

Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 17. august 2023

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Jena Lybecker, Peter Laier og Torben V. Holm samt suppleanterne Kim Breyen og Steen Karstensen.

Mødet fandt sted hos Jena

Dagsordenen for mødet var:

- 1) Godkendelse af referat fra 08/06 (forhåndsgodkendt)
- 2) Økonomi opfølgning.
- 3) Status reparation af varmeanlæg.
 - a. Udskiftning af koldtvandsventiler på stigstreng. Mangler
 - b. Udskiftning af energi- og vandmålere
 - i. Ødelagt indgangsdør i 5A (A/H Låsemontage, Glarmester Lennart Johansen, Fazade). Fakturaer (i alt 6.000 kr.) sendt til Neubert VVS.
 - ii. Ista's registrering og plombering. Delvist udført
 - iii. Fremtidig planlægning
- 4) Status på reparation af elevatorerne
 - a. Møde med Schindler, Fakturagennemgang, aftaler, m.m.
 - b. Reparationer efterfølgende. 5A støj. Udskiftning af 4 tryk m.m.
 - c. Udestående fakturaer
- 5) Reparation af røglekke
 - a. Reparation af komfort-styringen
 - b. Tilbud på servicekontrakt samlet røglekke og komfortstyring (Jamo Sikring)
- 6) Ny leverandør af service til sprinklercentral og brandudstyr??
- 7) Blokerede affaldsskakte
- 8) Henvendelser fra ejere/beboere.
 - a. Kun få henvendelser i relation til målerudskiftning m.m.
- 9) Salg/køb af lejligheder i Fajancehaven
- 10) Databrud hos Boligexperten
- 11) Orientering fra Grundejerforeningen

12) Orientering fra Formanden

13) Mødeplan resten af 2023:

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, gløgg-opvarmning m.v. starter kl. 15.15

14) Næste møde ifølge ovenstående mødeplan: torsdag 26. oktober 2023 kl. 19.00 hos Torben.

15) Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra 08/06 (forhåndsgodkendt)

Ingen supplerende bemærkninger

Ad 2) Økonomi opfølgning.

TVH oplyste, at Foreningen i henhold til en samme dag trukket økonomirapport havde realiseret et resultat år-til-dato på minus 62.000 mod et budget for året som helhed på minus 50.000. Der var imidlertid intet alarmerende heri. Det aktuelle underskud fremkom således primært som følge af meget store udbetalinger vedrørende forårets renovering af elevatorerne, udskiftning af vand- og energimålere og en forskudsbetaling vedrørende udskiftning af bundventilerne i stigstrengene for koldtvandsforsyningen. Alle tre forhold var engangsudgifter, og for året som helhed manglede fortsat indbetalinger for 4. kvartal. Forventningen var derfor fortsat, at der for året som helhed vil fremkomme et resultat i pæn overensstemmelse med budgettet.

Likviditeten i Foreningen var fortsat tilfredsstillende med en bankbeholdning på godt 420.000, om end der heroverfor stod en nettogæld til Frederiksberg Forsyning på 236.000 vedrørende udgifter til vand og varme. Eneste egentlige udfordring var, at der i regnskabet optrådte et mindre tilgodehavende overfor fraflyttede ejere. Selv om beløbene var forholdsvis beskedne, forekom det principielt utilfredsstillende, at udeståender af den art ikke udlignes korrekt i forbindelse med lukning af ejendomshandler, hvorefter en eventuel nettofordring efterlades til dækning af Ejerforeningen. TVH vil kontakte Administrator herom.

Ad 3) Status reparation af varmeanlæg.

- a. Udskiftning af koldtvandsventiler på stigstreng. Mangler
- b. Udskiftning af energi- og vandmålere
 - i. Ødelagt indgangsdør i 5A (A/H Låsemontage, Glarmester Lennart Johansen, Fazade). Fakturaer (i alt 6.000 kr.) sendt til Neubert VVS.
 - ii. Ista's registrering og plombering. Delvist udført
 - iii. Fremtidig planlægning

Formanden oplyste, at udskiftningen af vand- og energimålere nu stort set var fuldt gennemført. Dog hang fortsat et par enheder, men det var til at overse. Under forløbet havde Neuberts underentreprenør desværre formået at beskadige indgangsdøren til opgang 5A. Omkostningen herved (ca. 6.000 kr.) vil blive modregnet i forbindelse med den endelige afregning overfor Neubert.

