

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 23. oktober 2024

Til stede ved mødet var Formanden, Torben V. Holm, bestyrelsesmedlemmerne Kim Breyen (pr. telefon), Jesper Buch, Peter Laier og Jena Lybecker, samt suppleanten Jane Barnov Andersen

Mødet fandt sted hos Peter

Dagsordenen for mødet var

- 1) Godkendelse af referat fra 15. august 2024 (forhåndsgodkendt)
- 2) Økonomirapportering
- 3) Meddelelser fra Formanden
 - a. Udskiftning af varmtvandskedel
 - b. Udskiftning af ventilatorer over 5A og 5G
 - c. Færdiggørelse af udskiftning af sliddele i elevatorer
 - d. Status på fiberprojekt; service-separering og opsigelse af TDC-abonnement
 - e. Tyveri i kælder; udskiftning af nøglebrikker
 - f. Vandindtrængen ved opgang 5A
- 4) Resultat af ekstern inspektion af fuger
- 5) Fremtiden for mobilsugene; opsigelse af kontrakt
- 6) Henvendelser fra medlemmer
 - a. Støjgener fra ventilator i 5H
- 7) Meddelelser fra Grundejerforeningen
- 8) Forberedelser til julekomsammen
 - a. Opstilling af juletræ 27/11 kl. 8-9
 - b. Diverse indkøb (Lyskæder, æbleskiver m. tilbehør, glögg m.v.)
 - c. Afvikling af arrangement (opstilling, sange)
- 9) Næste møde
- 10) Eventuelt
- Ad 1) Godkendelse af referat fra 15. august 2024 (forhåndsgodkendt)

Ingen supplerende bemærkninger

Ad 2) Økonomirapportering

Det oplystes, at driftsresultatet i henhold til den løbende bogføring pr. d.d. var et overskud på 794.000 mod et budgetteret resultat for året som helhed på minus 18.000. Den meget store, positive afvigelse skulle ses i sammenhæng med, at der p.t. udestår en række betalinger på planlagte og igangværende aktiviteter, som vil forfalde inden årets udgang. Tilbage står imidlertid, at reserven til dækning af uforudsete udgifter endnu henstår stort set urørt, og af samme grund kan nu forventes et ikke ubetydeligt overskud for året som hel.

Indeståendet på bankkontoen var pr. d.d. opgjort til 1.335.000, og selv om løbende betalinger plus dækning for igangværende investeringsaktiviteter vil reducere dette væsentligt i det kommende par måneder, vil likviditetsforholdene også ved årets udgang være fuldt tilfredsstillende.

Ad 3. a) Udskiftning af varmtvandskedel

Den gamle kedel er nedtaget og den nye er svejset sammen og opstillet.

Den nye beholder er teknisk indrettet på en måde, så varmeveksleren ligger inde i kedlen, hvor der i den hidtidige har været tale om en ekstern varmeveksler.

Beholderen er endnu ikke tilsluttet husets varmtvandsforsyning, og der udestår tillige en omslutning af kedlen med isoleringsmateriale. Begge dele vil ske inden for de nærmeste uger.

Indtil da, er varmtvandsforsyningen af huset klaret ved direkte kobling til den hidtidige varmeveksler. Det har vist sig at virke rimeligt, om end der i spidsbelastningsperioder er ret kraftige udsving i fremløbstemperaturen.

Ad 3. b) Udskiftning af ventilatorer over 5A og 5G

En stor ventilator over opgang 5A satte ud midt på sommeren. Noget tilsvarende skete efterfølgende for en lidt mindre enhed af samme type over opgang 5G. Begge dele er nu udskiftet med udstyr af højere kvalitet end de gamle, og til omkostninger på omkring 20.000 pr. enhed. Heroverfor vil stå en mærkbar reduktion af strømforbrug.

Ad 3. c) Færdiggørelse af udskiftning af sliddele i elevatorer

Der er hen over 2024 blevet foretaget varslede udskiftninger af en række sliddele i ejendommens forskellige elevatorer, og efterfølgende er blevet gennemført nødvendige faldprøver. Der er herunder blevet konstateret en mangel på elevatoren i opgang 5B, hvilket har udløst en kun betinget og tidsbegrænset godkendelse af den pågældende elevator. Reaktionen herpå har selvfølgelig været undren over, hvorledes en sådan mangel overhovedet har kunnet forekomme samt anmodning til

Schindler om hurtigst muligt at få monteret den manglende reservedel. Samtidig er Schindler blevet anmodet om at gennemgå samtlige etagetryk med henblik på at få udskiftet de af dem, der efterhånden virker udslidte.

