på knap 800.000. Bag dette tal gemte sig dog en nettogæld til Frederiksberg Forsyning på ca. 300.000 og altså forventelige udgifter frem til nytår på andre op mod 300.000. Men også fraregnet disse størrelser var der rimeligt med reserver i systemet. Egenkapitalen er bogført til 962.000.

Ad 3) Status reparation af varmeanlæg.

a. Udskiftning af koldtvandsventiler på stigstrenge. Mangler
b. Udskiftning af energi- og vandmålere

Formanden oplyste, at der efter montage af nye ventiler på en stigstreng vedrørende varmeforsyningen i 5H ikke var blevet åbnet korrekt for ventilen. Det havde naturligvis givet anledning til manglende varme i radiatorerne og deraf følgende gener i en periode, indtil fejlen var blevet fundet.

Derudover kunne han i sammenhængen meddele, at Ista fortsat mangler at registrere og plombere forbrugsmålere i 17 lejligheder, hvor installation af nye målere er gennemført, samt for 2 enheder, hvor montage af nye målere udestår. Det samlede projekt vil efter planen blive tilendebragt d. 7. november. Ista vil rundsende varsel til de berørte beboere, og det samme vil Formanden.

Ad 4) Status på reparation af elevatorerne

Formanden meddelte, at det endeligt er lykkedes at få parret alle forkerte fakturaer og kreditnotaer fra Schindler. Der udestår herefter gennemførelse af en udskiftning af en såkaldt faldvagt i en af elevatorerne, som efter det oplyste er så slidt, at den ikke fuldt ud lever op til normer og standarder.

De samlede omkostninger på elevatorkontoen er hidtil for året løbet op i 432.000 mod et budget på 300.000. Heri indgår også de omtalte, men ikke budgetterede betalingsudligner fra tidligere år.

Formanden henviste herudover til, at der nu månedligt modtages driftstilstandsrapporter. Heraf fremgår, at fem ud af 7 elevatorer køre tilfredsstillende, mens den såkaldte tilgængelighed (dvs. oppetid i forhold til totaltid) på det seneste har været under standard for elevatorerne i 5B og 5F.

Renten for det fælleslån, som nogle af beboerne indgik i i forbindelse med elevatorrenoveringen for nogle år siden, er på det seneste sat op. Administrator har med Banken aftalt, at man på trods heraf fastholder den hidtidige kvartalsvise ydelse. Konsekvensen bliver herved, at løbetiden for lånet forlænges.

Ad 5 og 6) Service og reparation af røglemme og ny leverandør af service til sprinklercentral og brandudstyr.

Formanden oplyste, at man for dels at samle servicekontrakterne vedrørende røglemme og komfortventilation hos én leverandør, dels at imødegå virkningerne af et faldende serviceniveau fra firmaet Brøndum havde indgået med andre serviceleverandører. Det drejede sig om firmaerne Jamo vedrørende ABA- og ABV-systemerne og firmaet Madsen og Kastberg vedrørende sprinklere og brandskabe.

De nye kontrakter træder i kraft efter nytår.

Ad 7) Problemer med døråbner 5A.

Formanden oplyste, at batteri back-up for den automatiske døroplukker i 5A havde måttet udskiftes. Det var den første fejl af den art, der var konstateret. Den havde vist sig ved, at man ved anvendelse af låsebrikken fik et signal med 4 røde glimt fra lysdioden i stedet for et grønt og derefter en noget sløvere reaktion fra låsen. Mekanismen virkede altså, men den løbende opladning af back-up batteriet til dækning af en situation med strømsvigt var stået af. Ved tilsvarende fejl på andre døre bedes fejlmelding indgivet..

Ad 8) De nye offentlige vurderinger, generel klage?

Formanden meddelte, at han fra flere sider var blevet spurgt, om Ejerforeningen agtede at indgive klage over de nye ejendomsvurderinger på ejernes vegne.

Gennemgående var forholdet, at mens de samlede ejendomsværdier syntes at være ramt rimeligt i forhold til konstaterede handelsværdier, syntes grundværdiernes andel af totalen at være skruet meget højere op, end tilfældet havde været tidligere. Den skattemæssige virkning heraf ville efter lovgivningen ikke ramme eksisterende ejere, men først nytilkomne ejere med overtagelse af lejligheder efter 1. januar. Men fordi grundskyldsbetalingen for sådanne nye ejere vil blive højere, vil konsekvensen nok blive et nedadgående tryk på handelspriserne til imødegåelse af en stigning i de samlede boligomkostninger.

