

## Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 23. august 2022

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

Mødet fandt sted hos Formanden

Dagsordenen for mødet var

- 1) Godkendelse af referat fra 8. juni 2022 (forhåndsgodkendt)
- 2) Økonomi opfølgning
- 3) Opfølgning på utæt tagrende/nedløbsrør
- 4) Varmeanlæg.
  - a. Udskiftning af ventiler på stigstreng.
  - b. Etablering af afkalkningsanlæg – lugt/smag?
  - c. Udskiftning af energi- og vandmålere
- 5) Status på ventilationsproblemer
- 6) Henvendelser fra ejere/beboere
- 7) Mindre sager
  - a. "herreløse" cykler
  - b. Forsikringssager (rødvin på terrazzo)
- 8) Orientering fra Grundejerforeningen
  - a. Status på efterreparation af vejen – Frederiksberg Forsyning/kommune
  - b. Status på parkering på PorcelænsHAVENS veje (se også hjemmesiden)
  - c. Status på kommunal opsætning af ladestandere i PorcelænsHAVEN
  - d. Andet
- 9) Næste møde ifølge mødeplan: 25. oktober kl. 19.00 hos Torben
- 10) Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra 8. juni 2022 (forhåndsgodkendt)

Ingen supplerende bemærkninger

## Ad 2) Økonomi opfølgning

Det oplystes, at driftsresultat år-til-dato pr. udgangen af juli i henhold til den seneste økonomirapport androg 417.000 mod et budgetteret resultat på 25.000 for hele året. Afvigelsen skulle imidlertid ses i sammenhæng med, at kun en meget begrænset del af budgetterede vedligeholdelses- og forbedringsaktiviteter var igangsat endnu. Budgetrammen herfor var 465.000, hvoraf der indtil videre kun var disponeret 85.000. Med gennemførelse af planerne for opgradering af varmeanlægget og installation af et anlæg til blødgøring af vandforsyningen, jf. nedenstående pkt. 4, vil yderligere medgå i størrelsesordenen 325.000, hvorved de samlede drifts- og anlægsudgifter foreløbigt ser ud til at ramme budgettet meget præcist.

Bankbeholdningen androg pr. ultimo juli 919.000. Herfra skulle dog trækkes en nettogæld på godt 300.000 vedrørende vand- og varmforsyningen i relation til Frederiksberg Forsyning, således at Foreningens likvide nettoformue ved udgangen af juli androg ca. 600.000.

## Ad 3) Opfølgning på utæt tagrende/nedløbsrør

Tidligere konstaterede utætheder fra diverse nedløbsrør er nu tætnede. Imidlertid er der nu konstateret en ny lækage fra tagrenden over østfacaden over lejligheden PH 5F, 4. th. Noget tyder på, at der ikke er tale om hul i selve tagrenden, men derimod overløb, forårsaget af en forstoppelse af nedløbsrøret. En udbedring heraf vil ske, så snart tagdækkerfirmaet, som tager sig af den slags, får en lift til rådighed.

## Ad 4) Varmeanlæg.

- a. Udskiftning af ventiler på stigstreng.
- b. Etablering af afkalkningsanlæg – lugt/smag?
- c. Udskiftning af energi- og vandmålere

Det er aftalt med Foreningens VVS-firma (R. Neubert), at udskiftning af såkaldte strengreguleringsventiler til sikring af mulighed for større vandgennemløb i varmesystemet foretages sidst i september eller i begyndelsen af oktober. Pris herfor vil (med forbehold for efterfølgende prisstigninger) i henhold til et tidligere modtaget tilbud være ca. 114.000.

Formanden oplyste, at han i fortsættelse af tidligere drøftelser om installation af et anlæg til blødgøring af vandet havde aflagt den potentielle leverandør et besøg med henblik på at teste, hvorvidt processen (ionbytning) ville forandre smagen af drikkevandet. Det var hans oplevelse, at hvis der overhovedet var en forskel mellem standardforsyningen af vand og blødgjort vand, var den nærmest umærkelig. Det var yderligere hans opfattelse, at der ville være store fordele forbundet med at få installeret et blødgøringsanlæg. Dels ville ejendommens ledningsnet blive beskyttet mod (yderligere) tilkalkning, dels ville aflejringerne af kalk i beboernes cisterner, vaske- og opvaskemaskiner m.v. falde til det minimale med forlængede levetider til følge. Herudover vil sæbeforbrug falde, ligesom rengøring af toiletter, brusenicher m.v. vil blive lettet. Det var derfor hans anbefaling at gennemføre den påtænkte investering. Prisen herfor ville i henhold til et tidligere modtaget tilbud andrage 166.000 – igen med forbehold for senere indtrufne prisstigninger.

Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil.

Installationstidspunktet vil herefter kunne blive sammenfaldende med tidspunktet for installation af de ovenfor omtalte strengreguleringsventiler.

Formanden henviste endelig til tidligere drøftelser af behovet for enten udskiftning af batterier i varme- og vandmålere i de enkelte lejligheder eller udskiftning af selve målerne. Behovet er efterhånden påtrængende, fordi batterierne i målerne snart dør.

