

Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 26. oktober 2021

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

Mødet fandt sted hos Torben

Dagsordenen for mødet var

- 1) Referat fra møde 12. august 2021
- 2) Økonomi
- 3) Status efter sprængning af vandforbrugsmåler i varmecentral d. 21. maj 2021
 - a. Forsikringsdækning
 - b. Retablering
- 4) Status på udbedring af utæt tag over 5B, 4. mf samt 5A, 3.tv. og 5A, 3. mf. samt overløb fra tagrende 5G
- 5) Valg af elektrisk åbning/lukning af dørene i indgangspartierne – 2 tilbud foreligger
- 6) Driftskontrol varmeanlæg m.m.
 - a. Kontrolrapport – elforbrug??
 - b. Overvejelser om renovering af varmecentralen – forslag fra AI-energikonsulent
- 7) Nedlæggelse af opslagstavler
- 8) Fremstilling af nøglebrikker
- 9) Beskrivelse af "flugtveje" ved totalt strømsvigt i ejendommen
- 10) Henvendelser fra ejere/beboere
 - a. Dørproblemer pga sætning af huset
- 11) Orientering fra Grundejerforeningen
 - a. Etablering af Grundfond
 - b. Storm væltet træ i Parken
 - c. Efterreparation af vejen – Frederiksberg Forsyning
 - d. andet
- 12) Tilbud (igen) fra "Nærboks" på opsætning af gratis pakkeboks
- 13) Forslag til mødekalender 2022

14) Næste møde

15) Eventuelt

- a. Falske mail
- b. Tilbud fra Fiberbys Internet.

Ad 1) Referat fra møde 12. august 2021

Ingen bemærkninger modtaget

Ad 2) Økonomi

Det oplystes, at i henhold til den løbende bogføring udgjorde driftsresultatet dagsaktuelt DKK 573.000 mod et budgetteret nulresultat for året som helhed. Baggrunden for denne meget store, positive afvigelse var, at der endnu udestår væsentlige træk under posten vedligeholdelses- og forbedringsaktiviteter, herunder bl.a. den igangværende tagreparation over opgang 5B (jf. nedenstående pkt. 4) og den besluttede etablering af elektriske åbnings- og lukkemekanismer vedrørende dørene i indgangspartierne (jf. nedenstående pkt. 5). Men selv herefter er der udsigt til, at resultatet for året som helhed bliver noget bedre end budgettet med en deraf følgende konsolidering af Foreningens økonomi. Tilsvarende gjaldt, at kassebeholdningen – som det sig hør og bør i begyndelsen af et kvartal – var meget tilfredsstillende. Endelig bemærkedes, at mellemregningen i forhold til P-lauget nu nærmede sig 500.000, hvilket selvfølgelig havde sammenhæng med den fortsatte udbygning af ladeinfrastruktur vedrørende elbiler. Men hertil kom, at der i P-lauget i årets løb var indløbet væsentlige, uforudsete driftsposter vedrørende både sprinklersystem og elforbrug, som belastede regnskabet. Se nærmere herom under nedenstående pkt. 6.

Ad 3) Status efter sprængning af vandforbrugsmåler i varmecentral d. 21. maj 2021

- a. Forsikringsdækning
- b. Retablering

Det oplystes, at alle ejendommens udgifter vedrørende retablering efter vandskaden i varmecentralen d. 21. maj d.å. er videresendt til dækning hos Foreningens forsikringsselskab. Eneste udtagelse herfra er udskiftningen af selve den sprængte forbrugsmåler, som forårsagede skaden. Omkostning hertil på omkring DKK 5.000 har Foreningen selv måttet bære (!). Omkostninger til dækning af skader på indbo i diverse private depotrum har beboerne selv måttet afholde eller søge dækket via deres respektive indboforsikringer.

