

## Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 27. oktober 2022

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

Afbud fra suppleanten Steen S. Karstensen

Mødet fandt sted hos Torben

Dagsordenen for mødet var

- 1) Godkendelse af referat fra 23. august 2022 (forhåndsgodkendt)
- 2) Økonomi opfølgning
- 3) Regulering af áconto varme
- 4) Kollektiv forsikring?
- 5) Status på ny serviceaftale (trappevask m.m.)
- 6) Opfølgning på utæt tagrende/nedløbsrør
- 7) Varmeanlæg.
  - a. Udskiftning af ventiler på stigstreng. Færdigt og indreguleret
  - b. Driftskontrolrapport
  - c. Etablering af afkalkningsanlæg – udføres ikke
  - d. Udskiftning af energi- og vandmålere – tilbud indhentes fra Ista
- 8) Status på ventilationsproblemer – udskiftning af udslidt ventilator i 5F+H.
- 9) Henvendelser fra ejere/beboere.
- 10) Mindre sager
  - a. Udfærdigelse af vejledning i at komme ind i og ud af bygningen i tilfælde af strømafbrydelse.
  - b. Genstart af elevatorer efter strømafbrydelse
  - c. "Herreløse" cykler.
- 11) Orientering fra Grundejerforeningen
  - a. Status på efterreparation af vejen – udført af Frederiksberg Forsyning/kommune
  - b. Andet
- 12) Næste møde(r) ifølge mødeplan:
  - a. Opsætning af juletræ mandag 22. november kl. 8
  - b. Tænding af juletræ, gløgg og æbleskiver søndag 27. november kl. 15
  - c. Møde i december kl. 18.00 med start hos Formanden

### 13) Eventuelt

#### Ad 1) Godkendelse af referat fra 23. august 2022 (forhåndsgodkendt)

Ingen supplerende bemærkninger

#### Ad 2) Økonomi opfølgning

Der henvistes til en udsendt kopi af økonomioversigt pr. ultimo 3. kvartal. Heraf fremgik, at driftsresultatet år-til-dato var 144.600 mod et budget for året som helhed på 25.400. Indbetalte bidrag til fællesomkostninger og forventede udgifter for 4. kvartal indgik af gode grunde ikke i disse tal, men med udsigt til godt og vel balance i driften i årets sidste kvartal var forventningen et samlet årsresultat på den gode side af de budgetterede.

Likviditetsmæssigt var Foreningen ligeledes godt kørende med en bankbeholdning pr. ultimo 3. kvartal på 534.000.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

#### Ad 3) Regulering af áconto varme

Bestyrelsen var via Administrator blevet gjort opmærksom på, at Frederiksberg Forsyning har varslet stigning i a'conto bidragene for varme med omkring 1/3 med virkning fra 1. januar 2023. Spørgsmålet var herefter, om Ejerforeningen skulle videreformidle dette 1:1 og dermed hæve a'conto opkrævningerne hos medlemmerne tilsvarende allerede pr. 1. januar eller vente med at lade forhøjelsen slå igennem til udsendelse af slutafregningerne for fyringssæsonen 2022/23.

Der var i Bestyrelsen enighed om tidsmæssigt at følge forhøjelsen af a'conto opkrævningen fra Frederiksberg Forsyning for derved at undgå en unødigt likviditetsbelastning af Foreningen. Formanden udsender en varslings til medlemmerne herom og kontakter tillige Administrator med henblik på at få tilrettet opkrævningerne af fællesbidrag pr. 1. januar

#### Ad 4) Kollektiv forsikring?

Formanden var af Administrator blevet gjort opmærksom på, at der i forsikringsdækningen af Foreningen indgik en kollektiv ulykkesforsikring. Spørgsmålet var imidlertid, hvad og hvem den i realiteten dækkede.

Der var i Bestyrelsen enighed om, at man med en erhvervsansvarsforsikring og en bestyrelsesansvarsforsikring forekom fuldt dækket, hvorfor man med sandsynlighed kunne opsigte den omtalte ulykkesforsikring.

Formanden kontakter Administrator herom.

#### Ad 5) Status på ny serviceaftale (trappevask m.m.)

Formanden havde i overensstemmelse med tidligere bestyrelsesbeslutning (ved rundsendelse pr. mail) opsagt kontrakten med Alliance+ med virkning fra 1. januar og havde samtidig gennemført et udbud af opgaven på basis af en opgavebeskrivelse, udarbejdet i samråd med Jens Clod. Han har frem til dato optrådt som mellemlid mellem Ejerforeningen og Alliance+

Der var til dato indkommet to tilbud (det ene fra Alliance+), som begge indikerede, at der er udsigt til en betydelig besparelse på denne konto. Udbudsrunderen var endnu ikke helt tilendebragt, men Formandens indstilling var, at man i sidste ende pegede på det firma, som Jens Clod nominerede som vinder.

Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil, lige som der var enighed om at fastholde Jens Clod som mellemmand i forhold til det til sin tid valgte firma.

#### Ad 6) Opfølgning på utæt tagrende/nedløbsrør

TVH oplyste, at to tilstoppede nedløbsrør nu var repareret. Årsagen til tilstopning havde begge steder været, at de næsten vandrette rør, der løber fra vandopsamlingsbakkerne under penthouselejlighedernes karnapper til og frem til nedløbsrørene, var stukket så langt ind i nedløbsrørene, at der kun havde skullet lidt visne blade ovenfra til at lukke helt for nedløbet.

Dette er nu rettet, og det er aftalt med VVS-firmaet, som har stået for udbedringen, at de hver gang et tilsvarende problem opstår i fremtiden, laver en tilsvarende reparation, således, at denne fejltipe efterhånden elimineres.

#### Ad 7) Varmeanlæg.

- a. Udskiftning af ventiler på stigstrengene. Færdigt og indreguleret
- b. Driftskontrolrapport
- c. Etablering af afkalkningsanlæg – udføres ikke
- d. Udskiftning af energi- og vandmålere – tilbud indhentes fra Ista

Formanden oplyste, at udskiftningen af ventiler på stigstrengene vedrørende varmforsyningen til enheder med større kapacitet nu var gennemført. Det var undervejs konstateret, at nogle af de tilsvarende ventiler vedrørende koldtvandsforsyningen var utætte. Det var hensigten at få samtlige disse udskiftet snarest belejligt. Formanden beder om tilbud herpå.

Formanden henviste herefter til en udsendt kopi af den årlige driftskontrolrapport. Der var ingen overraskelser heri, men en note om, at varmevekslerens afkølingen af det varme vand fra Frederiksberg Forsyning ikke var tilstrækkelig. Det er imidlertid en bevidst indstilling af systemet med henblik på at kompensere for vores lokale varmeanlægs lidt for begrænsede kapacitet. (Se i bestyrelsesmødereferater fra foråret nærmere herom). Herudover kunne man notere, at elforbruget nu igen er kommet under kontrol efter genindførelse af automatisk slukning af lyset i underste P-dæk. Det er dog ikke faldet helt tilbage til det oprindelige niveau. Det skyldes tilkobling af el-tracing udstyr på vandingsanlægget i haven, som kører 24/7 fra 1. november til 31. marts for at holde slangesystemet frostfrit. Udgiften hertil viderefaktureres ganske vist til Grundejerforeningen, men da der erfaringsmæssigt i det meste af vinteren er udetemperaturer over frysepunktet, er der i realiteten tale om et ikke ubetydeligt strømospild. Af samme grund undersøges nu muligheden for at udbygge systemet med en temperaturafhængig tænd-/sluk-mekanisme.

Formanden oplyste dernæst, at den planlagte opsætning af et afkalkningsanlæg i varmecentralen var blevet afblæst. Årsagen hertil var, at han umiddelbart før installationstidspunktet var blevet gjort opmærksom på, at Frederiksberg Forsyning havde ændret signaler om, hvor effektivt det anlæg, de havde under opbygning, ville blive. Ved tidligere oplysninger havde informationen været, at når man efter planen blandede fuldt afkalket vand fra Frederiksbergs egne borer med vand fra HOFOR med en hårdhedsgrad på noget over 20, ville slutresultatet blive vand hos forbrugerne med en hårdhed på min. 12-14. Hensigten med at installere et supplerende lokalt afkalkningsanlæg var herefter at komme helt ned på en optimal hårdhedsgrad på ca. 6. Nu var (uformelt indhentet) informationen imidlertid, at man fra Frederiksberg Forsyning håbede at kunne komme ned til en hårdhedsgrad på 8, men at man i hvert fald kunne garantere en hårdhed på max. 12. Effekten af et lokalt anlæg så dermed ud til at blive mere begrænset end først antaget. Hertil kom, at Frederiksberg Forsyning på det seneste var gået ud med annoncering af direkte advarsler mod at køre videre med lokale, ion-bytteanlæg. Alt iberegnet var det dermed besluttet at sætte projektet på hold, i hvert

fald indtil der foreligger stabile data vedrørende hårdheden af vandet fra Frederiksberg Forsyning efter at deres centrale anlæg er kommet i drift.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning og noterede, af man derved – i hvert fald i første omgang – havde sparet 170-180.000.

