

## Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 16. april 2024

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 Steen

Dagsordenen for mødet var

- 1) Godkendelse af referat fra 7/2-2024 (forhåndsgodkendt)
- 2) Forberedelse til generalforsamling 14.maj 2024
- 3) Økonomi
  - a. Årsregnskab 2023
  - b. Budget 2024
  - c. År til dato
- 4) Status reparation af varmeanlæg m.v.
- 5) Status på elevatorerne.
- 6) Reparation af utætte karnapper og såkaldte Velux-vinduer. Status.
- 7) Reparation/udskiftning af dørtelefonanlæg. status
- 8) Orienteringssager
  - a. CBS's salg af villaerne Rosenvilla og Steen Blichers Vej.
  - b. Nye servicefirmaer til Sprinklerkontrol og ABA- samt ABV-anlæg fra 1. februar.
  - c. Rod i P-kælder.
  - d. Fejl på komfortåbning af røgvinduer
- 9) Planlægning af renovering af varmeanlæg m.v.
- 10) Henvendelser fra ejere/beboere/andre.
  - a. Spørgsmål om fælles installation af Fibernet
    - i. Fiberby.
- 11) Salg/køb af lejligheder i Fajancehaven
- 12) Orientering fra Grundejerforeningen
- 13) Orientering fra Formanden
- 14) Næste møde
- 15) Eventuelt

### Ad 1) Godkendelse af referat fra 7/2-2024 (forhåndsgodkendt)

Ingen supplerende bemærkninger

### Ad 2) Forberedelse til generalforsamling 14.maj 2024

Formanden oplyste, at han under hensyn til sin alder havde besluttet at undlade at opstille til valg den forestående generalforsamling, hverken som formand eller til en mere tilbagetrukket rolle som menigt bestyrelsesmedlem.

Oplysningen blev modtaget med både stor beklagelse og forståelse. Efter drøftelse af den således opståede situation enedes bestyrelsen om at indstille til generalforsamlingen, at Torben V. holm vælges som formand, og at det herefter opståede hul i bestyrelsesrækken udfyldes af den hidtidige første-suppleant Kim Breyen. På valg i år er herudover bestyrelsesmedlemmerne Jesper Buch og Peter Laier samt suppleanten Steen Karstensen. Alle er villige til genvalg.

Administrator meddeles denne opstillingsliste med henblik på inkorporering i generalforsamlingsindkaldelsen

### Ad 3) Økonomi

- a. Årsregnskab 2023
- b. Budget 2024
- c. År til dato

TVH oplyste, at et udkast til årsregnskab for 2023 udviste et realiseret underskud på 115.000 mod et budgetteret nul-resultat. Budgetoverskridelsen skyldtes langt større end planlagte udgifter til elevatorer, mens der i modsat retning var realiseret noget mindre udgifter end planlagt vedrørende varmeanlæg m.v. En forudset totalrenovering af varmeanlægget var således blevet udskudt til fordel for betaling for udskiftning af varme- og energimålere. Alle andre poster har stort set fulgt budgettet.

Budgetoverskridelsen vedrørende elevatorerne har selvfølgelig afstedkommet overvejelser om, hvorvidt udskiftningen af elevatorernes motorer og styringer tilbage i 2018/19 var en rigtig beslutning, eller om man i stedet skulle have gennemført en totaludskiftning. Ved sammenligning af de to alternativer når man imidlertid frem til, at det faktisk gennemførte forløb stadig viser sig at have været det økonomisk mest fordelagtige. Og vedrørende driftssikkerheden på anlæggene er der intet at klage over. Det springende punkt er, at det, der på det seneste har kostet penge, er udskiftning af nogle mekaniske sliddele, som ikke blev skiftet for omkring 5 år siden, og som altså nu har op mod 20 år på bagen. Summen af omkostninger hertil er dog stadig ikke nået op et niveau, der svarer til den besparelse på omkring 700.00, der realiseredes ved "kun" at gennemføre udskiftning af motorer og styringer frem at foretage en totaludskiftning af samtlige anlæg. Og hvis sidstnævnte havde været gjort, ville sliddele heri nu være 5 år gamle med en tilsvarende lavere restlevetid.

