

Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 7. december 2023

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

Mødet fandt sted hos Formanden

Dagsordenen for mødet var:

- 1) Godkendelse af referat fra 31/10 (forhåndsgodkendt)
- 2) Økonomi opfølgning.
- 3) Status reparation af varmeanlæg.
 - a. Udskiftning af koldtvandsventiler på stigstreng.
 - b. Udskiftning af energi- og vandmålere
 - i. Ista's registrering og plombering.
 - c. Udskiftning af havareret cirkulationspumpe på varmt vand
- 4) Status på elevatorerne
 - a. Driftstilstandsrapporter for november
 - b. Fejl på elevator 5C
- 5) Reparation af utætte karnapper og såkaldte Velux-vinduer
- 6) Orienteringssager
 - a. El-installationsfirma Axeltofts konkurs
 - i. Ny el-installatør er valgt
 - b. CBS's salg af Rosenvillaen
 - c. Støjproblem 5B
- 7) Planlægning af renovering af varmeanlæg
- 8) Henvendelser fra ejere/beboere.
 - a. Nye ejendomsvurderinger m.v.
- 9) Salg/køb af lejligheder i Fajancehaven
- 10) Orientering fra Grundejerforeningen

- 11) Orientering fra Formanden
- 12) Mødeplan resten af 2023: udtømt
- 13) Næste møde: 6. februar 2024 kl. 19 hos Jesper
- 14) Eventuelt

Ad1) Godkendelse af referat fra 31/10 (forhåndsgodkendt)

Ingen supplerende bemærkninger

Ad 2) Økonomi opfølgning.

TVH oplyste, at billedet af Foreningens økonomi ikke havde ændret sig siden bestyrelsesmødet ultimo oktober. I henhold til en dagsaktuel økonomirapport androg resultatet år til dato et overskud på 202.000 mod et budgetteret underskud på 50.000, men med forventning om modtagelse af et par store regninger inden nytår bl.a. vedrørende færdiggørelse af montage af ventiler på stigstrengene til koldtvandsforsyningen samt almindelige driftsomkostninger for årets sidste måned ville det samlede resultat for året som helhed nok komme til at ligge omkring nulpunktet.

Indeståendet på bankkontoen androg pr. 7/12 ca. 592.000, så ligesom driftsresultatet måtte likviditetsforholdene betragtes som tilfredsstillende.

Ad 3) Status reparation af varmeanlæg.

- a. Udskiftning af koldtvandsventiler på stigstrengene.
- b. Udskiftning af energi- og vandmålere
 - i. Ista's registrering og plombering.
- c. Udskiftning af havareret cirkulationspumpe på varmt vand

Formanden oplyste, at udskiftningen af koldtvandsventiler på stigstrengene stadig manglede at blive udført. Hængepartiet skyldtes langtidssygemeldinger hos Neubert, men da forholdet ikke var akut, afventedes blot at forholdet ændrede sig til det bedre.

Tilsvarende gjaldt udskiftningen af energi- og vandmålere. Her udestod dog kun to-tre enheder

Endelig oplyste Formanden, at det for nylig har været nødvendigt at udskifte en cirkulationspumpe vedrørende varmt vand. Den gamle havde over nogle dage fejlet periodevist og til sidst over så lange tidsrum, at varmtvandsforsyningen havde svigtet helt.

Ad 4) Status på elevatorerne

- a. Driftstilstandsrapporter for november er modtaget og sendt til bestyrelsen
- b. Fejl på elevator 5C

Der modtages nu månedligt driftstilstandsrapporter vedrørende samtlige elevatorer. De er alle fjernovervåget, og der tilbagemeldes omkring godt et dusin forhold med afsæt i registreringer fra et utal sensorer i både elevatorer og døre. Seneste rapport er udarbejdet pr. 29. november og er efter modtagelsen hos Formanden videresendt til orientering for bestyrelsen

Eneste unormale forhold omhandlede en fejl på elevatoren i 5C, registreret og fejlmeldt d. 28. november. Der havde været tale om ubalance for kabinen, som havde bevirket, at styresystemet pludselig ikke kunne registrere, hvor elevatoren befandt sig. Sikringsanordningen virker herefter således, at elevatoren af sig selv kører i bund og åbner døren, så passagerer kan komme ud.

Kabinen er nu re-kalibreret, og elevatoren kører igen normalt.

Ad 5) TVH oplyste, at der nu er truffet aftale med VVS-firmaet TH. Hansen om gennemsyn af utætheder i diverse karnapper og antageligt tilstoppede nedløbsrør. Det vil ske samtidigt med den årlige rensning af tagrender, hvorved begge opgaver kan udføres ved brug af samme lift med dertil hørende besparelse.

