

Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 12. august 2021

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

Mødet fandt sted hos Jena

Dagsordenen for mødet var

- 1) Godkendelse af referat fra 13. april 2021.
- 2) Status på generalforsamlingen, afholdt virtuelt 5. maj 2021.
- 3) Økonomi
- 4) Status efter sprængning af vandforbrugsmåler i varmecentral d. 21. maj 2021
 - a. Forsikringsdækning
 - b. Retablering
 - c. Overvejelser om renovering af varmecentralen
- 5) Utæt tag over 5B, 4. mf samt 5A, 3.tv. og 5A, 3. mf.
- 6) Elektrisk åbning/lukning af dørene i indgangspartierne
- 7) Udkast til forretningsorden for Bestyrelsen
- 8) Nedlæggelse af opslagstavler
- 9) Fremstilling af nøglebrikker
- 10) Beskrivelse af "flugtveje" ved totalt strømsvigt i ejendommen
- 11) Hjertestarter (orientering)
- 12) Advarsel om Phishing/Malware mail til mailadresser @porcelaenshaven.dk og @fajancehaven.dk
- 13) Henvendelser fra ejere/beboere
- 14) Næste møde
- 15) Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra 13. april 2021.

Ingen bemærkninger, idet der ikke førtes referat af drøftelserne under dette møde

Ad 2) Status på generalforsamlingen, afholdt virtuelt 5. maj 2021.

Formanden noterede, at den ordinære generalforsamling var gået smertefrit, trods det forhold, at den p.gr.a. corona-restriktioner havde måttet afvikles virtuelt. Det væsentligste punkt på dagsordenen havde været oplægget til beslutning om revision af vedtægterne. Forslaget herom blev vedtaget, men ikke med

det fornødne, kvalificerede flertal. Derfor havde en ekstraordinær generalforsamling været nødvendig. Den blev afviklet d. 31. maj, og de nye vedtægter har herefter været en realitet. Tinglysning og offentliggørelse heraf på hjemmesiden heraf udestår dog fortsat, men Administrator er rykket herfor.

Ad 3) Økonomi

Det oplystes, at i henhold til et aktuelt udtræk af data fra bogholderiet udgjorde driftsresultatet år-til-dato godt 250.000 mod et forventet resultat for året som helhed omkring nul. Den positive afvigelse skulle imidlertid ses i lyset af, at væsentlige engangsudgifter til særlige projektet endnu mangler at blive afholdt, jf. nærmere herom under nedenstående pkt. 5 og 6. De løbende driftsudgifter havde å-t-d udviklet sig som budgetteret. På restancekontoen figurerede kun et minimalt beløb, hvilket angav et helt andet billede end under den tidligere administrator, og rent likviditetsmæssigt lå Foreningen rigtig godt til med et aktuelt bankindestående på knap 800.000.

Ad 4) Status efter sprængning af vandforbrugsmåler i varmecentral d. 21. maj 2021

- a. Forsikringsdækning
- b. Retablering
- c. Overvejelser om renovering af varmecentralen

Skaden er anmeldt til forsikringsselskabet (Gjensidige) via Administrator. Der var tale om sprængning af afregningsmåleren vedrørende vandforsyningen til varmtvandsbeholdere. Måleren tilhører Frederiksberg Forsyning, og det har været deres opgave at levere en ny, hvilket er sket ved ISTA's foranstaltning fredag d. 6. august. Varmtvandsforsyningen har i mellemprioriteten været uberørt af den manglende forbrugsmåling.

Der har siden hændelsen været en række forespørgsler om, hvorvidt vandskader på effekter, opbevaret i depotrum, ville blive dækket af Ejerforeningens forsikring, eller om noget sådant var et privat anliggende til afklaring mellem de enkelte beboere og deres respektive forsikringsselskaber. Bestyrelsens svar herpå har alene været et råd til hver enkelt om at anmelde evt. skader til eget forsikringsselskab. Det er så i givet fald op til dette at indgive krav mod Ejerforeningens forsikringsselskab, hvis der findes mulighed herfor.

Det har siden bygningens ibrugtagning været erkendt, at den samlede installation i varmecentralen er underdimensioneret. Ved østenvind i vintersæsonen kniber det således med opretholdelse af et komfortabelt temperaturniveau i mange lejligheder på en gang. Det gælder især penthouselejlighederne, men også andre lejligheder i bygningens opgange 5E-5H, der er særlig udsat for østenvind. Det kan den enkelte lejlighed kompensere for ved justering af indreguleringsventilen, men det "stjæler" blot varme fra andre lejligheder. Dertil kommer, at anlægget har vist behov for relativ hyppig servicering, bl.a. som følge af, at det er dårligt tilpasset et miljø med meget kalkholdigt vand.