Egenkapitalen i Foreningen er som følge af underskuddet faldet fra 963.000 til 847.000, mens bankbeholdningen pr. årsskiftet androg 644.000. Begge størrelser ansås fortsat som tilfredsstillende.

For så vidt angik driftsresultatet år-til-dato oplystes, at der i henhold til en netop trukket regnskabsrapport foreløbigt er realiseret et overskud på 276.000 og at bankindeståendet pr. 15. april androg 952.000. Disse i

sig selv positive tal skulle imidlertid ses i sammenhæng med, at der endnu ikke er igangsat nogle af de vedligeholdelses- og forbedringsaktiviteter, som indgår i det budget, som først skal fremlægges til drøftelse på den kommende generalforsamling.

I dette indgår foruden løbende driftsposter udgift til udskiftning af varmtvandsbeholderen i varmecentralen med 200.000, færdiggørelse af udskiftning af sliddele i elevatorerne plus løbende servicering af disse for et samlet beløb på 300.000 samt en budgetreserve på 300.000 til dækning af andre, ikke forudsete vedligeholdelsesomkostninger. De totale udgifter vil hermed løbe op i 2.553.000. Fuld inddækning herfor vil kræve en forhøjelse af bidragene til fællesomkostninger på 5 pct. med tilbagevirkende kraft fra årsskiftet. Renset for effekten af den generelle inflation i samfundet svarer det til en real stigning på knap 2½ pct.

Der var i Bestyrelsen enighed om at forelægge et forslag til budget med dette indhold til vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Ad 4) Status reparation af varmeanlæg m.v.

Formanden oplyste, at forårets udskiftning af ventiler i bunden af stigstrengene for varmforsyningen til lejlighederne til enheder med større kapacitet i løbet af vinteren havde vist sig at have den ønskede effekt, hvorved en totaludskiftning af varmeinstallationen havde kunnet undgås. Men i forbindelse med denne udskiftning var det konstateret, at mange af de tilsvarende ventiler vedrørende koldtvarmforsyningen var tærede, hvorfor også disse var blevet skiftet. Endelig blev det sidste år besluttet at udskifte både vand- og energimålerne i de enkelte lejligheder i lyset af, at de gamle nu havde siddet så længe, at batterierne heri nu var ved at dø. Alle tre projekter var nu afsluttede.

#### Ad 5) Status på elevatorerne.

Formanden oplyste, at de ovenfor omtalte sikkerhedsreparationer er nu fuldt gennemført. Endvidere meddelte han, at der nu foreligger en genstartsinstruktion til brug ved lokal retablering af driften for standsede elevatorer – f.eks. som følge af strømsvigt, som det var blevet oplevet et par dage tidligere. Herved kan udkald af servicepersonale fra Schindler undgås med dertil hørende besparelse på omkostningskontoen. Der er tale om et ret enkelt greb, og flere af Bestyrelsens medlemmer kan gennemføre det. Men realisation af denne besparelsesmulighed fordrer selvsagt, at beboerne generelt i tilfælde af denne art udviser en vis tilbageholdenhed i forhold til straks at rekvirere eksternt servicepersonale. Egen indsats af den art er faktisk kun acceptabel i tilfælde af fastsidning. I alle andre situationer bør rekvirering af service foretages via Bestyrelsen.

#### Ad 6) Reparation af utætte karnapper og såkaldte Velux-vinduer. Status.

TVH oplyste, at en planlagt indsats med henblik på reparation af utætte fuger omkring vinduer og tilstoppede nedløbsrør havde måttet indstilles i efteråret pga. kulde og generelt dårligt vejr. Nu var temperaturerne imidlertid for opadgående, og han havde på den baggrund skrevet til det involverede firma med opfordring til at få genoptaget aktiviteten. Desværre havde han endnu ikke fået noget svar med en tidsplan, men han ville snarest følge op på sagen.

