

Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 19. juni 2019 kl. 19.30

Mødet fandt sted hos Formanden

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Peter Laier og Torben V. Holm samt suppleanterne Jesper Buch og Steen Bjørnsen.

Dagsordenen for mødet var

1. Godkendelse af referat fra sidste møde 18. marts 2019
2. Status på afholdte generalforsamlinger 15. maj 2019
 - A. Referater: Domus Administration har ikke overholdt vedtægternes tidsfrist for udsendelse.
3. Status på skift af administrator
 - A. Gl. Domus
 - B. Ny Boligexperten
4. Status på økonomi
 - A. Restancer
 - B. Status for afslutningen af elevatorprojektet
5. Projekt strøm til el-biler
6. Måling af ejendommens el-belastning
7. Andre mindre projekter
 - A. Udskiftning af kompressor til sprinkleranlæg
 - B. Falske alarmer
 - C. Overløb fra tagrende 5B
 - D. Utæt rørgennemføring i P-kælderens tag op til haveanlægget
 - E. "UD-tryk" på gadedøre indvendigt. Se referatet fra BM 18. marts 2019 pkt. 7.a
8. Indbrudsforsøg i lejlighed i 5C – ønske om udskiftning af dør
9. Indbrud i kælder
 - A. Nøgler til skraldemænd - møde med Frb. kommune 27. juni kl. 8
10. Åbning af gadedøre med "BeKey"
11. Grundejerforeningen
 - a. Status Haveprojektet
12. Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?
13. Næste møder
 - a. Mødekalender 2019 (godkendt på mødet 4. december 2018):
 4. februar kl. 19.00 hos Jesper
 18. marts kl. 19.00 hos Niels
 15. maj kl. 18.00 med efterfølgende generalforsamling kl. 18.00 i CBS
 19. juni kl. 19.00 hos Henrik
 - 22. august kl. 19.00 hos Jena – NB dato er blevet ændret fra oprindeligt 20. august**
 21. oktober kl. 19.00 hos Torben
 4. december kl. 18.00 hos Henrik med efterfølgende julemiddag

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 18. marts 2019

Ingen bemærkninger

Ad 2) Status på afholdte generalforsamlinger 15. maj 2019

Formanden bemærkede, at overdragelsesforretningen fra Foreningens hidtidige administrator (Domus Administration) til den nye (Boligexperten) langt fra var foregået så smidigt og gnidningsfrit, som lovet af førstnævnte. Den forsinkede udsendelse af referat af generalforsamlingen d. 15. maj var blot et eksempel herpå, og selv det var først fremkommet efter adskillige rykkere m.v.

Ad 3) Status på skift af administrator

- A. Gl. Domus
- B. Ny Boligexperten

Det oplystes videre, at administratorskiftet nu var bragt så vidt, at den nye administrator via fuldmagt havde fået åbnet til banken, så der igen kan betales regninger, ligesom opkrævninger af bidrag til fællesomkostninger for 3. kvartal vil blive gennemført uden forsinkelse. Desværre vil sidstnævnte kun kunne ske ved brug af indbetalingskort, idet en forudsætning for anvendelse af Betalingservice er, at de enkelte ejere tilmelder Boligexperten som ny kreditor. Oplysninger til brug herfor vil normalt fremgå af det fremsendte indbetalingskort.

Boligexpertens hjemmeside kan findes på www.fajancehaven.dk. Der er her en log-in mulighed for Foreningens medlemmer til anvendelse efter frigivelse af oplysning om navn og kodeord. Her vil ejernes egne økonomidata kunne aflæses, ligesom der vil blive lagt et link ind til Ejerforeningens egen hjemmeside.

Ad 4) Status på økonomi

- A. Restancer
- B. Status for afslutningen af elevatorprojektet

I forbindelse med administratorskiftet vil der hos Domus Administration blive trukket en balance pr. ultimo maj. Den vil tjene som åbningsbalance hos Boligexperten. Heraf følger, at eventuelle uafklarede spørgsmål hos Domus Administration vil følge med over i det nye regie. Det vil f.eks. gælde de restancer, der har hængt i systemet, og som har generet siden udgangen af 2016. Der er tale om tre-fire forhold, som typisk er opstået i forbindelse med salg og køb, hvor der mellem de to parter ikke har været fuld afklaring af, hvem der på overgangstidspunktet skulle stå for betaling af bidrag til fællesomkostninger. Ingen af parterne har derfor betalt, og derved er opstået en restance, som ikke sidenhen er blevet inddraget. Dette repræsenterer en misligholdelse fra Administrators side, som har været påtalt fra Bestyrelsens side – faktisk gentagne gange,

men uden effekt. Sandsynligheden for, at Domus Administration vil få bragt disse forhold på plads efter afslutningen af det øvrige forretningsforhold er ringe, men på den anden side vil omkostninger til inddrivelse være så høje i forhold til den samlede beløbsstørrelse, at en simpel afskrivning af disse fordringer nok må blive udgangen på sagen. Der er tale om en ikke-budgetteret udgift.

