

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 5. december 2024

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

Mødet fandt sted hos Formanden

Dagsordenen for mødet var

- 1) Godkendelse af referat fra 23. oktober 2024 (forhåndsgodkendt)
- 2) Økonomirapportering
- 3) Meddelelser fra Formanden
  - a. Udskiftning af varmtvandskedel – status
  - b. Udskiftning af ventilatorer over 5A og 5G
  - c. Status på fiberprojekt; service-separering og opsigelse af TDC-abonnement
  - d. Tyveri i kælder; udskiftning af nøglebrikker; systemopgradering?
  - e. Vandindtrængen ved opgang 5B
- 4) Resultat af ekstern inspektion af fuger
- 5) Fremtiden for mobilsugene; opsigelse af kontrakt
- 6) Meddelelser fra Grundejerforeningen
- 7) Henvendelse fra Medlemmer
- 8) Mødeplan 2025; Næste møde
- 9) Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra 23. oktober 2024 (forhåndsgodkendt)

Ingen supplerende bemærkninger

## Ad 2) Økonomirapportering

Det oplystes, at resultatet ÅTD i henhold til en dagsaktuel økonomirapport var et driftsoverskud på ca. 510.000 kr. mod et budgetteret nulresultat. Bag denne meget store positive afvigelse gemte sig imidlertid udestående fakturaer for både ombygningen af varmtvandsforsyning og overflytning af kommunikationslinjer fra TDC Erhvervs telefonlinjer til den nyetablerede fiberopkobling. Dertil vil komme løbende driftsudgifter for den resterende del af året. Tilbage stod imidlertid en udsigt til, at der for året som helhed vil blive realiseret et ikke ubetydeligt overskud. En væsentlig del af forklaringen herpå var, at der for året var budgetteret udgifter til strøm med afsæt i de meget høje el-priser, der var gældende i 2023. De faktiske omkostninger på det punkt er imidlertid blevet langt mindre. Omvendt er udgifterne til låsesmed blevet langt højere end budgetteret som følge af omkostninger, afledt af efterårets tyverihændelser.

Bankindeståendet androg pr. d.d. 760.000, og selv med udsigt til store betalinger i årets sidste uger, forventedes likviditeten ved årets udgang at være fin.

Bestyrelsen tog dette til efterretning.

## Ad 3) Meddelelser fra Formanden

### a. Udskiftning af varmtvandskedel

- i. Det oplystes, at udskiftningen af varmtvandskedlen i varmecentralen netop samme dag var tilendebragt. Dog var en enkelt rørføring kun midlertidig, så der vil blive tale om endnu en (kortvarig) lukning for varmtvandsforsyningen inden for de nærmeste dage.

### b. Udskiftning af ventilatorer over 5A og 5G

- i. To store ventilatorer er blevet udskiftet p.gr.a. slid. De nye enheder er af højere kvalitet end de gamle, hvilket giver både lavere strømforbrug og mindre støjgener.

### c. Status på fiberprojekt; service-separering og opsigelse af TDC-abonnement

- i. Efter ibrugtagningen af ny fiberopkobling af ejendommen er forbindelserne til ejendommens driftsautomatik og overvågningssystemer samt adgang til powermeter og diverse bimålere flyttet fra faste telefonlinjer hos TDC Erhverv til overvågede fiberforbindelser. Noget sådant ville under alle omstændigheder skulle gøres inden for få år som konsekvens af TDC's nedlukning af det såkaldte

kobbernet, men ved at gøre det allerede nu realiseres en ikke ubetydelig årlig besparelse.

d. Tyveri i kælder; udskiftning af nøglebrikker; systemopgradering?