#### Ad 7) Reparation/udskiftning af dørtelefonanlæg.

Formanden oplyste, at forsøget på at fremfinde en nødvendig reservedel til genoplivning af den nedbrudte video-del af dørtelefonanlægget i 5C nu faktisk var lykkedes. Den nedbrudte enhed var nu udskiftet og anlægget kørte igen, som det skulle. Den ønskede levetidsforlængelse af anlægget var dermed en realitet, og en totaludskiftning til betydelige omkostninger har dermed kunnet sættes på hold.

#### Ad 8) Orienteringssager

- a. CBS's salg af villaerne Rosenvilla og Steen Blichers Vej.
  - i. Begge villaer er solgt. Rosenvillaen til Privatbolig (familie med 3 børn) og erhverv (konsulent)
- b. Nye servicefirmaer til Sprinklerkontrol og ABA- samt ABV-anlæg fra 1. februar.
  - i. Service er udført.
- c. Rod i P-kælder. Action?
  - i. Formanden noterede, at der både i P-kælderen, i kældergangene og barnevognsrummene bag elevatorerne var begyndt at rode. Han foreslog derfor, at man ved Jens Clods mellemkomst iværksatte en oprydning- og bortsmidningskampagne.  
  
Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil
- d. Fejl på komfortåbning af røgvinduer
  - i. Formanden oplyste, at der i efteråret var konstateret fejl på komfortåbningerne af røgvinduerne over nogle af trappeløbene. Han lurede på, om det skyldtes vandindtrængning i kontrolboksene i forbindelse med udskiftning af ventiler på stigstrengene, jf. ovenfor. Et problem af den art var i hvert fald konstateret i forbindelse med udbedring af en fejl på dørtelefonanlægget i opgang 5F. Han ville drøfte dette nærmere med det servicefirma, der håndterer ABA- og ABV-anlæggene mhp at få klaret sagen inden sommeren

#### Ad 9) Planlægning af reovering af varmeanlæg m.v.

Formanden oplyste, at man i lyset af den fundne løsning med udskiftning af ventiler på stigstrengene vedrørende varmforsyningen ikke burde ofre flere kræfter på den side af udfordringerne i forbindelse med varmecentralen, men i stedet koncentrere kræfterne om varmtvandsforsyningen. Her var forholdet, at den bestående kedel og pumpefunktionerne omkring denne kun virkede i en form for ustabil balance mellem indpumpningen af frisk vand fra varmeveksleren og tilbageløbsvand via cirkulationspumpen. Det gav mærkelige og uforudsigelige udsving i fremløbstemperaturen, hvilket retteligt måtte betegnes som uholdbart. Derfor er indhentet tilbud på en udskiftning af kedel til en model med interne varmespiraler – dvs. en model med langt enklere og mere overskuelig funktionsmåde. Prisen for en udskiftning hertil vil være knap 200.000. Tilbuddet er gennemset af Ejerforeningens sædvanlige energikonsulent. Han har sagt godt for både modelvalg, dimensionering og pris, og det var på den baggrund formandens indstilling, at

man skulle foreslå generalforsamlingen at bevilge penge til gennemførelse af dette projekt som del af budgetforelæggelsen.

Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil.

Ad 10) Henvendelser fra ejere/beboere/andre.

a. Spørgsmål om fælles installation af Fibernet

Formanden henviste til, at der efter drøftelser på sidste bestyrelsesmøde af et spontant indkommet, generelt tilbud fra firmaet Fiberby om etablering af et fibernet i ejendommen og efterfølgende leverance af internet-service til en meget konkurrencedygtig pris, havde været afholdt et møde med en repræsentant fra Fiberby med henblik på konkretisering af tilbuddet. Dette var blevet rundsendt til Bestyrelsens medlemmer sammen med et af TVH udarbejdet notat, hvori der var nærmere redegjort for tilbuddets forudsætninger, økonomiske indhold og et forslag til finansieringsmodel.

