

Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 8. juni 2023 kl. 19.00

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

Mødet fandt sted hos Formanden

Dagsorden for mødet var følgende:

- 1) Godkendelse af referat fra 21/2 (forhåndsgodkendt) og 25/4 (generalforsamlings er endeligt godkendt).
- 2) Generalforsamlingen afholdt 25/4- 2023
- 3) Økonomi opfølgning
- 4) Status reparation af varmeanlæg.
 - a. Udskiftning af koldtvandsventiler på stigstreng.
 - b. Udskiftning af energi- og vandmålere
 - i. Ødelagt indgangsdør i 5A (A/H Låsemontage, Glarmester Lennart Johansen, Fazade)
- 5) Status på reparation af elevatorerne
 - a. Mange fejl
 - b. Manglende kommunikation med Schindler
 - c. Ny kontaktperson til Schindler
 - d. Møde med Schindler, fakturagennemgang.
- 6) Reparation af røglekke i 5H (Brøndum/Jamo).
- 7) Rude i indgangspartiet 5B ødelagt
- 8) Blokeret affaldsskakt i 5F.
- 9) Elprisaftale Ørsted.
- 10) Henvendelser fra ejere/beboere.
- 11) Salg/køb af lejligheder i Fajancehaven
- 12) Orientering fra Grundejerforeningen
- 13) Mødeplan resten af 2023:
- 14) Næste møde ifølge ovenstående mødeplan: torsdag 17. august 2023 kl. 19.00 hos Jena.

15) Eventuelt

- 16) Ad 1) Godkendelse af referat fra 21/2 (forhåndsgodkendt) og 25/4 (generalforsamlings er endeligt godkendt).

Ingen supplerende bemærkninger

Ad 2) Generalforsamlingen afholdt 25/4- 2023

Formanden noterede med tilfredshed, at forløbet af generalforsamlingen d. 25. april havde været meget. Bortset fra vedtagelse af det fremlagte udkast til budget og vel overståede valghandlinger havde eneste væsentlige punkt været et forslag om at etablere særskilt tænd- og sluk-funktion vedrørende lyset i trappeløbene mellem kælder og stueetage. Argumentet herfor var, at man ved benyttelse af trappen kunne undgå tænding af den fulde trappebelysning fra bund til loft og derved spare på strømmen.

Der var i Bestyrelsen enighed om, at omkostningerne til etablering af noget sådant næppe ville kunne retfærdiggøres af besparelser på udgiften til strøm. Derimod var der erfaringsvis mange penge at hente i fortsat konvertering til LED-belysning, hvor dette var muligt, herunder pærerne i trappebelysningen og elevatoråbningerne.

Ad 3) Økonomi opfølgning

TVH oplyste, at det bogførte resultat år-til-dato i henhold til den løbende økonomirapportering var et underskud på 149.910 mod et budgetteret resultat for året som helhed på minus 50.100. Den negative afvigelse skulle imidlertid mest ses som et periodeforskydningsforhold, herunder at visse helårsudgifter er betalt i første halvår og at den vedtagne stigning i bidragene til fællesomkostninger først slår igennem i forbindelse med opkrævningen for 3. kvartal.

Bankbeholdningen pr. 8. juni var 445.091, hvilket svarede til det forventede.

Ad 4) Status reparation af varmeanlæg.

- a. Udskiftning af koldtvandsventiler på stigstreng.
- b. Udskiftning af energi- og vandmålere
- c. Ødelagt indgangsdør i 5A (A/H Låsemontage, Glarmester Lennart Johansen, Fazade)

Formanden oplyste, at udskiftningen af koldtvandsventiler på stigstreng stadig udestod, mens udskiftningen af energi- og vandmålere var stort set tilendebragt. Den tilbageværende opgave vedrørende koldtvandsventiler ville desværre nødvendiggøre endnu en varsling om midlertidig afbrydelse af vandforsyningen.

Desværre var der i forbindelse med udskiftning af energimålere mv. sket en skade på døren i indgangspartiet i 5A. Den var nu udbedret i et samarbejde mellem firmaerne A/H Låsemontage, Glarmester Lennart Johansen og Fazade, og omkostningerne vil blive dækket af VVS-entreprenøren.

Ad 5) Status på reparation af elevatorerne

- a. Mange fejl
- b. Manglende kommunikation med Schindler
- c. Ny kontaktperson til Schindler
- d. Møde med Schindler, Fakturagennemgang. 6)

Formanden oplyste, at forløbet omkring den nødvendige udskiftning af sliddele og sikring af sikkerhedsstandarden for elevatorerne langt fra var gået som ønsket. Der var i kølvandet på de gennemførte aktiviteter konstateret en række fejl, som ikke havde optrådt tidligere og som enten burde have været omfattet af Schindlers oprindelige tilbud eller var fremkommet som følge af sjusk fra montørernes side. Det var der selvfølgelig gjort skriftlige indsigelser imod, men angiveligt som følge af organisationsændringer hos Schindler havde dette indtil videre ikke givet resultat. Formanden havde derfor stoppet betalingerne til Schindler og samtidig forlangt et fysisk møde med en ansvarlig og kompetent person hos Schindler mhp. gennemgang af en mangelliste og udestående fakturaer. Mødet forventedes afholdt primo juli.