KB oplyste til baggrund, at metoden for vurdering af komponenterne i de samlede ejendomsvurderinger er, at man bruger de aktuelle handelspriser i området som beregningsudgangspunkt. Derfra trækker man en skønnet, statistisk baseret omkostning pr. kvadratmeter ved nyopførelse af et byggeri af den pågældende type og multiplicerer denne størrelse med det kendte boligareal for hver enkelt lejlighed. De således beregnede opførelsesomkostninger reduceres herefter efter en skala til refleksion af byggeriets alder, og den herved fremkomne værdi fratrækkes så den samlede ejendomsværdi. Tilbage er herefter en såkaldt forskelsværdi som udtryk for grundværdien.

En grundværdi, beregnet på denne måde, er altså en simpel residualværdi efter fradrag af et udtryk for lejlighedernes opførelsesomkostninger korrigeret for alder og er således i realiteten mere et udtryk for værdien af en byggeret i området end et udtryk for herlighedsværdi eller lignende. Og dermed bliver det ligegyldigt, om f. eks. lejlighederne i Fajancehaven er erhvervet som såkaldt ”sokkelkøb”, mens grunden omkring huset er ejet af en særskilt grundejerforening.

Det var i Bestyrelsen opfattelsen, at man på denne baggrund næppe ville opnå noget ved indgivelse af en klage over ejendomsvurderingerne, herunder specielt grundværdierne, når klageadgangen til sin tid åbner efter at de endelige vurderinger fremkommer på et tidspunkt. Dertil kom, at eventuelle klager rettelig burde komme fra de enkelte lejlighedsindehavere, mens Ejerforeningen som sådan egentlig ikke havde noget i klemme i sammenhængen.

Ad 9) Orienteringssager

a. Tilbud om brandteknisk gennemgang af North

    i. Bestyrelsen var af den opfattelse, at en brandteknisk gennemgang af ejendommen var unødvendig. Der er både brandmeldeudstyr og sprinkling på alle udsatte steder, og i øvrigt har ejendommen været gennemgået for få år siden i forbindelse med tegning af brandforsikring hos nyt forsikringsselskab.

b. Kommunal høring om rensning af fortove.

    i. Formanden har indgivet svarskrift i forbindelse med kommunal høring om forslag om overgang til offentlig rensning af fortove. Der vil i givet fald blive tale om en mindre mer-omkostning til Ejerforeningen. Men mere principielt var det, at fortovene i området tilhører Grundejerforeningen, hvorfor omkostninger til renholdelse heraf bør hvile dér – ganske som tilfældet er i dag, hvor renholdelsen udføres og honoreres som en del af den løbende gartnerservice med betaling fra de enkelte beboerforeninger m.fl. efter fordelingstal.

c. El-installationsfirma Axeltofts konkurs

    i. Formanden oplyste, at Ejerforeningens hidtidige el-servicefirma Axeltoft er gået konkurs. Det aftales, at en ny serviceleverandør på området skal findes snarest, og at en foretrukken løsning vil være et mindre firma i lokalområdet. TVH påtog sig på dette grundlag afsøgningen af markedet

d. Juletræ bestilt og lyskæder indkøbt

e. CBS har sat Rosenvillaen og den hvide villa på Steen Blichers Vej til salg. Transaktionerne ventes gennemført i første kvartal 2024.

f. Støjproblem 5H

    i. Formanden oplyste, at kilden til et længe konstateret støjproblem i 5H endeligt er blevet fundet. Den har vist sig at være ventilationssystemet i Råvarehuset på den anden side af gaden med afkast på taget af den pågældende bygning.

Ad 10) Planlægning af renovering af varmeanlæg – evt. fase 1.

Formanden henviste til, at man ad flere omgange havde haft en udskiftning af varmeanlægget i bygningen under overvejelse, men at man hver gang havde udsat et projekt af denne art af en blanding af økonomiske overvejelser og et synspunkt om, at man nok kunne holde det bestående anlæg i live lidt endnu.

Udfordringen var imidlertid, at anlægget efterhånden virkede ganske skrøbeligt og at ingen i virkeligheden havde fuld indsigt i dets virkemåde. Så hvad der i realiteten sker ved f. eks. pludselige temperaturdrop, henstår hver gang som lidt af et mysterium.

Det var Formandens opfattelse, at tiden var inde til at gå mere radikalt til værks – i første omgang ved at få indhentet opdaterede tilbud på en udskiftning af anlægget, gerne faseopdelt og hen over flere regnskabsår.

Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil, med den tilføjelse, at der skulle indhentes flere konkurrerende tilbud og at man både kunne gå efter en løsning med egenfinansiering og muligheden for leasing. Resultaterne herfra kunne så nå behandling i Bestyrelsen og i givet fald indgå i oplægget til budget for 2024 til drøftelse på generalforsamlingen i foråret 2024.

Ad 11) Henvendelser fra ejere/beboere.

Formanden oplyste, at I forbindelse med stormen 20-21. oktober har 5A, 3.tv. haft regn ind i østsiden af karnap og gennem Velux vindue i taget. Begge dele har været observeret tidligere, men har i første omgang været forsøgt afbødet med ekstra fugning. Det er imidlertid åbenbart ikke tilstrækkeligt, så nu en mere gennemgribende reparation gennemføres efter samme model som ved tidligere karnap-reparationer med dertil hørende omkostninger.

TVH tager kontakt til det tidligere anvendte tagfirma herom, mens Formanden kontakter Velux.

Formanden oplyste herudover, at der også er konstateret vandindtrængen hos en beboer i 5E, men på 3. sal, dvs. under et karnapudhæng. Dette aftales også håndteret af VVS-firmaet.

Endelig meddelte Formanden, at man i forbindelse med en gulvrenovation i lejligheden 5F, 4. tv. har konstateret et mindre angreb af skimmelsvamp i karnappen. Den kan skyldes en dårlig fugning under karnapvinduet, men en anden mulighed er, at der er tale om kondensdannelse i den metalkonstruktion, der holder vinduesfanget forneden. I sidstnævnte tilfælde er der tale om en konstruktionsfejl, som kan være gennemgående for alle penthouselejligheder. Dette undersøges nærmere, i første omgang også ved VVS-firmaets mellemkomst. TVH tages sig heraf.

Ad 12) Salg/køb af lejligheder i Fajancehaven

Der er på det seneste omsat tre lejligheder i Fajancehaven, mens yderligere to enheder er sat til salg.

Ad 13) Orientering fra Grundejerforeningen

TVH oplyste som formand for Grundejerforeningen, at der snarest vil ske en beskæring af de to japanske kirsebærtræer, der befinder sig nærmest porten. De har udviklet sig hastigere end de øvrige træer af samme type, fordi de står i et plantebed, ikke med rodnet under græsdække. Det giver iht. gartneren mulighed for mere nedsivning af næringsstoffer med deraf følgende hastigere trævækst.

Der har for nylig været gennemført en halvårlig gennemgang af det samlede udeareal i Porcelænshaven, og herunder er bl.a. aftalt, at buskadset på venstre side af udkørslen op fra P-kælderen beklippes for at forbedre oversigtsforholdene på stedet.

Herudover er aftalt, at gartnerfirmaets arborist tager et møde med Stadsgartneren til drøftelse af, hvorvidt det store rodinie-træ, der står ud for det sydvestlige hjørne af Fasanhaven på vej ned mod den store skorsten, har udviklet sig til et såkaldt ”risiko-træ”. Det blev voldsomt skadet under den seneste storm, og spørgsmålet er, om det er så svækket af råd eller ælde, at de rettelig bør fældes. Ved samme lejlighed

drøftes beskæring af kirsebærtræer i Fasanhavens gård samt trimning af vildskud ved foden af de høje træer ud mod Smallegade. Begge dele kræver tilladelse fra Stadsgartneren.

Ad 14) Orientering fra Formanden

Ingen bemærkninger

Ad 15) Mødeplan resten af 2023:

- Torsdag d. 7. december kl. 18.00 hos Formanden
- Herudover indgår i mødekalenderen deltagelse i juletræstænding m.v. første søndag i advent, søndag d. 3. december kl. 16.00. Bordopstilling, glögg-opvarmning m.v. starter kl. 15.15

Ad 16) Mødeplan 2024

Følgende mødeplan for 2024 blev aftalt.

Tirsdag d. 6. februar kl. 19.00 hos Jesper
Torsdag d. 4. april kl. 19.00 hos Steen

Torsdag d. 14. maj kl. 18.00 med efterfølgende generalforsamling kl. 18.30 i CBS

Torsdag d. 6. juni kl. 19.00 hos Formanden

Torsdag d. 15. august kl. 19.00 hos Jena

Onsdag d. 23. oktober kl. 19.30 hos Peter
Onsdag d. 4. december kl. 18.00 hos Formanden

Herudover indgår i mødekalenderen deltagelse i juletræstænding m.v. første søndag i advent, søndag d. 1. december kl. 16.00. Bordopstilling, glögg-opvarmning m.v. starter kl. 15.15

Ad 18) Eventuelt

Ingen bemærkninger

20231101

Torben V. Holm