

Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 2. december 2021

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

Mødet fandt sted hos Formanden

Dagsordenen for mødet var:

- 1) Referat fra møde 26. oktober 2021.
- 2) Økonomi
- 3) Kort Status på udbedring af utæt tag over 5B, 4. mf samt 5A, 3.tv. og 5A, 3. mf. samt overløb fra tagrende 5G
- 4) Kort status på elektrisk åbning/lukning af dørene i indgangspartierne
- 5) Overvejelser om renovering af varmecentralen
- 6) Henvendelser fra ejere/beboere
- 7) Orientering fra Grundejerforeningen
 - a. Ny revideret aftale med Gottlieb
- 8) Næste møde
- 9) Eventuelt

Ad 1) Referat fra møde 26. oktober 2021.

Ingen bemærkninger modtaget

Ad 2) Økonomi

Det oplystes, at resultatet i henhold til den løbende bogføring år-til-dato var DKK 364.000. En prognose for året som helhed tilsagde herefter et resultat noget over nulpunktet, godt og vel svarende til budgettet, idet der udestod betalinger for den igangværende etablering af åbningsautomatik i indgangspartierne, efterreparationer i kølvandet på vandskader efter utæt tag over lejligheden 5B, 4 mf. samt løbende drift resten af året. Likviditetsforholdene i Foreningen var også fine med et aktuelt bankindestående på ca. 730.000.

Ad 3) Kort Status på udbedring af utæt tag over 5B, 4. mf samt 5A, 3.tv. og 5A, 3. mf. samt overløb fra tagrende 5G

Det oplystes, at udbedringen af det utætte tag over lejligheden 5B, 4. mf. nu var tilendebragt. Der var ved åbning af taget konstateret fejl i konstruktionen, bl.a. i form af en manglende membran, hvilket havde ført til en eksponering af en utæthed i undertaget. Der udestår nu indendørs efterreparation i form af udbedring af skader på gulv samt maling af en væg og en del af loftspartiet.

Der vil d. 9. december blive foretaget den årlige rensning af tagrender for nedfaldne blade m.v. Ved samme lejlighed vil den indforskrivne lift blive brugt til inspektion af taget over 5A tv. og mf, hvor der tidligere er konstateret indsvivning af vand, dog i mindre mængder. Forhåndsformodningen er, at hvis huller overhovedet kan identificeres, vil de kunne stoppes med fugemasse, således at en større reparation kan undgås eller i hvert fald udsættes på ubestemt tid. Endelig vil VVS-eren benytte lejligheden til at efterse tagrender m.v. i 5G, hvor der er konstateret en utæthed i et nedløbsrør fra en altan til gene for underboen.

Ad 4) Kort status på elektrisk åbning/lukning af dørene i indgangspartierne

Den igangværende etablering af elektrisk åbning/lukning af dørene i indgangspartierne forventes afsluttet inden for få dage. Der har været rundsendt en orienteringsskrivelse herom, hvor det bl.a. er oplyst, at den oprindeligt valgte åbningsensor i opgangene 5E-H af hensyn til brugervenligheden vil blive afløst af en håndfri vægkontakt. Herudover er det fremhævet, at der i tilknytning til systemet monteres en særlig kontakt, som muliggør permanent åbning af døren. Det er vigtigt at denne benyttes frem for anvendelse af kiler el. lign. til hindring af dørlukning eksempelvis under flytning, idet noget sådant vil føre til afbrænding af elmotoren i åbningsmekanismen. Formanden sikrer, at rengøringsfirmaet orienteres særskilt herom.

Ad 5) Overvejelser om renovering af varmecentralen

Formanden oplyste, at der fra AI Energikonsulent foreligger en tilstandsrapport til belysning af sandsynlige svagheder ved den aktuelle varmeinstallation. Med afsæt heri har der været afholdt møde med Frederiksberg Forsyning til drøftelse af mulighederne for enten af forbedre den nuværende installation eller udskifte denne fuldt ud. Et tilsvarende møde vil senere i december blive afholdt med ejendommens sædvanlige VVS-firma (Neubert). Konklusionerne herfra vil blive fremlagt til drøftelse i Bestyrelsen på næstkommende møde i februar, og de økonomiske konsekvenser vil blive indarbejdet i budgettet for 2022.

Ad 6) Henvendelser fra ejere/beboere

Formanden oplyste, at han havde modtaget flere positive tilbagemeldinger efter arrangementet omkring juletræstænding den forgangne søndag. Antal tilmeldte havde i øvrigt været godt 100, altså nogenlunde på niveau med 2019 og tidligere, hvilket han anså som både glædeligt og tilfredsstillende.

Ad 7) Orientering fra Grundejerforeningen

a. Ny revideret aftale med Gottlieb

Det oplystes, at Grundejerforeningens samarbejde med gartnerfirmaet Gottlieb hidtil har hvilet på en mindre antal delkontrakter vedrørende hhv. pleje og vedligeholdelse af Parken, haveanlægget bag Fajancehaven, hækkeklipping etc. Det har administrativt været lidt bøvl, og derfor er der nu udarbejdet en samlet kontrakt på området. I samme postgang er definitionen af Grundejerforeningens fysiske areal

blevet præciseret til også at omfatte ydersiden af glashegnet og facaderne langs bygningerne på Sdr. Fasanvej og Smallegade, hvor lugning og afbrænding af ukrudt hidtil har manglet.

Ad 8) Næste møde

Næste møde finder i.h.t. mødekalenderen sted tirsdag 8. februar 2022 kl. 19.00 hos Jesper.

Ad 9) Eventuelt

Ingen bemærkninger.

20211203

Torben V. Holm