

Referat

Bestyrelsesmøde i E/F Fajancehaven d. 11. juni 2018 kl. 19.00

Mødet fandt sted hos Niels Langkjær-Øhlenshlæger

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Niels Langkjær-Øhlenshlæger, Peter Laier, Jena Skriver Lybecker og Torben V. Holm samt suppleanten Jesper Buch.

Dagsorden for mødet var

1. Godkendelse af referat fra sidste møde 19. marts 2018
2. Status på økonomi
3. Status for samarbejdet med Domus administration
 - a. Organisation
 - b. Restancer
 - c. P-lauget
4. Opfølgning på Generalforsamlingen 14. maj
 - a. Generelt
 - b. Airbnb
5. Status for elevatorprojektet
 - a. Økonomi/lån
 - b. Tidsplan for implementering
 - c. Kommunikation med Schindler
6. Samarbejdet med AlliancePlus
7. Status for tagreparationer
 - a. 5B, 4.mf. resultat af møde 23. april med John Frederiksen, Neubert
8. Varmecentralen
 - a. Danfoss regulator
9. Mindre projekter
 - a. Salg/køb af P-pladser
 - b. Kælderrydning – ”døde cykler” m.m.
 - c. Fremtidig håndtering af madaffald
 - d. Hjemmesiden
 - e. Hjertestarter?
 - f. Nøgler til YouSee/TDC – se vedhæftede bilag
 - g. Brandvæsen- ændret alarmering
10. Grundejerforeningen

- a. Opfølgning på Generalforsamling 26. april – valg af bestyrelsesmedlemmer
- b. Haveprojektet
- c. andet

11.Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?

12.Næste møder

- a. Planlagt til 22. august kl. 19.00 –hvor??

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 19. marts 2018

Ingen bemærkninger

Ad 2) Status på økonomi

Torben oplyste, at det regnskabsmateriale, der modtages løbende, efterhånden har nået en kvalitet, så det er til at arbejde med.

Bogføringen for Foreningen udviste dagsaktuelt et driftsmæssigt overskud på knap 162.000, hvilket var omkring 150.000 bedre end budgetteret. Baggrunden herfor var, at der år til dato ”kun” er trukket 100.000 på reserven for udvendig vedligeholdelse. Posten repræsenterede i øvrigt et ”halehæng” på en af de karnap-reparationer, der blev gennemført i 2017 (jf. i øvrigt dagsordenens pkt. 7), så den rigtigt gode nyhed var, at der endnu ikke i indeværende år var konstateret nye karnap-skader. Bankindeståendet var pr. dags dato 277.000, så det tidligere konstaterede pres på likviditeten var dermed et overstået fænomen.

Eneste skæmmende punkt var restancekontoen. Forfaldne, men ikke betalte bidrag til fællesomkostninger m.v. udgjorde brutto godt 78.000 kr., hvoraf størsteparten dog vedrørte opkrævningerne for 2. kvartal. Tilbage stod dog, at godt 22.000 kr. fordelt på 4 debitorer måtte betegnes som kritisk overforfaldne, i den forstand at de vedrørte opkrævninger med betalingsdatoer før 1. januar 2018. Dette udgjorde et særligt opmærksomhedspunkt.

Ad 3) Status for samarbejdet med Domus administration

- a) Organisation
- b) Restancer
- c) P-lauget

Se pkt. 2 ovenfor.

Vedrørende P-lauget bemærkede Formanden, at det forekom ham uforståeligt, at der stadig var vanskeligheder forbundet med at få parret ejerlejlighedsnumre og P-plads-numre korrekt. Processen hermed var imidlertid fortsat i gang, og det var overfor Administrator betydet, at øvelsen nødvendigvis måtte føres helt i mål, således at fremtidige fejl opkrævninger vedrørende P-lauget kunne undgås.

Ad 4) Opfølgning på Generalforsamlingen 14. maj

- a) Generelt
- b) Airbnb

Det var Formandens opfattelse, at forløbet af generalforsamlingen havde været positivt. Eneste udestående herfra var diskussionen om eventuelle vedtægtsændringer med henblik på begrænsning af retten til udlejning af lejligheder.

Der var i bestyrelsen enighed om, at denne problemstilling faldt i to kategorier, nemlig på den ene side udlejning på langtidskontrakter og på den anden side korttidsudlejning på dags- eller ugebasis efter Airbnb-modellen.

