

Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 22. februar 2022

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

Mødet fandt sted hos Jesper

Dagsordenen for mødet var

- 1) Godkendelse af referat fra 2. december 2021 (forhåndsgodkendt)
- 2) Økonomi
 - a. Årsregnskab 2021 (udkast)
 - b. År til dato 2022
 - c. Budget 2022
- 3) Kort status på udbedring af utæt tag over 5B, 4. mf samt 5A, 3.tv. og 5A, 3. mf. Samt overløb fra tagrende 5G
- 4) Status på elektrisk åbning/lukning af dørene i indgangspartierne
- 5) Varmeanlæg m.m.
 - a. driftskontrolrapport – elforbrug
 - b. Overvejelser om renovering af varmecentralen – tilbud fra Neubert til drøftelse
- 6) Beskrivelse af "flugtveje" ved totalt strømsvigt i ejendommen (huskepunkt)
- 7) Henvendelser fra ejere/beboere
- 8) Orientering fra Grundejerforeningen
 - a. Etablering af Grundfond
 - b. Efterreparation af vejen – Frederiksberg Forsyning
 - c. andet
- 9) Næste møde ifølge mødeplan: 22. marts kl. 19.30 hos Peter
- 10) Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra 2. december 2021 (forhåndsgodkendt)

Ingen supplerende bemærkninger

Ad 2) Økonomi

- a. Årsregnskab 2021 (udkast)
- b. År til dato 2022
- c. Budget 2022

Det oplystes, at der endnu ikke foreligger noget gennemarbejdet udkast til årsregnskab for 2021, men at der på grundlag af den løbende rapportering fra Administrators bogholderi var udarbejdet et foreløbigt bud på et sådant materiale. Med de heraf følgende forbehold for efterreguleringer m.v. fremgik af materialet et forventet årsresultat på knap godt 44.000 mod et budgetteret resultat på godt nul. Endvidere sås under de enkelte hovedposter en ganske fin overensstemmelse mellem de budgetterede og faktisk realiserede resultat. Likviditetsmæssigt var status ved årets udgang et bankindestående på 527.000. Der var ingen restancer af væsentlig betydning, og egenkapitalforholdene i Foreningen var meget tilfredsstillende.

For så vidt angik de første 2 måneder af 2022 gjaldt tilsvarende, at driftsresultatet viste et overskud på omkring 115.000. På en så kort horisont sagde det dog intet om tendensen for året som helhed.

På grundlag heraf var der endelig udarbejdet et udkast til budget for 2022. Det var herunder lagt til grund, at de løbende udgifter vil stige med 4 pct. som følge af det noget accelererede inflationstempo i samfundet. Herudover var lagt ind, at der under posten "Ex. ord. Vedligeholdelse" samlet vil skulle afholdes udgifter af samme størrelsesorden som sidste år, dvs. omkring 400.000, hvoraf 30.000 forlods var disponeret til færdiggørelse af projektet vedr. etablering af automatisk åbning af yderdøre og 50.000 til efterreparation efter tagarbejde over lejligheden 5B, 4. mf. De resterende godt 300.000 var dermed til rådighed for opgradering af dele af den fælles varme- og varmtvandsforsyning, jf. diskussionen heraf under det efterfølgende dagsordenspunkt 5 samt eventuelle uforudsete reparationsomkostninger, herunder eksempelvis udbedring af endnu en utæt karnap, hvis noget sådant konstateres.

Samlet vil det give udgifter på 2.289.000 mod 2.112.000 i 2021. Til udbalancering heraf var forslaget at hæve bidragene til fællesomkostninger til 2.300.000, svarende til en stigning på 6,7 pct. Det budgetterede resultat for året vil herved blive godt 11.000.

Der var i bestyrelsen tilslutning til at forelægge noget sådant til beslutning på forårets generalforsamling.

Ad 3) Kort status på udbedring af utæt tag over 5B, 4. mf samt 5A, 3.tv. og 5A, 3. mf. Samt overløb fra tagrende 5G

Det oplystes, at både tagreparationen over lejligheden 5B, 4. mf. og efterreparationerne i selve lejligheden nu var færdiggjort. Overløb fra tagrende over opgang 5G var i samme postgang blevet tætnet, så tilbage var herefter at få lukket en utæthed over siden af karnapvinduet i lejligheden 5A, 3. mf. Der var truffet aftale med tagdækningsfirmaet om besigtigelse snarest.