Herudover er fra godkendelsesproceduren udtalt kritik af, at der mellem elevatordøren og terræn ved elevatoren i 5C mangler en eller anden form for belægning til indeslutning af smuldrende beton, f. eks. klinker. Formanden kontakter en murer herom.

Ad 3. d) Status på fiberprojekt; service-separering og opsigelse af TDC-abonnement

Fremførslen af nye kabler til lejlighedernes elskabe er nu tilendebragt, og åbning for service fandt sted d. 21. oktober. Der blev af Fiberby forlods runddelt en brochure med oplysninger om, hvorledes internet-opkobling kan foretages, inkl. oplysninger om muligheder for indkøb af ny router, hvis man hidtil har abonneret på internetservice fra en udbyder, der har betjent sig af låst router. Det gælder f.eks. TDC-selskaber som Yousee og Hiber.

Der har undervejs været 4 beboere, der har frasagt sig installation af kabler i deres respektive lejligheder. Kablingen er for disse foreløbigt termineret i kabelbakken ved siden af indgangsdøren, men vil dermed let – men så for beboerens egen regning – sidenhen kunne føres helt frem til elskabet.

Abonnement hos Fibernet vil løbende koste 125 kr. pr. måned for en 1000/1000 Mb/s forbindelse. Herudover vil der ved opkobling til Ejerforeningen skulle betales et engangs-tilslutningsgebyr. For beboere, der tilslutter sig med det samme, vil dette være 3.500 kr. For senere tilslutninger vil gebyret være 4.500. Gebyr-betalingen kan betragtes som en investering, som åbner mulighed for en besparelse på op mod 175 kr. pr. måned i forhold til betaling for tilsvarende service hos udbydere, der leverer forbindelse over lejet net. Tilbagebetalingstiden for investeringen vil dermed kun være i omegnen af 2 år.

Ved siden af service til beboerne hviler en del af ejendommens drift på automatik-løsninger, der forudsætter internetopkobling. Disse løsninger er kommet til gradvist, og der har derved udviklet sig et stadig mindre overskueligt sammensurium af tekniske løsninger. Med installation af egen fiberforbindelse for ejendommen med tilhørende intern kabling er lejligheden benyttet til at foretage en samlet omlægning af forbindelserne ud til alle berørte systemer. Det vil sige alt fra brandovervågningen af P-kælder og opgange og strømforsyning af ladestander til elbiler til driftovervågning af varmecentralen og styringen af vandingsautomater i forhold til haveanlægget samt fjernaflæsning af diverse målere. Ud over simplificering er hensigten hermed at sikre mod, at nedbrud af et system trækker andre systemer med ned. Omkostningen hertil vil blive bogført som udgift for Ejerforeningen. Heroverfor vil stå en mærkbar besparelse på løbende abonnementsomkostninger til TDC navnlig vedrørende en overvåget telefonlinje vedrørende brandmeldingsudstyret.

Der udtryktes i Bestyrelsen stor tilfredshed med forløbet af projektet. Tilbage stod, at nogle beboere på forskellig vis havde udtrykt tøven overfor, hvordan man fysisk gennemfører en opkobling mod Fiberby. Der var på den baggrund enighed om, at Formanden udfærdiger en lille vejledning herom til rundsendelse pr. mail.

Ad 3. e) Tyveri i kælder; udskiftning af nøglebrikker

Der har i eftersommeren været tyveri ad 2 omgange i kælderen, 1. gang i et depotrum på mellemdækket og 2. gang i hhv. varmecentralen og tavlerummet med indgang fra gangarealet bag P-kælderen på øverste dæk. Det blev efterfølgende ved aflæsning af diverse låse konstateret, at indbruddet er sket om natten ved en anvendelse af en nøglebrik, der er stillet til rådighed for et af de servicefirmaer, der for udførelse af service har adgang til ejendommen. Præcis identifikation af, hvilken af firmaets medarbejdere (eller medarbejder hos en underleverandør), der har misbrugt sin stilling, har desværre ikke været mulig. Nøglebrikken har ligget i en frit tilgængelig nøgleboks med en kode, der har været kendt af mange.

En løsning på det herved konstaterede sikkerhedsproblem har været at indskrænke den pågældende nøglebriks anvendelsesmulighed til en bestemt zone i ejendommen, hvilket er muliggjort som del af den kabelomlægning, der er omtalt ovenfor under pkt. 3. d.