Enhver begrænsning af udlejningsretten ville i givet fald indebære en indskrænkning af ejernes dispositionsret, og forslag herom ville derfor være ret vidtgående. Udlejning på langtidskontrakter fandt allerede sted i et vist omfang, og forslag om indgreb heroverfor havde næppe nogen gang på jorden. Det eneste, man som forening kunne gøre i relation hertil, var at følge godt med i, hvorvidt der ved indflytning og fraflytning skete skader på ejendommen og i givet fald rette krav mod ejeren m.h.p. modtagelse af betaling for udbedring. Situationen var på dette punkt ikke principielt forskellig fra håndteringen af ind- og udflyttende ejere, idet dog hyppigheden af flytninger - og dermed skaderisikoen - nok var højere i relation til lejere.

Vedrørende korttidsudlejning var situationen lidt anderledes. Siden generalforsamlingen var der indgået politisk forlig, som nok i virkeligheden sigtede mod at fremkalde en øget beskatning fra denne indkomstkilde gennem etablering af en deklarationspligt for udlejere og/eller formidlere af opholdssteder (herunder altså navnlig Airbnb). Men indbygget i forliget var også en overgrænse på 70 for, hvor mange overnatninger en udlejer må realisere pr. år. Selv om dette tal kunne forekomme højt, var der hermed i hvert fald lagt låg på risikoen for, at nogen erhvervede lejligheder i komplekset med det primære formål at drive regulær hoteldrift. Der var i Bestyrelsen enighed om, at dette nok var så langt man kunne komme, og at et forslag om vedtægtsændringer med henblik på yderligere indsnævring af retten til korttidsudlejning derfor ikke burde fremmes af bestyrelsen. Denne holdning ville dog ikke hindre, at enkeltmedlemmer af Ejerforeningen kunne fremsætte et konkret forslag herom til næstkommende generalforsamling, og i givet fald måtte diskussionen så fortsætte dér.

Ad 5) Status for elevatorprojektet

- a) Økonomi/lån
- b) Tidsplan for implementering
- c) Kommunikation med Schindler

Formanden noterede, at den første af de renoverede elevatorer (5 F) nu kørte fint, idet der dog havde været et enkelt driftsstop som følge af en manglende ind-justering af en dør. Dette ville der blive samlet op på. Den næste elevator (5 E) ventedes sat i fornyet drift tirsdag d. 12/6 eller umiddelbart derefter, og næste del af opgraderingsprojektet var så elevatoren i 5 A.

Formanden beklagede, at der i forbindelse med igangsættelsen af aktiviteterne i 5E havde været fejlkommunikation fra Schindlers side om både igangsættelsestidspunktet og den forventede længde af reparationsperioden. Det havde han gjort indsigelser imod og forlangt, at der i næste runde kom bedre styr på denne side af sagen.

Finansieringen af projektet forløb som planlagt ved træk på den etablerede byggekredit.

Ad 6) Samarbejdet med AlliancePlus

Der var i Bestyrelsen en fornemmelse af, at kvaliteten af rengøringen af trappeløb, kældergange m.v. generelt var OK, men at det specielt for trappernes vedkommende var vanskeligt at få dem til at fremstå indbydende, fordi terrazzo-overfladerne mange steder var skæmmede af dårlig finish. Dette kunne på et tidspunkt – når økonomien var til det - tages op som forbedrings-tema.

Som mere umiddelbar aktivitet var der enighed om at anmode AlliancePlus om at stå for gennemførelsen af den rydning af kælderen for udtjente cykler og hensat storskrald, som blev annonceret under generalforsamlingen.

Ad 7) Status for tagreparationer 5B, 4.mf. resultat af møde 23. april med John Frederiksen, Neubert

Der henvises herom til bemærkningen herom under ovenstående pkt. 2

Ad 8) Varmecentralen

- a) Danfoss regulator

Formanden oplyste, at den nedbrudte Danfoss-regulator til styring af varme- og varmtvandsforsyningen nu var erstattet med en ny enhed (inden for garantien). Desværre havde det trukket noget ud med at få enheden elektrisk forbundet, og endnu værre var det, at data vedrørende maksimums- og minimumstemperaturer, ramping-profiler ved skift i udendørstemperaturer etc. samt visning af performanceprofiler over tid var gået tabt i kølvandet på udskiftningen. Resultatet var således, at særlig ekspertise må indkaldes på dette område med henblik på at få systemet sat korrekt og fuldstændigt op inden starten på næste fyringssæson.

Formanden kontakter Neubert v/Kennet herom.

