

Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 21. februar 2023

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

Mødet fandt sted hos Jesper

Dagsordenen for mødet var følgende:

- 1) Godkendelse af referat fra 1. december 2022 (forhåndsgodkendt)
- 2) Økonomi opfølgning
- 3) Status på ny serviceaftale (trappevask m.m.) – i kraft pr. 1. januar 2023.
- 4) Varmeanlæg.
 - a. Udskiftning af koldtvandsventiler på stigstrengene. Afventer tilbud fra Neubert.
 - b. Udskiftning af energi- og vandmålere – tilbud er indhentet fra Ista. Tilbud på montage, alternativt totalentreprise modtaget fra Neubert.
- 5) Reparation af elevatorerne
- 6) Reparation af røglemme i 5H (Brøndum/Jamo).
- 7) Henvendelser fra ejere/beboere.
 - a. Støj
- 8) Udskiftning af ventilator – se vedhæftede bilag Ventilationsstøj1.pdf og ventilator2.pdf
 - a. Eftersyn af net i affaldsskakte før ventilator
- 9) Misbrug af nødudgange fra P-kælderen
- 10) Ejendomsvurdering 2020, altaner se vedhæftede bilag altanareal.pdf
- 11) Orientering fra Grundejerforeningen
12. Rev. mødeplan: Forslag om at flytte mødedato i december fra d. 6. til d. 7.

Tirsdag d. 21. marts kl. 19.30 hos Peter

Tirsdag d. 25. april kl. 18.00 med efterfølgende generalforsamling kl. 18.30 i CBS (ny dato)

Torsdag d. 8. juni kl. 19.00 hos Formanden

Torsdag d. 17. august kl. 19.00 hos Jena

Onsdag d. 25. oktober kl. 19.00 hos Torben

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

Herudover indgår i mødekalenderen deltagelse i juletræstænding m.v. første søndag i advent, søndag d. 3. december kl. 16.00. Bordopstilling, gløgg-opvarmning m.v. starter kl. 15.15

12) Næste møde ifølge ovenstående mødeplan: tirsdag 21. marts 2023 kl. 19.00 hos Peter.

13) Eventuelt

Ad 1) Ingen supplerende bemærkninger

Ad 2) Økonomi opfølgning

TVH oplyste, at der i henhold til den løbende økonomirapportering, dækkende hele kalenderåret 2022, er udsigt til et overskud i størrelsesordenen 186.000. Heri er dog ikke indregnet udgifter til revision. Kapitalforholdene i Foreningen er fine, både hvad angår egenkapital og likviditet.

Baggrunden for det meget store driftsmæssige overskud var som omtalt i tidligere mødereferater aflysningen af den ellers planlagte installation af et afkalkningsanlæg vedr. vandforsyningen. På den anden side er i tallene for 2022 allerede afsat udgifter til allerede indkøbte komponenter til udskiftning af koldtvandsventiler på stigstrengene, jf. nedenstående pkt. 4.a.

Ad 3) Status på ny serviceaftale (trappevask m.m.) – i kraft pr. 1. januar 2023.

Formanden oplyste, at ny serviceaftale vedr. trappevask m.m. er indgået med firmaet Serwiz med virkning fra 1. januar 2023. Samtidig er indgået en aftale med hr. Jens Clod om at fungere som supervisor. Serwiz er i virkeligheden identisk med Alliance+, som tidligere havde kontrakten, men der er tale om et nyt ejerskab til firmaet. Samlet giver den nye konstruktion anledning til en mindre besparelse på rengøringskontoen. Desuden var den årlige forhøjelse pr. 1. marts 2023 forhandlet væk.

Ad 4) Varmeanlæg.

- a. Udskiftning af koldtvandsventiler på stigstrengene. Afventer tilbud fra Neubert.
- b. Udskiftning af energi- og vandmålere – tilbud er indhentet fra Ista. Tilbud på montage, alternativt totalentreprise modtaget fra Neubert.

Formanden oplyste, at udskiftning koldtvandsventiler på stigstrengene kan ventes igangsat en gang efter midten af marts, når de sidste reservedele er modtaget fra leverandøren. Der vil blive tale om kortvarige, men varslede afbrydelser af vandforsyningen

Om udskiftning af energi- og vandmålere oplyste Formanden, at han netop havde modtaget et opdateret tilbud på denne opgave fra Neubert. Det lød på 430.000. En desværre stor, men uomgængelig omkostning. Batterierne i de eksisterende målere er ved at være udslidte. En simpel udskiftning heraf kan blive uoverskueligt kostbar, idet man ved den måde at gribe fornyelse an skal demonstrere hele målerparkens fuldstændige funktionsduelighed gennem en temmelig heftig og ganske kostbar statistisk analyse, foretaget af en uafhængig kontrolinstans. Valget er derfor faldet på den mere radikale løsning med en totaludskiftning af hele målerparken.

Der var i Bestyrelsen fuld enighed herom. Omkostningen vil blive indlagt som del af budgettet for 2023.

Ad 5) Reparation af elevatorerne

Schindler har ved den løbende kontrol og servicering af elevatorerne konstateret, at en række sliddele, som IKKE blev udskiftet i forbindelse med den store elevatorrenovation i 2019, nu står til udskiftning. Samlet omkostning hertil vil andrage omkring 250.000.

Det kan bemærkes, at hvis man i 2019 havde valgt at udskifte elevatorerne 100 pct., ville der ikke nu skulle konstateres en udgift som anført. Imidlertid ville merprisen pr. elevator ved en totaludskiftning have andraget omkring 100.000, eller godt 700.000 for den samlede entreprise. De aktuelle udgifter til nødvendige vedligeholdelsesarbejder er dermed kun en brøkdel af alternativet og falder tillige med nogle års forsinkelse.