Der var i Bestyrelsen enighed om at få aktiviteten igangsat snarest af enten Ista eller ved R. Neuberts foranstaltning.

TVH kontakter R. Neubert om alle tre forhold.

#### Ad 5) Status på ventilationsproblemer

Formanden oplyste, at en udskiftning af udbrændt (og i øvrigt fejlmonteret) kulilte-detektor i P-kælderen nu var gennemført med den virkning, at pludselige igangsættelser og stop af den meget store – og noget larmende – ventilator i kælderen nu ikke længere fandt sted.

Herudover havde der på det seneste været klager over støj fra et par af de tagmonterede udluftningsventilatorer. Formanden var i kontakt med servicefirmaet på dette område, Kemp & Lauritzen, herom.

#### Ad 6) Henvendelse fra ejere/beboere

KB oplyste, at han fandt overskueligheden ved udkørsel fra stikvejen ned til P-kælderen og ud på selve Porcelæns Haven stærkt reduceret efterhånden som beplantningen langs huset og rundt om hjørnet var vokset til. Han opfordrede derfor til, at der blev foretaget en beskæring.

TVH oplyste som formand for Grundejerforeningen, at en vis beskæring allerede var foretaget, men selvsagt kun i et omfang der ikke fik hjørnet til at fremstå helt anderledes end resten af beplantningen.

#### Ad 7) Mindre sager

- a. "herreløse" cykler
- b. Forsikringsager (rødvin på terrazzo)

Formanden oplyste, at behovet for at få sendt tilsyneladende "døde" cykler, anbragt i kældergange m.v., til de evige cykelstier, efterhånden syntes at være påtrængende på ny. Han foreslog derfor at få ejendommens vicevært (J. Clod) til med passende frist at varsle en indsamling ved påsætning af mærkater.

Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil.

Formanden oplyste herudover, at der på det seneste havde været en skade ved at en fyldt rødvinsflaske var blevet smadret på terrazzogulvet foran en lejlighed med en vis udflydning af vin på gulvet og ned af væggen til de underliggende lejligheder til følge. Der var i første omgang risiko for, at terrazzoen ville lide skade, men heldigvis viste den overfladebehandling, der blev gennemført sidste år, sig at være så effektiv, at det røde farvestof i vinen ikke nåede at trænge ned i terrazzoen. Tilbage var så striberne på væggen, men de skulle nu være malet over. Omkostningerne i sammenhængen skønnes herefter at blive helt marginale.

#### Ad 8) Orientering fra Grundejerforeningen

- a. Status på efterreparation af vejen – Frederiksberg Forsyning/kommune
- b. Status på parkering på PorcelænsHAVENS veje (se også hjemmesiden)
- c. Status på kommunal opsætning af ladestandere i PorcelænsHAVEN
- d. Andet

TVH oplyste, at han som formand for Grundejerforeningen havde rykket Kommunen for at få gennemført en endelig opretning af asfaltbelægningen ud for PH 5E-H, som manglede efter opgraderingen af fjernvarmesystemet sidste år. Det var ved en tidligere henvendelse blevet stillet i udsigt til gennemførelse i foråret 2022. Efter den fornyede henvendelse var svaret fra kommunen, at man nu planlagde efter at gennemføre aktiviteten en gang i løbet af 2023.

Der opleves stadig en del ulovligt kantstensparkerede biler langs selve PorcelænsHAVEN og ned ad stikvejen til P-kælderen. Det er tale om P-forbud alle andre steder end på diverse P-lommer i området. (Vejen er kommunal, mens P-lommerne tilhører enten Grundejerforeningen, Georg Jensen eller CBS-ejendommenes ejer). Det er derfor de kommunal P-vagters opgave at håndhæve forbuddet. Det sker imidlertid kun meget sporadisk, hvilket er påtalt overfor kommunen.

TVH oplyste endeligt, at man i Frederiksberg Nyt for et par måneder siden havde kunnet læse, at kommunen agtede at lade opsætte standere til ladning af elbiler en række steder i det offentlige rum, herunder på lokationen PorcelænsHAVEN 18. Det er skråparkeringen langs CBS International, altså overfor PH 5E-H. Grundejerforeningen har i den anledning gjort kommunen opmærksom på, at det pågældende areal er privat ejendom og at kommunen derfor ikke uden videre kan disponere over det. Dertil er føjet, at man i Grundejerforeningen ingen interesse har i at få opstillet ladestandere på det pågældende sted, idet noget sådant med sikkerhed vil give øget trafik i området af udefra kommende og tillige en risiko for ophobning af biler i venteposition på et vejstykke, der er belagt med P-forbud fordi passagen er snæver. Kommunen har taget dette til efterretning.

#### Ad 9) Næste møde ifølge mødeplan: 25. oktober kl. 19.00 hos Torben

Det aftaltes at flytte afholdelsen af næste bestyrelsesmøde fra d. 25. til d. 27. oktober.

#### Ad 10) Eventuelt

Ingen bemærkninger

20220824

Torben V. Holm