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

Bestyrelsen noterede med tilfredshed, at udbedringen af utæt tag over opgang 5B nu endelig var i gang. Udfordringen for VVS-firmaet, der står for tagdækningen, har været at få hold på et stilladsrejsningsfirma, der kunne påtage sig deres del af opgaven midt i den igangværende højkonjunktur i byggebranchen.

Det er aftalt med VVS-firmaet, at man efter færdiggørelsen af den nye inddækning over 5B gennemgår taget et par andre steder, hvor der er rapporteret om utætheder (5A tv og 5A mf) lige som man vil efterse brøndene under nedløbsrør i området for tilstopning. Overløb fra tagrender og vand på gulvet i P-kælderen tyder på, at der er problemer et eller flere steder. Endelig er firmaet bedt om at tætte et utæt nedløbsrør under en altan i 5G.

Ad 5) Valg af elektrisk åbning/lukning af dørene i indgangspartierne

Bestyrelsen besluttede på sit sidste møde i august at gennemføre en opgradering af lukkemekanismerne for dørene i indgangspartierne fra simple (tunge) dørpumper til automatiske og elektrisk forstærkede systemer. Der er sidenhen indhentet tilbud hos AH låsemontage (ejendommens sædvanlige servicefirma på området) samt et kontroltilbud fra et alternativt firma. De to tilbud var både teknisk og prismæssigt næsten identiske, og på det grundlag besluttede bestyrelsen at gå videre med AH låsemontage. TVH tager sig af det videre fornødne.

Ad 6) Driftskontrol varmeanlæg m.m.

- a. Kontrolrapport – elforbrug??
- b. Overvejelser om renovering af varmecentralen – forslag fra AI-energikonsulent

Formanden henviste til en driftskontrolrapport, modtaget fra AI-energikonsulent, hvoraf fremgik, at ejendommens elforbrug gennem det sidste par år er steget betragteligt og langt mere, end hvad der kan forklares ved den eldrevne varmebeskyttelse mod frostsprængning, der er lagt omkring vandrørene under det nye haveanlæg (en omkostning, der i øvrigt løbende overvæltes på Grundejerforeningen).

TVH oplyste i samme forbindelse, at udgifterne til strøm i P-kælderen år-til-dato allerede er blevet dobbelt så høje som budgetteret for året som helhed, hvilket jo mere end antydede, at problemet skulle findes her. Og ganske rigtigt havde et eftersyn af elsystemet i denne del af bebyggelsen afsløret, at tænd-/sluk automatikken for belysningen i mellemste og underste P-dæk har været afbrudt, således at der har været fuld belysning begge steder 24/7 i en ubekendt lang periode. Det er nu rettet, og der sættes nu lås på skabet i P-kælderen for fremtidigt at sikre mod uautoriseret adgang og manipulation af opsætningen.

I fortsættelse heraf oplyste formanden, at han i forbindelse med kontrolbesøget havde anmodet AI-energikonsulenten om at give et bud på en renovering og opgradering af varmecentralen. Som svar herpå havde han modtaget en skitsemæssig teknisk specifikation til noget sådant.

Det aftaltes, at han med det som grundlag skulle gå videre med sagen i form af en henvendelse til både Neubert (ejendommens sædvanlige VVS-servicefirma) og Frederiksberg Forsyning med anmodning om egentlige tilbud, omfattende både selve varmforsyningen og udskiftning af det hidtidige trykforøgelsesaggregat på koldtvandsforsyningen til en enhed, der både kan udligne trykvariationer fra forsyningsselskabet og sikre et tilstrækkeligt tryk i ejendommens øverste etager. Endelig beslutning om igangsættelse af et projekt af denne art tages først i det nye år og vil i givet fald blive indlagt som en del af budgettet for 2022.