Under stormen Malik blev der konstateret støj fra taget over lejligheden 5F, 4. th. Der har efterfølgende været foretaget besigtigelse af taget. Konklusionen herfra var, at zinkinddækningen ligger som den skal. Støjkilden har derfor med høj sandsynlighed været bevægelser af den vejrstation, der sidder på taget med henblik på styring af varmforsyning m.v.

Ad 4) Status på elektrisk åbning/lukning af dørene i indgangspartierne

Der har hen over de første måneder været indkøringsproblemer vedrørende de nyinstallerede, automatiske døråbningsmekanismer i indgangspartierne. Problemet synes at have været, at de trådløse forbindelser med mellem de indvendige dørtryk og selve dørpumpen ikke har spillet ordentligt sammen med de tilsvarende, kablede forbindelser mellem de udvendige dørtryk og pumpen. Det er derfor nu besluttet at udskifte samtlige indvendige dørtryk til kablede modeller. Projektet ventes herefter færdiggjort inden for 1-2 uger.

Ad 5) Varmeanlæg m.m.

- a. driftskontrolrapport – elforbrug
- b. Overvejelser om renovering af varmecentralen – tilbud fra Neubert til drøftelse

Formanden henviste til, at den årlige driftskontrolrapport vedrørende energiforbruget i ejendommen havde afsløret et uforståeligt højt strømforbrug i parkeringsanlægget (nærmere omtalt i referatet fra bestyrelsesmøde i Parkeringslauget). Det er der nu korrigeret for. Derudover havde kontrolrapporten givet stødet til mere konkrete overvejelser vedrørende behovet for opgradering af varmforsyningen.

Der har til den ende været afholdt møder med såvel Frederiksberg Forsyning som Neubert, og fra sidstnævnte er modtaget et tilbud.

Tilbuddet rummer i alt 5 elementer. Samlet rummer tilbuddet et beløb på 925.000, men heldigvis kan man forholde sig til tilbuddets elementer enkeltvis. Dermed fremkommer et billede af en renoveringsproces, der efter omstændighederne kan udstrækkes over flere år.

Udgangspunktet for indhentning af tilbuddet har været en efterhånden gammel erkendelse af, at varmeanlægget i ejendommen dels er underdimensioneret, dels er dårligt fungerende i et miljø med meget hårdt vand.

- Dimensioneringsproblemet har vist sig, når der om vinteren er hård østenvind, ved at varmforsyningen har haft vanskeligt ved at følge med afkølingen af specielt

penthouselejlighedernes store vinduespartier. For at kompensere herfor har man i penthouselejlighederne kunnet øge gennemstrømningen af vand til radiatorerne, men det har så opgang for opgang sænket varmforsyningen af de underliggende lejligheder.

- Udfordringen med hårdt vand har meldt sig i form af løbende tilkalkning af varmeveksleren. I de første år klaredes dette med en årlig afsyring af veksleren, men p.gr.a. konstruktionen af den gamle veksler faldt effekten heraf med tiden. Derfor blev veksleren for tre-fire år siden udskiftet til en type, som kan skilles ad, hvilket muliggør mekanisk (og hver gang næsten fuldstændig) fjernelse af kalken.

Der har som led i drøftelserne med Frederiksberg Forsyning og Neubert på forsøgsbasis været foretaget en ændret indregulering af samtlige radiatorer i en af lejlighederne og været lavet en forøgelse af trykket i det samlede varmesystem til sikring af, at det varme radiatorvand når helt til tops. Dette har muligvis forøget skævdelingen af varmforsyningen i opgangen til potentiel skade for øvrige beboere, men denne knaphedsfaktor kan forholdsvis enkelt elimineres ved at montere nogle større såkaldte strengreguleringsventiler, hvilket der indgår i tilbuddet fra Neubert. Derved kan man i første omgang udskyde en udskiftning af den centrale varmeinstallation. Der er herudover lavet en justeringsændring til sikring af en lidt hastigere stigning i fremløbstemperaturen for radiatorvandet pr. grads fald i udetemperaturen.