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

Formanden oplyste, at han på det seneste havde kontaktet Brøndum og deres datterselskab/underleverandør Jamo for at få igangsat en gennemgang af det kombinerede røglems- og komfortventilationssystem i taget over diverse trappeopgange. De to funktioner har hidtil været serviceret af forskellige servicefirmaer med det uheldige resultat, at ingen af de to firmaer har haft fuldt overblik over det kombinerede systems opbygning. Og for øjeblikket virker komfortventilationssystemet kun i nogle opgange, hvilket med sommerens relativt høje temperaturer ikke er tilfredsstillende.

Ad 7) Rude i indgangspartiet 5B ødelagt

Formanden oplyste, at en rude i indgangspartiet 5B var blevet ødelagt efter kast med brosten fra Frb. Forsynings midlertidige "materielgård" ved muren langs 5A-5B. Prisen herfor havde været 18.900 kr. Det var imidlertid en forsikringssag, og omkostningen er derfor blevet dækket den vej igennem. Formanden havde imidlertid på den givne foranledning henvendt sig til Frb. Forsyning med anmodning om at få "ryddet" op i materialerne og i hvert fald få dækket af for brosten m.v. Det var nu sket.

Ad 8) Blokeret affaldsskakt i 5F.

Formanden oplyste, at affaldsskakten i 5F havde været blokeret efter nedsmidning af en pizzabakke el.lign. Så store legemer kan som bekendt ikke passere nedfaldsrøret, og dermed hober efterfølgende nedfald sig op i skaktrøret. Firmaet Ensto havde måttet tilkaldes for at pille den ophobede samling skrald ud af røret nedefra til en pris på knap 2.000. Hertil vil antagelig komme en regning fra kommunen for ekstra tømning af skraldebeholderen i kælderen. Det havde uheldigvis ikke været muligt at identificere, hvem der havde

forårsaget kalamiteten, så derfor må udgiften i denne forbindelse dækkes af Ejerforeningens medlemmer i fællesskab.

Ad 9) Elprisaftale Ørsted.

Formanden oplyste, at der fra Ørsted er fremkommet melding om, at den hidtidige afregningsform for strøm vil blive ændret med virkning fra 1/7. Ejerforeningen kunne i den forbindelse vælge mellem en passiv overgang til en ny kontrakts-type med afregning efter gennemsnitspriser, beregnet efter et korte tidsinterval end tidligere eller timeafregning i henhold til spotpriser på el-markedet.

Der var i Bestyrelsen enighed om at gå efter den model, der mest ligner den hidtil anvendte form ud fra den betragtning, at man ikke i Bestyrelsen har noget datagrundlag vedrørende udsving i strømforbruget over døgnet, der ville kunne underbygge en beslutning om overgang til spotprisafregning.

Ad 10) Henvendelser fra ejere/beboere.

Formanden oplyste, at der siden sidste bestyrelsesmøde kun har været få henvendelser fra ejere/beboere, hovedsageligt i relation til målerudskiftning, jf. ovenstående pkt. 4.b.

Herudover har der været en forespørgsel om, hvorvidt der er indlagt fiberforbindelse til internettet i ejendommen. Svaret herpå er, at der vistnok er indlagt fiber til Yousee's krydsfelt for kabelTV, mens den videre forbindelse ud til de enkelte lejligheder fortsat er coax-kabler. Nok så væsentligt er imidlertid, at der på Yousee's coax-net kan leveres en kapacitet på op til 1 GB til slutbrugerne. Der er hertil ikke knyttet noget krav om, at Yousee selv skal være tjenesteudbyder.

Ad 11) Salg/køb af lejligheder i Fajancehaven

Intet særskilt at bemærke. Der er p.t. to lejligheder i bebyggelsen på markedet.

Ad 12) Orientering fra Grundejerforeningen

TVH oplyste som formand for Grundejerforeningen, at der – bortset fra den almindelige have- og landskabspleje – i år kun vil blive udført et par opgraderings- og vedligeholdelsesprojekter. Det ene er etablering af en træterrasse i Rondellen, primært til brug for beboere i Magnoliehusene. Det andet er udlægning af såkaldte sedumtage over cykelskuret i Flaggården og tagene over de to tårne over elevatorerne ned til P-kældrene. Sidstnævnte til forskønnelse af udsigten ned på disse tage ovenfra.

Derudover oplystes, at Grundejerforeningen har tabt en hegnssynssag, rejst af ejeren af ejendommen Steen Blichers Vej 23. Grundejerforeningen er herved blevet dømt til at betale halvdelen af omkostningen til udskiftning af et raftehegn mellem de to parceller.

Ad 13) Mødeplan resten af 2023

Det aftaltes at ændre tidspunkter for de planlagte møder i oktober og december, hvorefter mødeplanen for resten af året ser således ud:

Torsdag d. 17. august kl. 19.00 hos Jena
Torsdag d. 26. oktober kl. 19.00 hos Torben
Torsdag d. 7. december kl. 18.00 hos Formanden

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

Ad 15) Eventuelt

Ingen bemærkninger

20230608

Torben V. Holm