- i. Formanden henviste til, at der siden sidste bestyrelsesmøde i oktober er blevet rundsendt en meddelelse til samtlige beboere om, at der har været endnu et tyveri, denne gang i et depotrum på øverste dæk. Der var denne gang anvendt en nøglebrik, som enten har været fremstillet som en klon af en anden brik eller på en uautoriseret kopi af den software, der bruges til fremstilling af nøglebrikker, men hvortil Ejerforeningen i virkeligheden kun har en licens.
- ii. Det korte af det lange var imidlertid, at det ikke har været muligt at spore den anvendte nøglebrik helt tilbage til en bestemt bruger, og herved er fremstået mindst et par svagheder i systemet.
- iii. Der er siden sidste tyverihændelse lavet ombytning af nøglebrikker hos beboere af omkring 20 lejligheder samt et par eksterne servicefirmaer med henblik på eliminering af brikker, der enten er fremstillet på den uautoriserede software eller som ikke har været ombyttet til nye brikker med rigtige navne i forbindelse med lejlighedshandler og indflytninger af nye beboere. Derved er omfanget af det konstaterede sikkerhedsbrist blevet reduceret, men ikke elimineret.
- iv. Under henvisning hertil drøftede Bestyrelsen, hvad der videre kan og bør gøres. Der er flere muligheder, og til nærmere vurdering af disse besluttedes at nedsætte et lille underudvalg bestående af Kim Breyen, Jesper Buch og Formanden med henblik på udarbejdelse af en balanceret handlingsplan til godkendelse i den samlede bestyrelse. [Der er efterfølgende aftalt møde mellem udvalgets medlemmer og AH Låsemontage mandag d. 9. december]

e. Vandindtrængen ved opgang 5B

- i. Der blev under et heftigt regnvejr i september konstateret indtrængning af vand i et kælderrum tæt ved opgang 5B. Der er efterfølgende lavet TV-inspektion af rørføringer i området uden at disse har afsløret utætheder. Konklusionen er derfor, at vandet må være trængt gennem bagvæggen i kælderrummet. Denne danner samtidig fundament under ejendommen og ydersiden vender dermed ud mod terræn.

- ii. Der er truffet aftale med en murer om udførelse af tætningsarbejde, men tid herfor vil først kunne findes en gang efter nytår.

#### Ad 4) Resultat af ekstern inspektion af fuger

En række karnapvinduer blev i efteråret gennemgået for utætheder af en fugeentreprenør. Konklusionen herpå var, at tidligere fugearbejde var lavet dårligt, men at der derudover også kunne konstateres egentlige fejlkonstruktioner eller regulært byggesjusk. En simpel eftergåelse af eksisterende fuger ville dermed næppe løse problemet fuldt ud.

På det grundlag har Formanden efterfølgende kontaktet en rådgivende ingeniør med henblik på at få en sammenfattende anbefaling. Den er nu modtaget, og den går i korthed ud på, at skille de i alt 5-6 vinduer ad og derefter fuge og genmontere diverse aluminiumsprofiler korrekt. Et enkelt sted kan der muligvis tillige blive tale om en mindre konstruktiv ændring. Et sådant arbejde er i sig selv forholdsvis overskueligt, men det kan kun udføres, når der er tilstrækkelig varme i luften og kun med brug af stillads. Overslagsmæssigt kan der blive tale om en omkostning i størrelsesordenen 300-350.000, hvilket beløb vil komme til at belaste vedligeholdelsesbudgettet i 2025.

Bestyrelsen tog dette til efterretning.

#### Ad 5) Fremtiden for mobilsugene; opsigelse af kontrakt

Diskussion herom blev udskudt til næste møde

#### Ad 6) Meddelelser fra Grundejerforeningen

Inden bemærkninger

#### Ad7) Henvendelse fra Medlemmer

Ingen bemærkninger

#### Ad 8) Mødeplan 2025; Næste møde

Følgende plan for bestyrelsesmøder i kalenderåret 2025 blev vedtaget

Torsdag d. 6. februar kl. 19.00 hos Jesper

Torsdag d. 20. marts kl. 19.00 hos Kim

Torsdag d. 1. maj kl. 18.00 med efterfølgende generalforsamling kl. 18.30 i CBS

Onsdag d. 4. juni kl. 19.00 hos Jane

Torsdag d. 14. august kl. 19.00 hos Jena

Onsdag d. 22. oktober kl. 19.30 hos Peter

Torsdag d. 27. november december kl. 18.00 hos Formanden

Herudover indgår i mødekalenderen deltagelse i juletræstænding m.v. første søndag i advent, søndag d. 30. november kl. 16.00. Bordopstilling, glögg-opvarmning m.v. starter kl. 15.15

Ad 9) Eventuelt

Ingen bemærkninger

20241206

Torben V. Holm