Formanden oplyste afslutningsvist, at han – indtil videre forgæves – havde forsøgt at komme i kontakt med ISTA med henblik på at få igangsat udskiftet forbrugsmålerne i lejlighederne. Batterierne i de eksisterende er ved at løbe ud. Det var imidlertid endnu ikke lykkedes, fordi ISTA's hjemmeside meddelte, at deres IT-system var ramt af hackerangreb og derfor var nede, ligesom hjemmesiden var nede (!).

Ad 8) Status på ventilationsproblemer – udskiftning af udslidt ventilator i 5F+H.

Formanden oplyste, at der nu er udskiftet to udslidte ventilatorer over henholdsvis 5F og 5H. Effekten havde i hvert fald f.s.v.a. 5F efter det oplyste været meget tilfredsstillende.

Ad 9) Henvendelser fra ejere/beboere

Formanden oplyste, at han fra et foreningsmedlem havde modtaget en forespørgsel om, hvorvidt man fra Ejerforeningens side ville arbejde på at få sikret korrekte oplysninger i BBR-registret om lejlighedsarealer, altanarealer m.v., så vurderingsgrundlaget for den kommende ejendomsværdibeskatning fremtidigt med sikkerhed stemmer overens med de faktiske forhold.

Formanden havde vendt spørgsmålet med administrator og herfra modtaget den melding, at Frederiksberg kommune for år tilbage havde forsøgt at gøre en anden ejerforening ansvarlig for korrektheden af data på dette område. Dette havde den pågældende ejerforening afvist under henvisning til, at ejerforholdene til de enkelte lejligheder var individuelle, og at registreringer og skatteforhold i den forbindelse derfor var ejerforeningen uvedkommende. Dette synspunkt var siden stadfæstet. Det var på det grundlag Formandens indstilling, at Ejerforeningen Fajancehaven indtog en tilsvarende holdning.

Der var i Bestyrelsen enighed herom.

Ad 10) Mindre sager

- a. Udfærdigelse af vejledning i at komme ind i og ud af bygningen i tilfælde af strømafbrydelse
- b. Genstart af elevatorer efter strømafbrydelse.
- c. "herreløse" cykler.

Formanden oplyste, at han efter strømafbrydelsen for nylig (ca. 40 minutter) havde været i kontakt med Nassau med henblik på at få en kopi af den nødprocedure, der kan anvendes til åbning af porten ned til P-kælderen i tilfælde af strømsvigt. Resultatet havde været henvisning til tre alternative PDF-dokumenter, afhængigt af det præcise installationstidspunkt for porten, samt et forslag om at udskifte de elektriske komponenter i porten til noget nyere med tilhørende nødstrømsanlæg. Ingen af delene forekom specielt relevante.

Exit fra bygning kan altid ske til fods via indgangspartierne, mens indgang til bygningen under strømafbrydelse altid kan ske (til fods) via indgangen i kælderhalsen i gavlen ved opgang 5H. Den elektrisk aktiverede lås er her batteridrevet.

Formanden oplyste herudover, at elevatorerne i opgang B, G og H ikke genstartede automatisk efter strømafbrydelsen. Det er de specificeret til at kunne, og Formanden vil derfor kontakte Schindler for at få denne mangel udbedret.

Formanden oplyste endeligt, at han i samråd med Jens Clod var i gang med at få arrangeret en fjernelse af "døde" cykler i kældergange m.v.

Der var i Bestyrelsen enighed om, at dette efterhånden var påtrængende.

#### Ad 11) Orientering fra Grundejerforeningen

- a. Status på efterreparation af vejen – udført af Frederiksberg Forsyning/kommune
- b. Andet

Bestyrelsen noterede med tilfredshed, at der nu var udrullet et permanent og fint dækkende slidlag af asfalt over arealet fra opgang 5C, rundt om Råvarehuset og ud til Sdr. Fasanvej. Det pågældende område var sidste år opgravet m.h.p. nedlæggelse af fjernvarmerør, og den midlertidige tildækning havde været yderst mangelfuld.

#### Ad 12) Næste møde(r) ifølge mødeplan:

- a. Opsætning af juletræ mandag 22. november kl. 8
- b. Tænding af juletræ, gløgg og æbleskiver søndag 27. november kl. 16 – bestyrelsen mødes dog kl. 15 til forberedelserne
- c. Møde i december kl. 18.00 med start hos Formanden

Pkt. a. og b. blev bekræftet, mens det aftaltes at flytte julemødet i Bestyrelsen fra d. 7. til d. 1. december, stadig med start kl. 18.00 hos Formanden.

#### Ad 13) Eventuelt

Ingen bemærkninger

20221028

Torben V. Holm