

Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 25. oktober 2016 kl. 19.30

Mødet fandt sted hos Jena Lybecker

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Jena Skriver Lybecker, Niels Langkjær-Øhlenschlæger, Peter Laier og Torben V. Holm samt suppleanterne Jesper Buch og Peter Wulff.

Dagsordenen for mødet var:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 23. august 2016.
2. Økonomi
 - a. Økonomirapport år-til-dato 2016
 - b. Prognose
3. Status for udvikling af hjemmesiden.
 - a. Indhold m.m. på hjemmesiden.
4. Status for Wood Entreprise. Kreditnota er stadig ikke modtaget på trods af rykkere.
5. Status for konstaterede utætheder i taget:
 - a. 5C, 4.th. reparation er i gang
 - b. Skråtag over 5A, 3.tv. første forsøg på reparation holder ikke
 - c. Joachim Bonding, 5F, 4.th. utæt karnap
 - d. Dorte K. Nielsen, 5B, 4.mf. utæt udhæng/karnap
6. Elevatorproblemer
 - a. Status for elevator 5E
 - b. Tilstandsrapporter!
 - c. Overvejelser over elevatorernes fremtid
7. Status for automatiseret styring/overvågning af varmecentral.
8. Niams overtagelse af CBS' bygninger herunder de to nederste etager i P-kælder. HJ+HAH møde med Niam.
9. Nyt fra Grundejerforeningen.
 - a. Havearkitekt forslag til garagetaget.
10. Diverse mindre sager:
 - a. Opdatering af Salto-system/PC
 - b. Opbevaring af sommer-/vinterhjul
 - c. Plastic-kapper til trappelys
 - d. Tilbud på juletræ
11. Næste møde er aftalt til torsdag **8. december kl. 17.30** hos formanden efterfulgt af bestyrelsens julemiddag hos Restaurant Frederiks Have **kl. 18.30**.
12. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 23. august 2016.

Ingen bemærkninger

Ad 2) Økonomi

- a. Økonomirapport år-til-dato 2016
- b. Prognose

Torben oplyste, at i henhold til bogføringen var resultatet år-til-dato et overskud på godt 655.000, og at bankbeholdningen dagsaktuelt androg lidt over 750.000. Ved sammenregning af større kendte, men ikke betalte udgifter, men med forbehold for evt. endnu ikke erkendte omkostninger til tagreparationer m.v., anførte han derudover, at det samlede årsresultat tegnede til at blive et overskud på den pæne side af nulpunktet, måske omkring 100.000 mod et oprindeligt budgetteret underskud på ca. 63.000.

Ad 3) Status for udvikling af hjemmesiden.

- a. Indhold m.m. på hjemmesiden

Formanden oplyste, at han siden sidste bestyrelsesmøde havde foretaget de justeringer af hjemmesidens layout og indhold, der havde været enighed om (bortset fra indsættelse af manglende billeder af enkelte bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Sådanne manglede han stadig at modtage fra de pågældende). Derimod havde han ikke været i kontakt med Tina Østerberg (Domus Administration) med henblik på tilpasning af fordelingen af information mellem administrators web-portal og ejerforeningen egen hjemmeside.

Torben oplyste, at han til d. 17. november havde aftalt et møde med Tina med henblik på gennemgang af et 1. udkast til budget for 2017. Han ville herunder også rejse det anførte redaktionsspørgsmål.

Ad 4) Status for Wood Entreprise. Kreditnota er stadig ikke modtaget på trods af rykkere.

Bestyrelsen tog informationen til efterretning, og noterede, at et evt. fortsat udestående skyldigt beløb på dette punkt i givet fald måtte hensættes i årsregnskabet.

ad 5) Status for konstaterede utætheder i taget:

- a. 5C, 4.th. reparation er I gang
- b. Skråtag over 5A, 3.tv. første forsøg på reparation holder ikke
- c. Joachim Bonding, 5F, 4.th. utæt karnap
- d. Dorte K. Nielsen, 5B, 4.mf. utæt udhæng/karnap

Formanden oplyste, at skaderne over 5C, 4. th forekom mindre omfattende, end de fugt-, råd- og svampeskader, der sidste år blev konstateret over karnappen i 5G. Til gengæld var der lidt usikkerhed om, hvorvidt den bedste form for udbedring bestod i udtørring af undertaget ovenfra eller nymontage af gipsplader m.v. nedefra. Ansvar for valg af den rigtigste løsning var overdraget til håndværkerne.