Men som udløber af denne hændelse er det også blevet konstateret, at der opstået uorden i den database, der styrer, hvem der ejer hvilke nøglebrikker. Databasen har i praksis ligget på to forskellige computere. Softwaren på den ene har ikke været løbende opdateret, og de to udgaver af databasen ikke har været fuldt synkroniserede. Dertil kommer, at det undervejs tillige er konstateret, at man ved ejerskifter af lejligheder ikke systematisk har fået ajourført navnene på de cirkulerende brikker, så samlet er både en konsolidering af de to databaser og en ajourføring af ejerskabsoplysninger nødvendig. Dette kan med den valgte tekniske løsning kun kan gennemføres manuelt, hvilket vil tage en rum tid. Alle berørte beboere vil i løbet af processen blive kontaktet individuelt

Ad 3. f.) Vandindtrængen ved opgang 5A

Der er i forbindelse med den seneste tids kraftige regnbyger konstateret vandindtrængning gennem soklen bag et af depotrummene ved opgang 5A. Der er efterfølgende foretaget TV-inspektion af rørføringen på stedet, og da der herfra intet har været at bemærke, er konklusionen, at det er selve soklen, der er utæt. Der søges derfor nu efter en murer, der kan påtage sig opgaven. Om problemet kan løses ved injektion af vandglas el.lign., eller om der skal leveres en kraftigere indsats, vides endnu ikke.

Ad 4) Resultat af ekstern inspektion af fuger

Der har i slutningen af september været foretaget en ekstern inspektion af fugerne rundt om en række utætte karnapvinduer samt et enkelt utæt hjørnevindue længere nede i bygningen. Resultatet er, at utæthederne for det første skyldes klare fejl i selve konstruktionen af de pågældende karnapper og vinduer, og for det andet, at den foretagne fugning rundt om enhederne er ufuldstændig og tillige lavet forkert. F.eks. ligger drænhuller i konstruktionen i nogle tilfælde højere end de bagved liggende gulve eller er stoppet til, hvorved de ingen virkning har. I andre tilfælde er der direkte huller i fugerne, så der kan løbe vand ind – enten oven på karmen eller ved at løbe ind under gulvbrædderne i den

bagvedliggende lejlighed med angreb af skimmelsvamp til følge. Endelig er der anvendt en blanding af fugematerialer, der ikke kan arbejde sammen.

Efter råd fra teknisk ekspertise hos Ejerforeningens administrator er der rettet henvendelse til et rådgivende ingeniørfirma med henblik på at få en nøjere vurdering af problemets natur og mulighed for udbedring. Et møde herom er planlagt til d. 29. oktober, men en foreløbig indikation er, at man for en nærmere vurdering må åbne konstruktionen af en af karnapperne.

Den økonomiske eksponering af Foreningen vil selvsagt helt afhænge af antallet af problembehæftede vinduespartier og om, hvorvidt eliminering af problemet kan ske ved fugning eller fordrer konstruktive indgreb. En nærmere analyse heraf udestår.

Ad 5) Fremtiden for mobilsugene; opsigelse af kontrakt

Det er tidligere blevet oplyst, at Frb. kommune har en ændring af vilkårene for mobilsug på bedding, hvorefter oprettelse af nye anlæg forbydes, mens der ingen ændringer er planlagt vedrørende servicering af eksisterende anlæg.

De anlæg, der kører i diverse ejendomme i PorcelænsHAVEN, blev i sin tid etableret som lejede anlæg med en klausul om, at de kunne købes til nedskrevet værdi efter 20 år. Situationen er nærmere følgende:

- 1) Mobilsugene vedrører kun de private beboere i området, dvs. boligforeningerne og ejerne af rækkehusene i Magnoliehaven I og II. Ejerne af CBS-bygningerne, Fiskar-bygningen (altså Georg Jensen-bygningen) og Sømandskirken er erhvervsdrivende og er derfor ikke omfattet af renovationsordningen for private. Mobilsugene er derfor principielt ikke et Grundejerforeningsanliggende, men alene en sag for boligforeningerne m.fl. (Begrebet "m.fl." skal forstås på den måde, at Magnoliehusenes ejere ikke er organiseret i en forening).
- 2) Mobilsugene består teknisk af to forskellige anlæg, nemlig et, der dækker FajanceHAVEN med i alt 7 tanke, og et, der dækker de øvrige boligforeninger, dvs. alle dem, der ligger på vestsiden af vejen. Dette anlæg rummer 12 tanke. FajanceHAVENS anlæg er taget i brug d. 1. marts 2006 og den 20-årige lejekontrakt herfor udløber dermed d. 28/2 2026. Det andet anlæg er først overdraget i oktober 2006 og har derfor kontraktudløb lidt senere.
- 3) Restværdien ved kontraktudløb for FajanceHAVENS anlæg er oplyst til at være ca. 150.000 kr. plus moms. For det andet anlæg er restværdien ved udløb angivet til at være 120.000 plus moms. Når restværdierne ikke er nul, skyldes det, at der i kontraktperioden er foretaget udskiftninger af én tank i hvert anlæg, men på forskellige tidspunkter og til forskellige priser. Der er derfor ikke tale om fuld nedskrivning ved kontraktudløb, og restværdierne er lidt forskellige.
- 4) Hvis anlæggene købes, vil der skulle etableres servicekontrakter. En sådan er for det store anlæg oplyst at ville koste 16.900 pr. år plus moms. Ved forholdsregning vil en kontrakt for FajanceHAVENS vedkommende komme til at koste 10.400. plus moms.