Ad 6) Reparation af røglemme i 5H (Brøndum/Jamo).

Formanden oplyste, at der har været konstateret en fejl i elektronikken til styring af røglemme og udluftning over trappen i 5H. Der er tale om samme lemme, men to forskellige styringssystemer, som ovenikøbet har været serviceret af to forskellige firmaer (Brøndum og SIF). Der sigtes nu mod at få dette samordnet ved at entrere med firmaet Jamo, der er underleverandør til Brøndum. Udbedringen af den aktuelle fejl afventer fremkomst af reservedele, men ventes klaret i løbet af nogle uger.

Ad 7) Henvendelser fra ejere/beboere.

Formanden har fra en enkelt beboer modtaget klage over støj fra vaskemaskiner og tørretumblere i nattetimerne.

Der er angiveligt tale om et ændret adfærdsmønster, fremkaldt af det forhold, at prisen for strøm hen over vinteren og navnlig efter nytår er blevet voldsomt differentieret mellem døgnet's dags-,

aften- og nattetimer med et kraftigt incitament til at udskyde anvendelse af mere strømkrævende husholdningsmaskiner til nattetimerne.

Det var klagerens ønske at få dette forbudt gennem enten en tilføjelse til husordenen eller en fortolkning af denne, så begrebet "støjende håndværksmæssig adfærd" også kom til at omfatte husholdningsmaskiner.

Der var i Bestyrelsen enighed om, at ønsker om indgreb i noget, som både er rationel økonomisk adfærd hos beboerne og samfundsmæssigt ønskværdigt, måtte afvises. Dertil kom, at der eksempelvis i kølvandet på Metrobyggeriet i København til offentligheden er kommunikeret en veldefineret tålegrænse for støj, som næppe er overskredet i det foreliggende tilfælde. Men skulle det være tilfældet, er forklaringen snarere, at den konstaterede støj skyldes, at der hos naboen anvendes en maskine, som enten anbringelsesmæssigt er kommet ud af balance eller efterhånden har fået slidt et leje. Et problem af den art bør kunne tales på plads ved direkte kontakt parterne imellem.

Ad 8) Udskiftning af ventilator

a. Eftersyn af net i affaldsskakte før ventilator

Der har på det seneste vist sig behov for udskiftning af endnu en ventilator over udsugning til emhætter og toiletter. Problemet viser sig ved en stigende brummen, der forstærkes af en form for violinkasseeffekt fra de rum over penthouselejlighederne, hvor ventilatorerne er anbragt.

De oprindelige ventilatorer er nu 16-17 år gamle og bliver derfor udskiftet efterhånden – og med udstyr af en højere kvalitet og bedre lyd-dæmpning en de oprindelige.

I samme forbindelse efterses, om de riste, der er anbragt over nedfaldsskaktene, er intakte. De sidder for at beskytte mod opsugning af let materiale i form af plastikposer o.lign.

Ad 9) Misbrug af nødudgange fra P-kælderen

Formanden oplyste, at der på det seneste er konstateret misbrug af nødudgangene fra P-kælderen til opgang A og C. Det er stærkt beklageligt, men umuligt at forfølge på anden måde end generelt at opfordre til at unødige påvirkning af systemerne undlades. Reaktivering af systemerne kan kun foretages ved brug af en speciel viceværtsnøgle og kan derfor i givne situationer være lidt omstændelig.

Ad 10) Ejendomsvurdering 2020, altaner

Der er fra Kommunens skatteforvaltning fremkommet et svar på en henvendelse om, hvorvidt man i forbindelse med den fremtidige ejendomsbeskatning skal medregne altanarealer. Det oplyses heri, at "...som udgangspunkt vægtes altanarealer ikke i de nye vurderinger"

Ad 11) Orientering fra Grundejerforeningen

TVH oplyste i egenskab af formand for Grundejerforeningens bestyrelse, at der i forårmånederne vil blive anlagt en træterrasse i Rondellen (i arealet mellem Magnoliehusene og Virginiavej). Herudover vil udvidelsen af miljøstationen i Flaggården blive færdiggjort, ligesom der vil blive lagt sedumtage over cykelskuret i Flaggården samt tagene over elevatorskaktene til området to P-kældre.

Herudover bemærkedes, at der er en hegnssynssag under opsamling til afklaring af, hvorvidt Grundejerforeningen er pligtig til at betale for halvdelen af et nyt raftehegn ind mod Steen Blichers vej 23. Noget sådant har Grundejerforeningen hidtil afvist.

Ad 12) Mødeplan

Der det blev besluttet at flytte det planlagte møde i december fra d. 6. til d. 7. Mødeplanen ser herefter således ud:

Tirsdag d. 21. marts kl. 19.30 hos Peter

Tirsdag d. 25. april kl. 18.00 med efterfølgende generalforsamling kl. 18.30 i CBS (ny dato)

Torsdag d. 8. juni kl. 19.00 hos Formanden

Torsdag d. 17. august kl. 19.00 hos Jena

Onsdag d. 25. oktober kl. 19.00 hos Torben

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

Herudover indgår i mødekalenderen deltagelse i juletræstænding m.v. første søndag i advent, søndag d. 3. december kl. 16.00. Bordopstilling, gløgg-opvarmning m.v. starter kl. 15.15

Ad 13) Næste møde ifølge ovenstående mødeplan: tirsdag 21. marts 2023 kl. 19.00 hos Peter.

Ad 14) Eventuelt

Ingen bemærkninger

20230222

Torben V. Holm