Ad 9) Mindre projekter

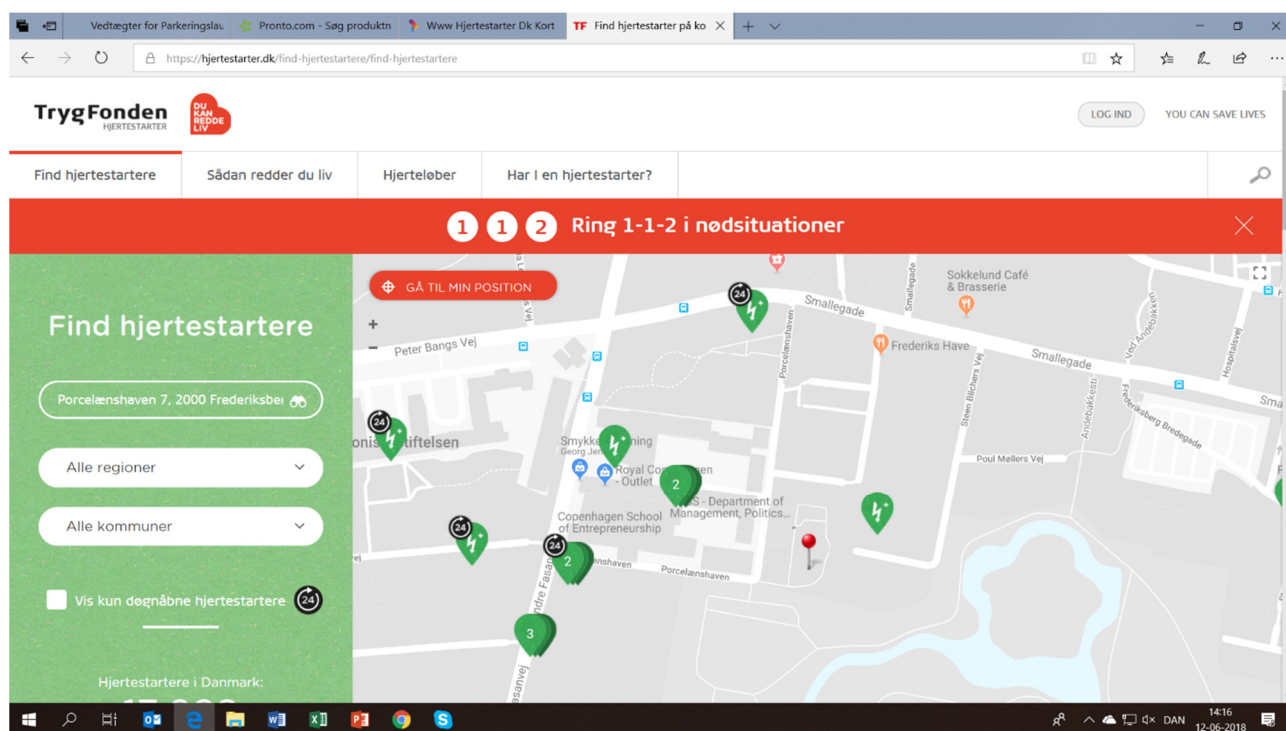
- a) Salg/køb af P-pladser
- b) Kælderrydning – ”døde cykler” m.m.
- c) Fremtidig håndtering af madaffald
- d) Hjemmesiden
- e) Hjertestarter?
- f) Nøgler til YouSee/TDC – se vedhæftede bilag
- g) Brandvæsen- ændret alarmering

Formanden oplyste, at han af Administrator var blevet gjort opmærksom på, at det ved køb og salg af P-Pladser var nødvendigt at følge den procedure, der er foreskrevet i Par. 8 i vedtægterne for P-Lauget. (En gengivelse af de samlede vedtægter forefindes på Ejerforenings hjemmeside).

Kælderrydning for "døde cykler" m.v. igangsættes nu, jf. ovenstående pkt. 6. Formanden rundsender orientering herom

Formanden konstaterede, at den kommunalt introducerede ordning vedr. håndtering af madaffald nu er igangsat, og at der i miljøstationen ved "Glashuset" nu er opstillet to madaffalds-containere.

Formanden oplyste, at han var blevet kontaktet med forslag om opsætning af en hjertestarter og forespurgte til bestyrelsens holdning hertil. Denne var i første omgang reserveret, bl.a. under indtryk af, at der allerede i området befinder sig adskillige enheder af denne art med offentlig adgang. Deres nærmere placering kan findes på hjemmesiden <https://hjertestarter.dk/find-hjertestartere/find-hjertestartere> eller på nedenstående kort.



Formanden konstaterede med glæde, at trafikken på Ejerforenings hjemmesiden efterhånden er betydelig, og at man derfor nærmer sig en situation, hvor denne kan anses for at være Ejerforenings primære informationskanal. Brugen af opslagstavler, særskilte mails og udsendelse af "Fajancetidende" vil derfor kunne nedrosles.

Formanden bad om tilslutning til, at han udleverede en ny nøglebrik til YouSee efter at de havde været i karantæne på dette punkt et par år. Selskabet havde nu taget en ny type, overvåget nøgleboks i brug, og sikkerheden mod uautoriseret brug burde dermed være reduceret. Der var i

Bestyrelsen tilslutning hertil. Samtidig noteredes et behov for indkøb af supplerende nøglebrikker. Peter kontakter AH Låseservice herom.