Med de aktuelle lejepriser (for Fajancehaven ca. 180.000 kr. pr år) er business-casen for en overtagelse med efterfølgende indgåelse af en servicekontrakt ret nem at overskue.

Imidlertid skal man ved en evt. overtagelse holde sig for øje, at man derved også overtager risikoen for nedbrud af dele af anlæggene med dertil hørende pludseligt opstående omkostninger til reparation. Til imødegåelse heraf kan der hensigtsmæssigt foretages en opsparing til imødegåelse af noget sådant, lidt a la grundfonden i Grundejerforeningen. Endelig, og ret så afgørende, bør der inden der overhovedet disponeres, være skabt klarhed over, hvorvidt den kommunale (eller anden) tømning af anlæggene kan fortsætte, så længe anlæggene lever. I forhold hertil gælder, at man p.t. i kommunalbestyrelsen har en revision af regulativet på området under revision, hvorefter

”... Eksisterende mobilsug kan benyttes indtil de er udtjente, men må ikke reetableres.”

Imidlertid kan vedligeholdelse af eksisterende anlæg som vores foretages næsten uendeligt. Det springende punkt er herefter, hvorvidt kommunen fortsat vil drifte nødvendigt kørende materiel.

Det langsigtede beslutningsgrundlag vedrørende en mulig erhvervelse af anlægget er dermed ikke specielt solidt, men omvendt er det umiddelbare besparelspotentiale betydeligt.

Der var i Bestyrelsen principiel tilslutning til et oplæg om at afkøbe anlægget fra den nuværende ejer, når muligheden herfor åbner, men en endelig beslutning herom blev udskudt til drøftelse på første møde efter nytår.

Ad 6) Henvendelser fra medlemmer

a. Støjgener fra ventilator i 5H

Der er hos en beboer på øverste etage i opgang 5H oplevet tilbagevendende støjgener fra en ventilator, monteret i tagkonstruktionen. Til afbødning heraf har vedkommende selv åbnet for adgangsvejen til ventilatoren og på denne foretaget en nedregulering af hastigheden. Dette har efter det oplyste hjulpet på støjgenerne, men til gengæld er sugene i emhætterne for øvrige beboere i opgangen reduceret til det helt minimale.

Det er fra Bestyrelsens side på det kraftigste påtalt, at der på denne måde er foretaget uautoriseret indgreb i funktionen af ejendommens fællesanlæg til skade for øvrige beboere, og adgangsvejen til ventilatoren bliver nu aflåst. Til opfølgning på den observerede gene undersøges parallelt hermed, hvorvidt den lokale tryk-sensor i udsugningsanlægget er skadet eller om en kilde til støjgener kan være et slidt lege i ventilatoren. I givet udskiftes det nødvendige.

Pointen er imidlertid, at i gældende bygningsreglement findes både en maks.-værdi for støj i opholdsrum og køkkener i beboelsesejendomme og minimumsværdi for luftskifte pr. boligkvadratmeter, og det skal selvfølgelig sikres, at disse grænseværdier respekteres.

Ad 7) Meddelelser fra Grundejerforeningen

Intet særskilt at bemærke, udover at den store blodbøg i Parken nu er blevet beskåret for at undgå risiko for nedfald af visne grene. Træet meget flot og er nærmest et vartegn for bebyggelsen, men det er er hårdt angrebet af svamp, og dets restlevetid er formentlig stærkt begrænset.

Ad 8) Forberedelser til julekomsammen

Det er bestilt opstilling af juletræ i haven til onsdag d. 27. november kl. 8.00 eller hurtigt derefter.

Bestyrelsen aftalte i tilknytning hertil arbejdsfordeling vedrørende gennemførelse af julearrangement med sammenkomst omkring glögg, æbleskiver og juletræstænding 1. søndag i advent kl. 16.00. Den falder i år på datoen 1. december.

Ad 9) Næste

Næste bestyrelsesmøde er berammet til 5. december kl. 17.30 hos Formanden.

Ad 10) Eventuelt

Ingen bemærkninger

20241025

Torben V. Holm