De centrale elementer heri var, at beboerne ved gennemførelse af et projekt af denne art vil kunne opnå et betydeligt lavere løbende betaling for internetservice end ved abonnement på tilsvarende service, leveret over enten kabel-TVnettet eller det gamle fastnet telefonnet. Forudsætningen herfor er imidlertid, at der trækkes et nyt fibernet frem til alle lejlighederne med slutpunkt i en såkaldt RJ45 stikdåse, monteret i lejlighedernes målerskabe. Kabeltrækket vil i alt væsentligt kunne laves i trappeopgangene, dvs. udvendigt i forhold til lejlighederne. Den samlede pris herfor vil efter tilbuddet være 280.000, svarende til godt 3.800 kr. pr. lejlighed. Den tilbudte internet-service med 1000 mb/s både downstream og upstream vil på dette net kunne leveres for 125 kr. pr. måned, hvilket i forhold til den tilsvarende service fra andre firmaer gennemgående svarer til en halvering af den løbende omkostning og dermed en tilbagebetalingstid for den foretagne investering i net-etablering på mindre end 2 år.

Dette forekom selvsagt interessant, men udfordringen var, at etablering af et sådant net ligger udenfor det område, der i henhold til Ejerforeningens bestemmelser kan betales via bidragene til fællesomkostninger, lige som der ikke kan indlægges nogen form for tilslutningspligt i sammenhængen. Et anlæg af denne art skal derfor i givet fald opbygges på grundlag af brugerbetaling og frivillig tilslutning.

I det omtalte notat var skitseret en mulig model, hvorefter det er Ejerforeningen, der kontraherer med Fiberby om etablering af nettet, i første omgang betaler herfor og i sidste ende kommer til at stå som ejer af anlægget. Den påløbne omkostning på de omtalte 280.000 foreslås således aktiveret (i modsætning til udgiftsført) i foreningsregnskabet, hvorefter det nedskrives herefter i takt med betalinger for etablerede tilslutninger – efter forslaget med 3.500 kr. (altså lidt mindre end gennemsnitsprisen for at skabe et incitament) for brugere, der tilslutter sig ved anlæggets etablering, og 4.500 kr. for beboere, der udskyder beslutningen eller overlader den til en eventuel senere køber af lejligheden. Herved undgås belastning af Ejerforeningens driftsregnskab, og spredning af investeringsomkostningen via fordelingstal og bidrag til fællesomkostninger kommer slet ikke på tale. Der bliver alene tale om et midlertidigt træk på Ejerforeningens likviditet - med et beløb på godt 150.000 ved 50 pct. tilslutning ved netetablering, højere ved lavere strakstilslutning og lavere ved højere interesse.

Efter en længere drøftelse af både perspektiver og detaljer i oplægget var der i Bestyrelsen enighed om at forelægge sagen for Generalforsamlingen som selvstændigt punkt på

dagsordenen med henblik på afdækning af interessen for at realisere den mulige besparelse for interesserede beboerne og i positivt fald viljen til at stille den fornødne likviditet til rådighed for projektet. TVH påtog sig at omarbejde det allerede foreliggende notat til en bredere orientering om sagen til forelæggelse enten som selvstændigt punkt på generalforsamlingsdagsordenen eller som del af budgetforelæggelsen.

#### Ad 11) Salg/køb af lejligheder i Fajancehaven

Der synes ikke at være foretaget handler med lejligheder i bebyggelsen siden nytår, men et par af handlerne, gennemført umiddelbart før nytår har været med forsinket indflytning af nye beboere.

#### Ad 12) Orientering fra Grundejerforeningen

Formanden oplyste, at der i Grundejerforeningen afholdes ordinær generalforsamling d. 16. april. Der er ingen særlige punkter på dagsordenen, bortset fra udskiftning af CBS's hidtidige repræsentant i Bestyrelsen.

#### Ad 13) Orientering fra Formanden

Ingen bemærkninger

#### Ad 14) Næste møde

Afholdes 14.maj 2024 kl. 18. CBS, lokale PH407 som formøde forude for generalforsamlingen

#### Ad 15) Eventuelt

Ingen bemærkninger

20240417

Torben V. Holm