Nok så alvorligt fandt han det, at der nu også var konstateret skader af lidt forskelligt art i tre andre lejligheder. Over 5A, 3. tv. var problemet indsvivning af vand ved et skråvindue eller via en udluftnings-"boble" i taget i hvert fald ved regn i kombination med kraftig østenvind. Det lignede et problem, som tidligere var konstateret hos Peter Wulff, og sidstnævnte lovede at deltage i et forsøg på udredning af kilden til problemet. Over 5F, 4. th og 5B, 4 mf syntes der derimod at være tale om utætheder i karnap-inddækningen, lidt svarende til det allerede konstaterede hos 5C, 4. th, og hvis det var tilfældet pegede

alting efterhånden i retning af en systematisk fejl, omfattende samtlige karnapper i bebyggelsen og en dertil hørende regning af betydelig størrelse til udbedring - i hvert fald hvis samtlige karnaptage skulle åbnes og efterrepareres.

Efter en længere diskussion enedes bestyrelsen om at Formanden kontakter John Frederiksen (Neubert) med henblik på drøftelse af, hvorvidt det er muligt af foretage en form for afbødeforanstaltning ved etablering af en udvendig vandspærre over karnapperne i form af en asfaltbelægning eller en tagpapbelægning. Bestyrelsen enedes tillige om, at det i første omgang måtte anses for tilstrækkeligt at læne sig op af John Frederiksens ekspertise som VVS-mand og tagdækker, hvorved man ville undgå en ekstraomkostning ved indkaldelse af yderligere sagkyndige på området. Endelig var der enighed om, at der i næste års budget nødvendigvis må afsættes en ikke ubetydelig reserve til udbedring af skader om mangler vedrørende taget.

Ad 6) Elevatorproblemer

- a. Status for elevator 5E
- b. Tilstandsrapporter!
- c. Overvejelser over elevatorernes fremtid

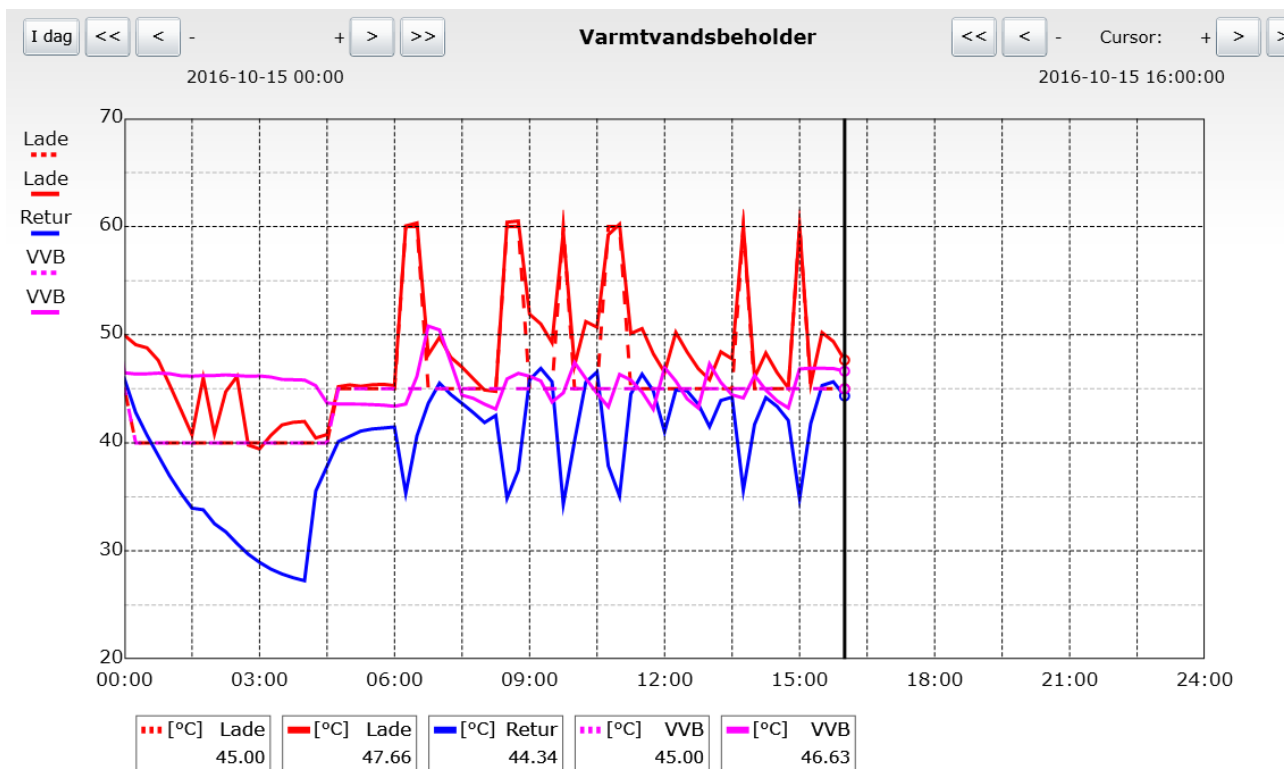
Formanden oplyste, at elevatoren i 5E nu (endelig) kørte normalt påny, efter at Kone havde installeret en re-built version af en styring, der var kompatibel med den øvrige indmad af elevatorens ædlere dele. Dette var selvfølgelig i sig selv en glædelig nyhed, men tilbage stod, at reservedelsforsyningen vedrørende nedslidte dele af Omega-elevatorene stadig forekom kritisk, således at man ved tilsvarende nedbrud hos andre af ejendommens elevatorer måtte imødesætte tilsvarende lange driftsstop. Og sådanne situationer vil med sikkerhed opstå efterhånden som elevatorerne ældes. Overvejelser om et sæt af mere radikale initiativer m.h.p. sikring af driftsstabiliteten forekom derfor fortsat at være påtrængende.