Regnskabet for elevatorprojektet er nu blevet færdiggjort, jf. nedenstående.

Betalinger til Schindler		
07.02.2018	A conto 1 3001 3672005388	-477.750,00
31.05.2018	Schindler F.325100468	-282.975,00
21.06.2018	Schindler F.225100477	-121.275,00
21.06.2018	Schindler F.225100478	-117.600,00
21.06.2018	Schindler F.225100490	-121.275,00
29.06.2018	Schindler F.325100471	-282.975,00
06.11.2018	Schindler F325100489	-282.975,00
04.12.2018	Schindler F. 325100500	-282.975,00
04.12.2018	Schindler F. 325100501	-274.400,00
08.01.2019	Schindler F. 325100506	-274.400,00
07.05.2019	Schindler F. 332055669	-274.400,00
I alt		<u>-2.793.000,00</u>
Øvrige omkostninger		
02.02.2018	Stiftelsesprovision	-10.000,00
30.03.2018	Kvartalsvis rentetilskrivning	-2.666,88
29.06.2018	Kvartalsvis rentetilskrivning	-5.520,18
28.09.2018	Kvartalsvis rentetilskrivning	-12.545,09
31.12.2018	Kvartalsvis rentetilskrivning	-15.671,82
29.03.2019	Kvartalsvis rentetilskrivning	-35.446,45
02.04.2019	Kvartalsvis rentetilskrivning	24.284,10
17.6.2019	Beregnet rente 2/4 til 2/2 2019 tilbageført	2.866,42
Entrepriseforsikring		-5.153,10
Samlede omkostninger pr. 07.05.2019		<u>-2.852.853,00</u>

Som det fremgår, andrager de samlede omkostninger DKK 2.852.853, hvilket er pænt inden for den ramme på 3,0 mio, som bevilgedes til formålet på en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2017.

Det hermed foreliggende tal er ca. 7 pct. lavere, end det tal, der blev meddelt ved brev fra Domus Administration i slutningen af januar, og som i den pågældende skrivelse blev brugt til udregning af de enkelte ejeres bidrag til renoveringsprojektet. De indbetalinger, der er sket i kølvandet herpå, har derfor på tilsvarende vis været for høje. Straksindbetalerne vil derfor få det for meget indbetalte refunderet. Det vil ske i forbindelse med opkrævningen af bidrag til fællesomkostninger pr. ultimo juni. De øvrige ejere, som har valgt at deltage i det til formålet oprettede fælleslån, vil på samme vis få deres bidrag justeret ind, og 1. ydelse for disse vil blive opkrævet sammen med bidragene til fællesomkostninger ved det forestående kvartalsskifte.

Ad 5. Projekt strøm til el-biler

De tilrettede vedtægter for P-lauget i.h.t. vedtagelsen på generalforsamlingen i maj blev underskrevet.

Ad 6) Måling af ejendommens el-belastning

Måleudstyret har nu kørt i et par måneder, og der er herved ved at danne sig en erfaringskurve. Den bliver imidlertid først fuldt valid, når vi kommer ind i vintermånederne med tungt elforbrug i både morgen- og aftentimerne.

Ad 7) Andre mindre projekter

- A. Udskiftning af kompressor til sprinkleranlæg
- B. Falske alarmer
- C. Overløb fra tagrende 5B
- D. Utæt rørgennemføring i P-kælders tag op til haveanlægget
- E. "UD-tryk" på gadedøre indvendigt. Se referatet fra BM 18. marts 2019 pkt. 7.a

Der har på det seneste været flere udfordringer med brandalarm-udstyret. Dels har der været en falsk alarm, sikkert som følge af et trykfald i sprinkleranlægget i P-kælderen som resultat af et udfald af den kompressor, der ellers skal sikre det. Dels er det konstateret, den åbne-/lukke-automatik for røglemmene i toppen af trappeløbene, der er etableret overophedning på varme sommerdage, er ude af drift f.s.v.a. i hvert fald to af trapperne. Formanden er i kontakt med Dansk Brandteknik herom.