Frederiksberg Forsyning er p.t. i gang med etablering af et afkalkningsanlæg, og det er herefter planen at der - med virkning fra efteråret 2022 - leveres vand af en væsentligt blødere kvalitet. Der er dermed anledning til at overveje en udskiftning af det aktuelle anlæg i varmecentralen i sommeren 2022 med et mere moderne og bedre tilpasset anlæg for på den måde både at højne kvaliteten af varmforsyningen og mindske serviceomkostningerne. Et løst overslag antyder, at udgiften til noget sådant vil komme til at ligge

mellem 200.000 og 300.000, bl.a. afhængigt af, om varmtvandstanken udskiftes til noget bedre fungerende ved samme lejlighed.

Der var i Bestyrelsen enighed om, at det alt iberegnet forekom rigtig at arbejde hen mod en udskiftning af varmforsyningen, og at tidspunktet herfor passende kunne være sommeren 2022. Der var også enighed om, at udskiftningen skulle omfatte hele installationen og ikke kun indebære en lappeløsning, som sidenhen ville koste ekstra til løbende trimning og vedligehold. Og endelig var der enighed om hen over den kommende vinter at søge rådgivning hos både Frederiksberg Forsyning og Foreningens sædvanlige energirådgivningsfirma for at få designet og prissat et nyt anlæg bedst muligt.

Formanden og Torben vil sammen arbejde videre med denne sag.

Ad 5) Utæt tag over 5B, 4. mf samt 5A, 3.tv. og 5A, 3. mf.

Der er endnu en gang sket vandindtrængning fra taget over flere lejligheder i 5A og 5B. Igennem flere år har især 5B, 4.mf. været hårdt ramt. Denne gang under regnvejr i helt stille vejr. I henhold til tagdækkerfirmaet er udfordringen, at zinkinddækningen er lagt direkte oven på et tagpap-lag, hvor der rettelig burde have været lagt en membran imellem de to flader. Når solen bager på tagfladen, opløses tjæren i tagpappet og hæfter sig på undersiden af zinkpladen. Når det herefter bliver koldt, arbejder de to materialer forskelligt p.g.a. uens udvidelseskoefficienter, hvorved falsningerne i zinkinddækningen rives op. Det betyder i sig selv intet, hvis tagpaplaget er tæt, hvilket åbenbart er tilfældet på størstedelen af tagfladen, men altså ikke på nogle enkeltpunkter over 5A og 5B.

For så vidt angår 5B, 4 mf. er situationen den særlige, at taget over lejligheden allerede har været brudt op tidligere, men kun på vestsiden og oven på lejlighedens karnap. Denne gang forekommer utætheden på østsiden af karnappen, ind mod naboen. Der er dermed næppe tale om, at tidligere reparationer har været forgæves.

Et tilbud på reparation af den nu konstaterede utæthed angav en pris på knap 107.000 (hvoraf ca. 20 pct. udgøres af stilladsleje). Der var enighed om at få dette arbejde igangsat hurtigst muligt, og at udgifter til udbedring af følgeskader inde i lejligheden også dækkes af Foreningen. Der var tillige enighed om, at når tagdækkerfirmaet alligevel var i området, burde lejligheden udnyttes til at forsøge at få identificeret (og inddæmmet) de andre utætheder over 5A 3. tv og mf. Dette er dog vanskeligere, fordi vandindtrængning her er sjældnere og formentlig kun sker ved særlige vindretninger.

Torben kontakter firmaet TH Hansen Eftf. herom

Ad 6) Elektrisk åbning/lukning af dørene i indgangspartierne

Der er fra beboere i flere opgange rejst kritik af, at indgangsdørene er vanskelige at åbne fra begge sider. Dørpumpen i 5F er en særlig stram udgave, der gør åbning af døren meget tung. Men også andre døre er vanskelige at åbne for kørestolsbrugere og gangbesværede med rollator samt ældre og svagelige beboere.

Den aktuelle situation hænger sammen med, at en justering af dørpumperne i lettere retning vil gøre det vanskeligt for dørene at lukke rigtigt under selv normalt forekommende vindforhold. (Udfordringen er forskellig langs husfacaden, og derfor er indreguleringen ikke ens). Dørpumpernes funktion er også temperaturafhængig.

En forbedring af situationen kan opnås ved udskiftning af de bestående pumper med automatiske og elektriske døråbnere. Overslagsmæssigt ligger prisen herfor efter forespørgsel hos AH Låsemontage på niveauet 19.000 kr. pr. enhed plus moms.

Der foreligger i princippet tre muligheder, nemlig (1), at afvise problemstillingen, (2) at lade de beboere, der ønsker at få løftet serviceniveauet på dette område, betale for det selv (evt. med tilskud fra kommunen, hvis der er tale om handicap-hjælp) og (3) lade Ejerforeningen stå for udskiftning. Men da en delvis løsning dels vil give "free-riding" til ikke-betalere i berørte opgange og samtidig give forskelsbehandling mellem beboere i forskellige opgange, står valget i realiteten mellem alt eller intet.