Efter udbedringen af problemet med elevatoren i 5E afventede formanden nu en færdiggørelse af den tilstandsrapport for hele elevator-parken, som Kone havde lovet siden begyndelsen af året, og med afsæt heri ville han og Torben parallelt drøfte med hhv. Kone og Schindler, hvorvidt, hvordan og til hvilken omkostning en mere gennemgribende genoprettelse/modernisering af elevator-parken vil kunne foretages.

ad 7) Status for automatiseret styring/overvågning af varmecentral.

Formanden oplyste, at installationen af udstyr til automatisk overvågning og styring af varme- og varmtvandsforsyningen nu var foretaget, og at systemet umiddelbart virkede tilfredsstillende. Der havde været en enkelt klage over for ringe varmforsyning i kølvandet på den første indregulering af systemet, men den var klaret. Mere problematisk var signalerne fra systemet vedrørende varmtvandsforsyningen. Af disse syntes at fremgår, at buffertanken i systemet ikke fungerer efter hensigten, hvorfor temperaturen af det varme vand hos slutbrugerne svinger mere end ønskeligt.

[Et skærmdump til visning af output fra kontrolheden som det repræsenterede sig for for varmtvandsforsyningen d. 10. oktober d.å. er vist nedenfor.]



Formanden vil aftale et møde med Kennet (Neubert) til drøftelse heraf med yderligere deltagelse af Peter og Torben. Herunder vil hele konfigurationen af overvågningssystemet og måleresultaterne herfra blive gennemgået og aftaler om mulige tilpasninger selve varmtvandsanlægget blive truffet. (Der sigtes i første omgang efter et møde d. 10/11 kl. 9.00).

Ad 8) Niams overtagelse af CBS' bygninger herunder de to nederste etager i P-kælder. HJ+HAH møde med Niam.

Formanden oplyste, at han sammen med Adv. Henrik Holtegård havde haft et møde med administrator for de ejendomme, som CBS ejerskabsmæssigt har overdraget til et svensk investeringselskab. Det havde været overordentligt konstruktivt - i den forstand at man var enedes om at videreføre den forholdsmæssige omkostningsfordeling vedr. udgifter til Parkeringskælderens m.v., som har fungeret fint historisk. Herudover havde man opnået enighed om, at den ret til adgang til depotrummene i mellemdækket, der i tidernes morgen var aftalt for medlemmer af Depotlauget, skulle tinglyses, så den for eftertiden ikke kan antastes. Henrik Holtegård sørger for gennemførelse heraf.

Ad 9) Nyt fra Grundejerforeningen.

- a. Havearkitekt forslag til garagetaget.

Torben oplyste, at det meste af Grundejerforeningens aktivitetsplan for 2016 nu var gennemført, herunder ikke mindst etablering af en dobbeltmur ind til Løvgården mod syd og diverse el-installationsarbejder. Færdiggørelse af sidstnævnte ventedes at ske inden for få dage.

Torben henviste herudover til det rundsendte skitseprojekt fra arkitektfirmaet Hanne Levinsen Landskab ApS vedrørende opgradering af haveanlægget bag Porcelæns Haven 5A-H. Arealet tilhører i realiteten

Grundejerforeningen Porcelænshaven, mens brugerne af haveanlægget i første række er Fajancegavens beboere. Det er dermed også primært herfra ønsket om et kvalitativt løft hidrører. En åbenbar problemstilling er herefter, at da Ejerforeningen Fajancehaven kun repræsenterer 12 pct. af stemmerne på Grundejerforeningens generalforsamling vil det rumme en udfordring at få flertallet af Grundejerforeningens medlemmer til at stemme for en større udgift til have-renovering, som i praksis kun vil komme en begrænset del af medlemmerne til gode. Derfor måtte man i Ejerforeningen bedømme projektet ud fra en worst-case antagelse om, at det vil blive Ejerforeningen medlemmer, der alene kommer til at dække hele udgiften, selv om ejerskabet til den opnåede forbedring i juridisk forstand kommer til at tilhøre Grundejerforeningen.