Der er konstateret overløb fra et af nedløbsrørene på sydsiden ud for 5B. Der er tilsyneladende tale om enten en tilstopning eller en samling, der er lavet forkert. Formanden har kontakt med Neubert herom. Tilsvarende gælder den utæthed, der er opstået i tagdækket over P-kælderen efter gennemføring af et rør til vandingsanlægget i det nye haveanlæg.

Det er tidligere besluttet at opsætte elektriske Ud-tryk på indersiden af dørene i indgangspartierne i gadeplan. Bestyrelsen tiltrådte, at dette projekt igangsættes nu.

Ad 8. Indbrudsforsøg i lejlighed i 5C – ønske om udskiftning af dør

Formanden oplyste, at han havde modtaget information om et indbrudsforsøg i ny-indflyttet lejlighed i 5C. Omstændighederne var lidt mystiske, men noget tydede på, at der i sammenhængen havde optrådt et ubekendt nøglesæt. Det eneste råd, Formanden havde kunnet give, havde været at få skiftet låsene og samtidigt få kodet låsebrikken til indgangsdøren ud af systemet.

Ad 9) Indbrud i kælder

A. Nøgle til skraldemænd - møde med Frb.kommune 27. juni kl. 8

I samme forbindelse kunne Formanden oplyse, at der kort før generalforsamlingen havde været indbrud i et kælderrum. I dette tilfælde havde det ved læsning af loggen i låsesystemet kunnet konstateres, at adgangen til kælderen var sket ved brug af to brikker, der havde ligget i Frederiksberg kommunes nøgleboks. En henvendelse til kommunen herom havde ikke ført noget væsentligt med sig, men Formanden havde aftalt møde med kommunens affaldskonsulent senere på måneden, hvorunder han ville overdrage denne et nyt sæt brikker med så væsentligt indskrænkede adgangsmuligheder, at adgang til kælderrummene i praksis vil være elimineret.

Ad 10) Åbning af gadedøre med "BeKey"

Formanden oplyste endelig, at han tilfældigvis var blevet opmærksom på, at Domus Administration tilbage i tid har givet adgang for firmaet BeKey til at indsætte et parallelt åbningssystem til ejendommens hoveddøre til brug for firmaer som Bladkompagniet, Årstiderne, Frederiksberg kommunes Hjemmepleje m.fl. Det virker som et dynamisk autorisationssystem, hvor en bruger, der har behov for adgang inden for et afgrænset tidsrum, kan identificere sig med en mobiltelefon og derefter lukke sig ind. Uden for de dynamisk tildelte timeslots er der ingen adgang. På den ene side forekom systemet Formanden at være ganske sofistikeret, men på den anden side var han noget fortørnet over, at han først nu – og pr. tilfælde – overhovedet var blevet gjort vidende om anlæggets eksistens. Han havde derfor aftalt møde med virksomheden for at få nærmere oplysning om systemets virkemåde og sikkerhedsniveau, og han havde til hensigt at udbede sig en liste over aktuelle brugere og ejendommens rettigheder til at få indsigt i systemloggen i tilfælde af tyveri, hærværk eller tilsvarende.

Der var i bestyrelsen opbakning hertil, og derudover blev det krævet, at Bestyrelsen i fortsættelsen som minimum fik ret til at forholde sig aktivt til listen over de til enhver tid aktive brugere.

Ad 11) Grundejerforeningen - Status Haveprojektet

Det noteredes, at haveanlægget nu var færdigt. Eneste udestående var opkobling af en automatisk styring af drypvandingssystemet. Det forventedes at ske inden for den kommende uges tid.

Ad 12) Eventuelt

Det oplystes, at CBS nu har besluttet at påbegynde udlejning til 3.-mand af p-pladser på nederste dæk. Det må betegnes som økonomisk fornuft af CBS at prøve at kapitalisere på det aktiv, de har liggende i bunden af ejendommen, men det vil desværre for Fajancehavens beboere give lidt øget trafik langs ejendommens nordside.

Der blev i konkret anledning forespurgt, hvorvidt glasfacaderne i altanerne kan skiftes – f.eks. til frosted glas. Svaret er nej. Facaden må ikke ændres. Men hvis det ønskes, kan der opklæbes mat eller frosted folie på indersiden af de bestående glas. Markiser må gerne opsættes, men montage må kun ske efter ansøgning til bestyrelsen og kun efter forskrifter, der både skal respektere størrelsen af de anvendte bolte og markisestoffets farve.

Ad 13) Næste møder

Ingen ændringer i forhold til den i dagsordenen angivne kalender for resten af 2019.06.20

20190620

Torben V. Holm