Formanden oplyste, at brand-alarmeringssystemet vedr. P-kælderen nu var endeligt på plads i forhold til Hovedstadens beredskab. Der var i den anledning trukket en særskilt, sikret ADSL-linje.

Ad 10) Grundejerforeningen

- a) Opfølgning på Generalforsamling 26. april – valg af bestyrelsesmedlemmer
- b) Haveprojektet
- c) andet

Torben oplyste, at Generalforsamlingen i Grundejerforeningen d. 25/4 var forløbet planmæssigt. Man havde fået vedtaget et budget, som rummede plads til gennemførelse af haverenoveringsprojektet på taget over Fajancehavens P-kælder. Dette ventedes igangsat med diverse jordarbejder efter løvfald og nyplantning efter nytår. Det foreliggende skitseprojekt vil blive færdigudviklet i samarbejde med den indforskrevne havearkitekt Marianne Levinsen, med hvem der i øvrigt er aftalt møde i slutningen af august. Hun vil samtidig – efter ønske fra den øvrige del af Grundejerforeningens bestyrelse - blive bedt om ideer til videre udvikling af den øvrige del af parkanlægget.

I forhold til det foreliggende skitseprojekt vil Marianne Levinsen blive præsenteret for Fajancehavens bestyrelses tidligere tilkendegivne holdninger, som overordnet var

- at haveanlægget skulle bringes til at virke mere oplevelsesrigt og intimt, end tilfældet er for nærværende
- at de aktuelt oplevede støjproblemer (skabt af den udbredte anvendelse af flisebelægning) dæmpes mærkbart, og
- at adgangen til området med stigevogne el. lign. gerne måtte forbedres

Som direkte bemærkninger til det foreliggende projekt har bemærkningerne været:

- a) At det skulle efterprøves, om der virkelig som udgangspunkt er 40 cm jord ovenpå parkeringskælderloftet at arbejde med. [Dette tjekkes ved indforskrivering af en statiker],
- b) At man gerne så, at der i projektet blev indarbejdet et område med pergolaer
- c) At indgangen til anlægget gennem porten blev mere åben, så man fra porten fik fremkaldt en virkning af indtræden i noget spændende
- d) At man skulle tænke lidt over, om beplantning med rodiniaer eller andre større vækster tæt ved huset ikke blev for voldsom i forhold til udsigt fra og lysindfald i specielt stuelejlighederne, samt
- e) At der skal sikres, at der i den åbne plads i midten er tilstrækkelig plads til det årlige juletræ (inkl. fod).

Torben oplyste videre, at man på generalforsamlingen havde drøftet det forhold, at den store skorsten i Parken er begyndt at forvitte. Frostsprængninger af mursten har sidste vinter efterladt

større stykker af mursten på jorden rundt om skorstenen, og såfremt disse havde ramt mennesker med lovligt ærinde på gangstien tæt ved skorstenen, kunne resultatet p.gr.a. den store faldhøjde være blevet katastrofalt.

Skorstenen er Grundejerforeningens ejendom, og dens tilstand er Grundejerforeningens ansvar. Der foreligger tre modeller til afhjælpning af det sikkerhedsmæssige problem, nemlig (1), at afspærre et større område omkring skorstenen, (2), at sætte skørter om rundt om skorstenen med passende intervaller opefter (eller at pakke den ind i net) eller (3) at rive den ned. Sidstnævnte er ikke umiddelbart nogen mulighed, da skorstenen er kendt bevaringsværdig, og de to førstnævnte modeller er uhensigtsmæssige ud fra æstetiske betragtninger.

Sagen har foreløbigt været forelagt kommunen, som imidlertid ikke i første omgang har kunnet hjælpe med forslag. Tilsvarende gælder en henvendelse til Kulturministeriet. Men problemet kan af sikkerhedsmæssige og ansvarsmæssige grunde ikke henstå uløst, og af samme grund er man i Grundejerforeningen ved at indstille sig på, at en udgift af en ikke ubetydelig størrelse truer.

Ad 11) Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?

Jena henviste til den meget kedelige, skraldevogns-lignede lugt, der gennem de seneste par uger har manifesteret sig i kældergangen mellem 5E og 5F. Noget tydede på, at den hidrørte fra et af kælderrummene i området. Formanden lovede at inspicere området og eventuelt rundsende en skrivelse med opfordring til beboere med depotrum med de relevante numre til at sikre, at de ikke har rådrende madvarer el. lignende liggende.

Ad 12) Næste møde(r)

- a) Planlagt til 22. august kl. 19.00. Mødet finder sted hos Jena.

20180612

Torben V. Holm