Ren regnskabsmæssigt vil konsekvensen heraf formentlig være, at renoveringsomkostningerne skal bogføres som driftsomkostninger der ikke kan aktiveres og afskrives over en årrække, og af samme grund havde Torben i ved briefing af Marianne Levinsen lagt til grund, at projektet skal kunne gennemføres i flere etaper, således at den regnskabsmæssige belastning om nødvendigt kan deles over flere år.

Derudover havde udgangspunktet for udformningen af skitseprojektet været,

- at haveanlægget skulle bringes til at virke mere oplevelsesrigt og intimt, end tilfældet er for nærværende
- at de aktuelt oplevede støjproblemer (skabt af den udbredte anvendelse af flisebelægning) dæmpes mærkbart, og
- at adgangen til området med stigevogne el. lign. Gerne måtte forbedres

Bestyrelsen var generelt meget positivt stemt overfor det modtagne materiale og ønskede gerne, at der arbejdedes videre med skitseforslag A.

Som direkte bemærkninger anførtes følgende:

- a) At det skulle efterprøves, om der virkelig som udgangspunkt er 40 cm jord ovenpå parkeringskælderloftet at arbejde med,
- b) At man gerne så, at der i projektet blev indarbejdet et område med pergolaer
- c) At indgangen til anlægget gennem porten blev mere åben, så man fra porten fik fremkaldt en virkning af indtræden i noget spændende
- d) At man skulle tænke lidt over, om beplantning med rodiniaer ikke blev for voldsom i forhold til udsigt fra og lysindfald i specielt stuelejlighederne, samt
- e) At der skal sikres, at der i den åbne plads i midten er tilstrækkelig plads til det årlige juletræ (inkl. fod).

Torben lovede at stå for ovenstående tilbagemeldinger til Marianne Levinsen samt at bede om at få udarbejdet et økonomisk overslag og en tidsplan for projektets gennemførelse opdelt i etaper.

Ad 10) Diverse mindre sager:

- a. Opdatering af Salto-system/PC
- b. Opbevaring af sommer-/vinterhjul
- c. Plastic-kapper til trappelys
- d. Tilbud på juletræ

Bestyrelsen noteredes sig, at behovet for opdatering af Salto-systemet var påtrængende og tilsluttede sig, at der indkøbes en ny computer til husning af den pågældende software på en WIN10-plattform

Niels blev mindet om, at projektet med etablering af en kollektiv løsning på problemstillingen vedr. opbevaring af sommer- og vinterhjul stadig udestod

Formanden vil undersøge alternative muligheder for fremskaffelse af nye kapper til trappelys

Formanden oplyste, at tilbud på juletræ er indhentet hos den sædvanlige leverandør.

Ad 11) Næste møde er aftalt til torsdag **8. december kl. 17.30** hos formanden efterfulgt af bestyrelsens julemiddag hos Restaurant Frederiks Have **kl. 18.30**. [efter sædvanlig standard er suppleanterne inviteret med hertil].

Ingen supplerende bemærkninger

Ad 12) Eventuelt

- a) Henrik gjorde opmærksom på, at der er to lejligheder, der har problemer med hoveddøren. Enten er hængslerne blevet skæve, eller døren hænger, så døren binder i karmen. Problemet var blevet drøftet med Henrik Holtegaard, der havde udtrykt, at det var et grænsetilfælde, da døre og vinduer er en delvis del af bestyrelsens ansvarsområde (udvendig vedligeholdelse). Bestyrelsen drøftede sagen og endte med den konklusion, at dørens hængsler, ligesom dens låse m.m., er lejlighedens ejers problem at vedligeholde og ikke foreningens, hvilket meddeles de pågældende ejere.
- b) Torben bemærkede, at tætheden af cykler, parkeret i kældergangene (uden for cykelstativer) efterhånden er meget høj, og at der derfor kunne efterspørges en indsats i retning af at få flyttet belastningen med ikke dagligt brugte cykler hen i det store kælderrum under 5H. Der var i bestyrelsen enighed herom. Emnet tages op ved en senere lejlighed.

Torben V. Holm