De gennemførte indgreb synes faktisk at have virket. Der har godt nok endnu ikke i år været længere perioder med kold østenvind, så en egentlig stress-test har ikke fundet sted. Men hvis erfaringen holder, så bliver konklusionen noget i retning af, at den centrale del af fjernvarmeanlægget (inkl. den nye varmeveksler) godt efter Neuberts vurdering kan holde nogle år endnu. Anlægget er slidt, og det vil koste lidt service plus bøde til Frederiksberg Forsyning for ikke at kunne sænke fremløbstemperaturen fra fjernvarmeværket tilstrækkeligt. Men ved at udskyde denne del af renoveringen kan den økonomisk mest byrdefulde del af et opgraderingsprojekt udskydes. Tilbage vedrørende varmforsyningen vil i denne omgang således kun være omkostningen til nye strengventiler på i alt 113.750.

.....

Herudover indgik i tilbuddet fra Neubert installation af et afkalkningsanlæg.

Frederiksberg Forsyning færdiggør et nyt afkalkningsanlæg til efteråret, men det giver kun halv virkning, idet halvdelen af vandet i vores haner kommer fra HOFOR.

Efter Forsyningsselskabets hjemmeside tilstræbes efter ibrugtagning af deres nye afkalkningsanlæg leverance af vand med 8-12 såkaldte hårdhedsgrader. Denne formulering må efter sin ordlyd antages at dække over leverancen til forbrugerne efter iblanding af HOFOR-vand. Til sammenligning gælder på den ene side, at der aktuelt leveres vand med en hårdhedsgrad på 22-30, så i grove tal rummer planen altså et perspektiv om en halvering af kalkindholdet.

I en optimal situation bør vands hårdhedsgrad efter det oplyste være 5-6. Ideen med installation af et lokalt afkalkningsanlæg vil altså være at sænke niveauet yderligere til ca. en fjerdedel af niveauet i udgangssituationen. Omkostningen til noget sådant vil være 166.250 plus årlige driftsomkostninger i størrelsesordenen 8-10.000.

Der var i Bestyrelsen enighed om ubetinget at gå efter accept af tilbuddet om installation af nye strengreguleringsventiler og herudover at undersøge forslaget om etablering af et lokalt afkalkningsanlæg nærmere. Fordelen herved for de enkelte beboere vil i givet fald være mindre lokalt forbrug af blødgøringsmidler, langsommere tilkalkning af diverse husholdningsmaskiner og cister og for ejendommen længere holdbarhed af rørføringer i ejendommen. Heroverfor stod, at det måtte sikres, at et system af denne art ikke kom til at påvirke vandets smag og at installationsomkostningen kunne holdes inden for rammerne af årets udgiftsbudget.

Ad 6) Beskrivelse af "flugtveje" ved totalt strømsvigt i ejendommen (huskepunkt)

Formanden oplyste, at han endnu havde til gode at få udarbejdet den lovede beskrivelse af "flugtveje" ved totalt svigt af strømforsyningen.

Generelt gjaldt dog, at man altid vil kunne komme ud af ejendommen, f. eks. ved bruge af "vriderne", der gemmer sig under de grønne kapper på indersiden af yderdørene. Indgang til ejendommen kan ske via trappen og indgangsdøren til kælderen i sydgavlen ved opgang 5H.

Ad 7) Henvendelser fra ejere/beboere

Inden bemærkninger

Ad 8) Orientering fra Grundejerforeningen

- a. Etablering af Grundfond
- b. Efterreparation af vejen – Frederiksberg Forsyning

Som formand for Grundejerforeningen oplyste Torben, at der efter vedtagelse af etablering af en grundfond i denne forening af medlemmerne kort før jul blev indbetalt første rate med et beløb, svarende til 20 pct. af de årlige driftsomkostninger, samlet svarende til ca. 300.000. Denne sats ventes fastholdt som del af budgettet for 2022.

Det er ved henvendelse til kommunen blevet oplyst, at der planlægges udlægning af ny asfalt til foråret på bl.a. vejen foran Porcelæns haven 5 C-H til eliminering af de lunger i belægningen, der opstod efter den foreløbige lukning af vejen efter udgravning til nye fjernvarmerør i sommeren 2021.

Ad 9) Næste møde ifølge mødeplan: 22. marts kl. 19.30 hos Peter
Mødet fastholdes.

Ad 10) Eventuelt
Ingen bemærkninger

20220223

Torben V. Holm