Der var i Bestyrelsen enighed om, at problemstillingen var reel, og at der med rette kunne argumenteres begge veje. Den overvejende stemning i Bestyrelsen tog imidlertid afsæt i det forhold, at beboersammensætningen i huset rent aldersmæssigt helt klart ligger til den høje side, hvilket peger i retning af, at flere i bebyggelsen inden for overskuelig tid vil nå et punkt, hvor udfordringen vil blive tyngende. På den baggrund var der overvejende tilslutning til at bede AH Låsemontage om at fremkomme med et konkret tilbud på en løsning, omfattende samtlige 7 indgangspartier med henblik på implementering efter endelig beslutning i Bestyrelsen.

Torben kontakter AH Låsemontage herom

Ad 7) Udkast til forretningsorden for Bestyrelsen

Der er nu vedtaget nye vedtægter for både Ejerforeningen og P-lauget. Herefter mangler en udpensling af regler for bestyrelsens måde at arbejde på i form af en forretningsorden. Noget sådant har i virkeligheden været et udestående siden Foreningernes start uden at det har voldt problemer, men nu har der altså været en naturlig anledning til at få den tilvendte adfærd dokumenteret i form af en forretningsorden. Et udkast hertil blev drøftet og med en enkelt tilføjelse vedtaget af Bestyrelsen. Som internt guideline for Bestyrelsens arbejdsform er det herefter gældende.

Ad 8) Nedlæggelse af opslagstavler

Det har vist sig tungt at holde opslagstavlerne i opgangen indgangspartier opdaterede og i virkeligheden unødvendigt efter, at vi har fået etableret hjemmesiden med bl.a. "Nyt fra Bestyrelsen", kontaktliste m.v. Tavlerne bruges derfor ikke længere til "nyhedsopslag", hvorimod de hyppigt bruges til reklameformål for alt fra pizza-leverandører og ejendomsmæglere til diverse rengøringsfirmaer. Intern kommunikation i Ejerforeningen foregår udelukkende via Foreningens hjemmeside, suppleret med direkte mails, og forslaget var derfor helt at nedlægge tavlerne.

Der var i Bestyrelsen enighed herom.

Ad 9) Fremstilling af nøglebrikker

Fremstillingen af nøglebrikker er nu overtaget af Jens Clod Præstholm, der også opsætter nye navneskilte ved ejerskifter, ligesom han ugentligt aflæser målerne i varmecentralen. Jens er ved at være "færdiguddannet" i nøglefremstillingen. Kontaktoplysningerne står under "Nyttige telefonnumre" på hjemmesiden.

Ad 10) Beskrivelse af "flugtveje" ved totalt strømsvigt i ejendommen

Formanden nævnte, at der inden for det seneste år har været 2 tilfælde af totalt strømsvigt i ejendommen i op til flere timer. Han foreslog derfor, at der udfærdiges en vejledning i, hvordan man i disse tilfælde kan komme ind og ud ad både lejlighederne og parkeringskælderen.

Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil. Formanden tager sig af det videre fornødne.

Ad 11) Hjertestarter (orientering)

For manden nævnte, at Bestyrelsen tidligere har drøftet evt. opsætning af hjertestarter. Der er nu ved Grundejerforeningens mellemkomst opsat en hjertestarter på glastrappetårnet mellem Porcelæns huset (Porcelæns haven 2A) og Parkeringskælderen. Den hænger frit tilgængeligt og kan ses fra vejen.

Ad 12) Advarsel om Phishing/Malware mail til mailadresser @porcelaenshaven.dk og @fajancehaven.dk

Formanden nævnte, at det med jævne mellemrum forekommer, at i hvert fald han selv modtager falske mails adresseret til "bestyrelsen@porcelaenshaven.dk", "henrik@fajancehaven.dk" samt andre variationer over mailadresserne - tilsyneladende sendt fra f.eks. TDC, Postnord eller Ørsted. Det tyder på, at der er en/flere personer, der har fået deres PC inficeret. Han indskærpede på den baggrund, at det er vigtigt, at ingen klikker på noget link i sådanne mails, selvom de ser meget troværdige ud.

Ad 13) Henvendelser fra ejere/beboere

Intet yderligere at bemærke

Ad 14) Næste møde

Næste møde er berammet til d. 26. oktober kl. 19.00. Mødet finder sted hos Torben

Årets sidste møde er fastsat til d. 2. december kl. 18.00. Mødet starter hos Formanden.

Ad 15) Eventuelt

Jesper spurgte, hvorvidt det var Grundejerforeningens gartnerfirma Gottlieb eller Ejerforeningen rengøringsfirma, der tog sig af rensning af riste og fjernelse af blade m.v. i kælderhalse og udendørs trappeløb.

Torben svarede, at det efter hans erindring ikke indgik eksplicit i opgavebeskrivelsen for Gottlieb og at opgaven derfor nok påhvilede Ejerforeningens rengøringsfirma.

Formanden påtog sig ved lejlighed at vende dette med Jens Clod

20210813

Torben V. Holm