Ad 7) Nedlæggelse af opslagstavler

Formanden oplyste, at han havde bedt Jens Clod Præstholm om tilbud på nedtagelse af opslagstavlerne i indgangspartierne med tilhørende efterreparationer. Baggrunden herfor er, at informationsformidlingen til beboerne nu om dage sker ved brug af elektroniske medier, mens opslagstavlerne i hovedsagen anvendes som plakatsøjler for alt fra pizza-leverandører til ejendomsmæglere, hvilket man i Bestyrelsen er enig om ikke at understøtte.

Ad 8) Fremstilling af nøglebrikker

Instruktion af Jens Clod Præstholm med henblik på dennes overtagelse af opgaven med fremstilling af nøglebrikker er nu tilendebragt. Eliminering og dannelse af nye brikker kan herefter ske ved henvendelse til ham.

Ad 9) Beskrivelse af "flugtveje" ved totalt strømsvigt i ejendommen

Formanden oplyste, at han i forbindelse med elektrificering af døråbningssystemerne i indgangspartierne vil færdiggøre og publicere den tidligere annoncerede beskrivelse af "flugtveje" til brug i tilfælde af totalt strømsvigt i ejendommen.

Ad 10) Henvendelser fra ejere/beboere

a. Dørproblemer pga sætning af huset

Formanden oplyste, at en enkelt beboer havde oplevet, at indgangsdøren til vedkommendes lejlighed var kommet til at binde kraftigt som resultat af, at ejendommen havde sat sig en smule. Dette var i første omgang – og efter visse omkostninger til forsøg på ændring af hængslingen – blevet udbedret ved at fjerne tætningslisterne i døren. Det gav så støj- og trækproblemer, så en egentlig løsning bestod nok i at få udtaget og justeret karmen. Spørgsmålet var nu, om omkostninger hertil skulle påhvile beboeren eller ejendommen.

Der var i Bestyrelsen enighed om, at hvis årsagen vitterligt var en sætning af ejendommen (hvilket faktisk kan påvises i form af en revne i fundamentet i kælderen), så skal både tidligere oppebårne og tilkommende omkostninger på dette punkt dækkes af ejendommen.

Ad 11) Orientering fra Grundejerforeningen

- a. Etablering af Grundfond
- b. Storm væltet træ i Parken
- c. Efterreparation af vejen – Frederiksberg Forsyning

Som formand for Grundejerforeningen oplyste TVH, at der i slutningen af september havde været afholdt en ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen m.h.p. nyttiggørelse af forårets vedtægtstilføjelse om etablering af en grundfond til dækning af omkostninger til fremtidig reovering af skorstenen i Parken og opgradering af selve Parken, når Blodbøgen på et tidspunkt må væltes p.gr.a.

rådangreb. Der er således nu vedtaget et tillægsbudget til igangsættelse af opbygning af den pågældende fond. Der vil blive tale om opkrævning af et beløb, svarende til 20 pct. af de ordinære driftsudgifter i Foreningen, svarende til knap DKK 300.000, hvilket for Ejerforeningen Fajancehaven vil indebære et ekstra bidrag omkring DKK 37.000. Dette er allerede indeholdt i Ejerforeningens budget.

Videre oplystes det, at det store pagodetræ, der stod i Parkens nordvestlige hjørne, tæt ved den røde villa, blev så stærkt skadet under en storm tidligere i oktober, at det har måtte fældes helt. Da træet var mere end 25 år gammelt havde en sådan handling krævet godkendelse fra kommunen. Den var blevet givet, men på betingelse af, at der plantes et nyt træ af samme type på omtrent samme sted. Det vil ske i slutningen af november.

Grundejerforeningen har klaget til kommunen over kvaliteten af det asfaltarbejde, der er udført som afslutning på opgraderingen af fjernvarmesystemet i området hen over sommeren. Kommunen har svaret, at den lagte belægning er foreløbig og at en endelig og mere jævn asfaltbelægning vil blive udlagt, når jorden efter vinteren har haft lejlighed til at sætte sig.