Ad 6) Orienteringssager

- a. El-installationsfirma Axeltofts konkurs
 - i. Ny el-installatør er valgt
- b. CBS's salg af Rosenvillaen
- c. Støjproblem 5B

Formanden oplyste, at der som afløser for Axeltoft til servicering af husets el-installationer er valgt firmaet Svend Lajer og Søn

Herudover bemærkede han, at CBS har sat både Rosenvillaen og den hvide villa på Steen Blichers Vej til salg. Der er åbent hus i Rosenvillaen d. 12/12 kl. 15.00. Det er efter det oplyste CBS's forventning, at handlerne kan falde på plads allerede kort efter nytår. Det er Formandens og bestyrelsens hensigt at følge tæt med i, at diverse klausuler omkring bygningerne anvendelse respekteres.

Endelig anførtes, at han på det seneste var blevet gjort opmærksom på en et støjproblem i opgang 5B. Der et tale om et forhold, som meget vel kunne have sammenhæng med den ovenfor omtalte ubalance i elevatoren i opgang 5C og han havde derfor kontaktet Schindler med henblik på at få dette nærmere undersøgt.

Ad 7) Planlægning af renovering af varmeanlæg – evt. fase 1. Møde med alternativ VVS 30/11

Formanden oplyste, at Neubert er blevet bedt om at opdatere sit tilbud fra 2021 på renovering af varmecentralen, at der har været afholdt et orienterende møde med en alternativ tilbudsgiver og at det er hensigten at få Michael Hansen fra AI Energi (som kender anlægget fra årlige driftskontrolbesøg) til at fungere som rådgiver i sammenhængen. Det er hensigten at have en samlet indstilling om en udskiftning af anlægget på plads som del af oplægget til budget for 2024 til drøftelse på Foreningens ordinære generalforsamling i foråret.

Ad 8) Henvendelser fra ejere/beboere.

a. Nye ejendomsvurderinger m.v.

Formanden oplyste, at han fra en beboer havde modtaget kritik af referatet fra sidste møde i bestyrelsen for omtalen af de nye ejendomsvurderinger. Det var således i referatet gjort gældende, at den skattemæssige virkning af de nye vurderinger ikke ville ramme de eksisterende ejere, men først nye ejere, som erhverver ejendomme efter skæringsdatoen 1. januar 2024. Dette anholdes som ukorrekt eftersom det ligger i det nye vurderingssystem, at vurderingerne kan stige efterhånden som tiden går, hvilket vil udhule den omtalte skatterabat. Dertil kommer, at kommunen i efterfølgende år kan sætte grundskyldspromillen op, hvilket i givet fald også vil give anledning til øget skattebetaling.

Formanden fandt ikke anledning til at gå dybere ind i sagen. Drøftelsen på forrige møde i Bestyrelsen havde drejet sig om, hvilken metode myndighederne har lagt til grund ved udarbejdelsen af de udsendte, foreløbige vurderinger, og hvilken her-og-nu effekt der vil komme, når det nye system bliver sat endeligt i drift. Dynamiske virkninger af ændringer i vurderinger eller skattesatser i efterfølgende år har derimod ikke været en del af Bestyrelsens overvejelser. Dertil kom det mere principielle forhold, at spørgsmål om ejendomsskatter o.lign. i virkeligheden er mellemværende mellem de enkelte ejere og skattemyndighederne og ikke noget, som Bestyrelsen bør lægge sig i.

Fra samme kant var der modtaget kritik af højden på de gamle rodinietræer, der står i græsplænen stik øst for Rosenvillaen og manglende tro på at Gartnerfirmaet Gottlieb har haft helt styr på udvælgelsen af de japanske kirsebærtræer, der er plantet i de nye haveanlæg. I hvert fald havde klageren bemærket, at de to træer tættest ved porten vokser meget hurtigere end de øvrige træer af samme type, og han havde ingen tro på, at forskellen – som angivet i referatet fra forrige bestyrelsesmøde – skyldtes forskelle i vækstbetingelser.

Formanden oplyste, at de gamle rodinietræer er over 25 år gamle (regnet fra træernes spiring), hvorfor de ikke i henhold til kommunens og stadsgartnerens bestemmelser kan fældes uden forhåndsgodkendelse. I øvrigt henviste han til, at spørgsmål om træernes og haveanlæggets beskaffenhed henhører under Grundejerforeningen. Han foreslog i forlængelse heraf, at spørgsmål af den art ved lejlighed blev taget op i dennes bestyrelse.

Ad 9) Salg/køb af lejligheder i Fajancehaven

Formanden bemærkede, at omsætningen af lejligheder i Porcelæns haven i almindelig og også i Fajancehaven har været ganske høj gennem det sidste halve års tid – sikkert stimuleret af de forestående ændringer og tilhørende overgangsordninger vedrørende ejendomsvurderinger og -skatter.

Ad 10) Orientering fra Grundejerforeningen

Ingen bemærkninger

Ad 11 - 14)

Ingen yderligere bemærkninger

20231208

Torben V. Holm