Afslutningen på dette projekt havde rummet en registrering og plombering af de nye målere. Det fordrede – lige som monteringen – adgang til hver enkelt lejlighed. Opgaven var Ista's. Til varsling heraf havde Ista imidlertid kun givet et par dage – og ovenikøbet midt i sommerferieperioden. Det havde selvfølgelig skabt problemer, og Formanden havde derfor gjort indsigelser overfor Ista herom med henblik på at få fjernet deres krav om betaling ved forgæves fremmøde.

Den anden halvdel af sommerens VVS-projekt – udskiftning af bundventilerne på stigstrengene til koldtvandsforsyningen – vil blive gennemført snarest. Det vil til sin tid afstedkomme en lukning af den samlede vandforsyning i en kortere periode. Passende varsling herom vil blive rundsendt.

Ad 4) Status på reparation af elevatorerne

- a. Møde med Schindler, Fakturagennemgang, aftaler, m.m.
- b. Reparationer efterfølgende. 5A støj. Udskiftning af 4 tryk m.m.
- c. Udestående fakturaer

Formanden bemærkede, at forårets servicering af elevatorerne med henblik på udskiftning af diverse sliddele ikke var gået helt så gnidningsfrit som ønsket. Der var således i kølvandet på reparationsarbejderne opstået en række umiddelbart uforståelige fejl med driftstop og heraf følgende omkostninger til følge. Hertil kom, at der fra Schindlers bogholderi var fremkommet fakturaer på arbejder, der lå uden for det oprindeligt aftalte.

Til clearing af den herved noget forbitrede relation havde Formanden forlangt et møde med Schindlers ledelse for at få nærmere forklaringer på det passerede. Det var herunder blevet oplyst, at Schindler i realiteten havde været nødsaget til at udskifte hele sin serviceorganisation i denne ende af Landet med heraf følgende brud på kontinuitet i kommunikationen. Dertil var kommet en de facto reorganisering af økonomifunktionen. Der var nu nye folk på plads, og for Fajancehavens vedkommende en ny, fast mand koblet på løbende service af anlæggene. Det var Formandens forventning, at den oplevede service herved vil komme tilbage til det tidligere ganske tilfredsstillende niveau.

Samtlige udestående fakturaer var blevet gennemgået under det omtalte møde, og med undtagelse af en enkelt, som åbenbart krævede lidt ekstra undersøgelser i Schindlers bagland, var mellemværenderne på den økonomiske side nu også ryddet af vejen. Efterfølgende var også denne faktura blevet lukket til Ejerforeningens tilfredshed. Hvis der ikke dukker flere ukendte fakturaer op, er tavlen forhåbentligt nu blevet vasket ren.

Ad 5 og 6) Reparation af røglemme

- a. Reparation af komfort-styringen
- b. Tilbud på servicekontrakt samlet røglemme og komfortstyring (Jamo Sikring)

Formanden oplyste, at historien om reparation af røglekke og komfortstyring i opgangene 5E-H meget lignede Schindler-historien. Firmaet Brøndum, som hidtil har serviceret røglekterne, havde åbenbart i foråret foretaget nogle organisatoriske tilpasninger, hvorved en ordre på at få kombinationen af det automatiske brandalarm-system i opgangene og styringen af varmluftventilation ved åbning af ovenlysvinduerne over trapperne til at virke ordentligt, var forsvundet ud i intetheden. Dette på trods af, at denne ordre i virkeligheden skulle effektueres af en underleverandør ved navn JAMO SIKRING. Ifølge det oplyste, har Brøndum lukket deres afdeling og fyret medarbejderne øst for Storebælt – uden at orientere kunderne, hvilket har vanskeliggjort kommunikationen.

Formanden havde så i sommerens løb fået direkte kontakt med JAMO SIKRING, og de var nu tilsyneladende lykkedes med at få elimineret den fejl i systemet, der havde indebåret, at vinduerne ikke lukkede i regnvejr, hvis temperaturen oversteg et vist punkt. Efterfølgende havde Formanden fået tilbud fra JAMO om at overtage den lovpligtige serviceringen af ABV-anlægget, hvorved det kunne blive et og samme firma, der tilser både brandalarm-systemet og komfortstyringen. Det var i sig selv ønskværdigt, og dertil kom, at tilbuddet var faktisk noget billigere, end den aktuelle kontrakt med Brøndum, så han var indstillet på at skifte leverandør til JAMO på dette område. Hvis det yderligere var muligt at få JAMO til også at fore tilsyn med sprinklersystemet i P-kælderen, ville han også foretrække at overdrage kontrakten herpå til dem. I modsat fald undersøger Formanden at finde et alternativt firma med serviceafdeling på Sjælland til at overtage efter Brøndum.

Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil.

Ad 7) Blokerede affaldsskakte

Formanden oplyste, at der to gange i løbet af de seneste måneder var opstået blokering af affaldsskakte. Årsagen havde hver gang været nedkastning af affald i overstørrelse (pizzabakker o.lign.) Materiale af den art har desværre en tendens til at sætte sig fast. Det koster ca. 2.000 kr. pr. gang at få fjernet blokaden og rensat skakterne igennem. Spørgsmålet var derfor, om noget kunne gøres for at forhindre gentagelser.

Der var i Bestyrelsen enighed om, at det for alle beboere burde være en selvfølge at undgå overbelastning af skaktsystemet og derfor bære emballage i overstørrelse og andet tilsvarende affald hen i relevante affaldscontainere i den nærliggende miljøstation. Bestyrelsen noterede imidlertid samtidig, at bortset fra en passende pædagogisk indsats – f. Eks. i form af omtalen af problemstillingen i dette referat – var yderligere mulige foranstaltninger vanskelige at identificere. En kortfattet vejledning i anvendelsen af affaldsskakterne har i flere år været at finde på opslagstavlerne.

Ad 8) Henvendelser fra ejere/beboere.

- a. Kun få henvendelser i relation til målerudskiftning m.m.

Der henvises til bemærkningerne ovenfor vedrørende pkt. 3.

Ad 9) Salg/køb af lejligheder i Fajancehaven

Formanden noterede, at udbuddet og salget af lejligheder i Fajancehaven på det seneste har været noget større end sædvanligt. Det er muligvis tilfældigt, men henset til alderssammensætningen blandt beboerne vil den underliggende tendens sikkert være en noget højere handelsfrekvens i fremtiden end den beboerstabilitet, der har været gældende i de senere år.

Ad 10) Databrud hos Boligexperten

Formanden henledte opmærksomheden på, at der hen over sommeren har været et databrud hos Boligexpertens IT-servicebureau, hvorved oplysninger om navne, mail-adresser m.v. for diverse boligforeningers bestyrelsesformænd og andre er blevet spredt. Fejlen havde været gældende i en vis periode, hvilket selvsagt gjorde den yderligere graverende.

Boligexperten havde som foreskrevet anmeldt forholdet til Datatilsynet. De har kvitteret herfor, men svaret tilbage, at de p.gr.a. mange henvendelse om tilsvarende sager ikke så sig i stand til at gøre yderligere (!).

Ad 11) Orientering fra Grundejerforeningen

SK bemærkede, at græsplænen i haveanlægget efter sommerens tørke ser noget miserabel ud.

Som formand for Grundejerforeningen erklærede TVH sig enig heri og oplyste, at han allerede havde forelagt gartnerservicefirmaet Gottlieb dette. Svaret havde været, at sædvanligvis kommer græsplæner sig af sig selv, men hvis det ikke vil være tilfældet her, vil man lidt senere på sæsonen kunne gennemføre en såkaldt vertikalskæring og derefter efterså.

Ad 12) Orientering fra Formanden

Formanden oplyste, at han ved et par lejligheder hen over forsommeren og senere havde klaget til kommunen over deres noget lemfældige anvendelse af fortovet langs "Grædemuren" som oplagsplads for byggematerialer i forbindelse med udskiftning af vandrør på Virginiavej og Smallegade. Klagerne var delvist taget til følge, men kun med kortvarig effekt. Og undervejs var fritliggende brosten blevet brugt som kasteskyts mod glas i et af ejendommens indgangspartier med den forventelige smadring af en stor rude til følge. Det var selvfølgelig blevet til en forsikringssag, men tilbage stod betaling af selvrisikoen for Ejerforeningen.

Nu var byggematerialerne endeligt fjernet, hvorefter der vil være anledning til at kontakte kommunen med henblik på at få udskiftet et større antal knækkede fliser.

Ad 13 og 14) Mødeplan resten af 2023:

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, gløgg-opvarmning m.v. starter kl. 15.15

Næste møde ifølge ovenstående mødeplan: torsdag 26. oktober 2023 kl. 19.00 hos Torben.

Ad 15) Eventuelt

Ingen bemærkninger

20230818

Torben V. Holm