Ad 12) Tilbud (igen) fra "Nærboks" på opsætning af gratis pakkeboks

Formanden henviste til, at der nu igen var modtaget et tilbud om opsætning af en såkaldt "nærboks" til anbringelse af pakkepost fra diverse kurerfirmaer (inkl. Postnord). Tilbud herom til Grundejerforeningen var tidligere afvist, men han fandt egentlig ideen besnærende, og han mente, at området i hjørnet mellem syd væggen og garageanlægget ind mod Løvgården måtte kunne bruges til formålet.

Det var i den øvrige bestyrelse opfattelsen, at et anlæg på dette sted til betjening af hele Porcelæns Haven næppe ville blive stort nok til at dække behovet, hverken nu og specielt ikke i fremtiden med udsigt til fortsat stigende online-handel. Indtil bedre modeller kom op, ville man derfor foretrække at forlade sig på de aktuelle modeller med afhentning i dedikerede udleveringssteder og hos diverse dagligvarebutikker. Man kunne derfor ikke støtte, at sagen blev videre rejst i forhold til Grundejerforeningen.

Ad 13) Forslag til mødekalender 2022

Der aftales følgende mødekalender for næstkommende kalenderår (vedr. generalforsamlingsdagen med forbehold for dirigentens mulighed for deltagelse og adkomst til mødefaciliteter hos CBS)

Tirsdag d. 8. februar kl. 19.00 hos Jesper

Tirsdag d. 22. marts kl. 19.30 hos Peter

Torsdag d. 5. maj kl. 18.00 med efterfølgende generalforsamling kl. 18.30 i CBS

Onsdag d. 8. juni kl. 19.00 hos Formanden

Onsdag d. 17. august kl. 19.00 hos Jena

Tirsdag d. 25. oktober kl. 19.00 hos Torben

Onsdag d. 7. december kl. 18.00 hos Formanden med efterfølgende julemiddag

Ad 14) Næste møde

Formanden nævnte, at næste gang Bestyrelses ses, vil være i forbindelse med den årlige tænding af juletræ i haven. Arbejdsdelingen herunder vil være som følger:

- a. Juletræ leveres i uge 47. Indkøb af nye lyskæder, gløgg æbleskiver m.m. foretages af Formanden. Jesper vil agere gløggmaster og Jena vil stå for sange. Bestyrelsens medlemmer vil i øvrigt alle være behjælpelige med opvarmning af æbleskiver og øvrige huslige aktiviteter.
- b. Juletræet tændes søndag 28. november kl. 16. Bestyrelsen mødes til forberedelse kl. 15.15.

Sidste bestyrelsesmøde 2. december kl. 18 med start hos Formanden

Ad 15) Eventuelt

- a. Falske mail
- b. Tilbud fra Fiberbys Internet.

Formanden oplyste, at han havde videresendt falske mails, modtaget på hans mailkonto som formand, til hostingfirmaet one.com til orientering. De har åbenbart en misbrugsafdeling, hvorigennem man søger at få lukket IP-adresser, hvorfra der spredes malware.

Formanden oplyste videre, at han fra firmaet Fiberby havde modtaget tilbud på internetservice til langt under prisen fra Yousee.

TVH kommenterede til sidstnævnte, at han på baggrund af henvendelsen, som han også havde modtaget, havde rettet henvendelse til Fiberby for at få opklaret, hvad tilbuddet i virkeligheden gik ud på. Det var herunder fremgået, at tilbuddet forudsatte, at der til at bære den tilbudte tjeneste skulle trækkes et nyt, fysisk distributionsnet gennem ejendommen. Prisen herfor var ubekendt (det ville komme an på en besigtigelse af ejendommen), men der ville under alle omstændigheder skulle medgå en del år før den annoncerede besparelse havde tilbagebetalt den afholdte investeringsomkostning. TVH fandt på det grundlag henvendelsen uinteressant. Bestyrelsen var enig heri.

20211027

Torben V. Holm