

Referat

Møde i bestyrelsen for Ejerforeningen Fajancehaven d. 22. august 2019

Mødet fandt sted hos Jena

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Peter Laier, Niels Langkjær-Øhlenschläger, Jena Skriver Lybecker og Torben V. Holm samt suppleanten Jesper Buch
Suppleanten Steen Bjørnsen havde meldt afbud.

Dagsordenen var

1. Godkendelse af referat fra sidste møde 19. juni 2019
2. Status på skift af administrator til Boligexperten
3. Status på økonomi
 - A. Tilbud på skift af forsikringselskab
4. Vandskade 5E, 3.th./4.th.
5. Projekt strøm til el-biler
 - A. Økonomi
 - B. Første ladestander etableres i august
 - C. P-kælder vedtægter - tinglysning
6. Måling af ejendommens el-belastning
7. Rensning af alle ventilationsrør
8. Status på mindre projekter
 - A. Udskiftning af kompressor til sprinkleranlæg
 - B. Alarmlinje til Hovedstadens Beredskab
 - C. Overløb fra tagrende 5B – Dorthe Nielsen
 - D. Utæt rørgennemføring i P-kælderens tag op til haveanlægget
 - E. "UD-tryk" på gadedøre indvendigt.

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

9. Grundejerforeningen

a. Status Haveprojektet

10. Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?

11. Næste møder

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

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 19. juni 2019

Ingen bemærkninger

Ad 2) Status på skift af administrator til Boligexperten

Formanden oplyste, at det gennemførte skifte af administrator til Boligexperten var forløbet knapt så gnidningsfrit, som han havde håbet – og regnet med. Han havde i konkrete anledninger gjort vrøvl herover. Svaret herpå havde været en beklagelse fra direktionen hos Boligexperten med en tilføjelse om, at man på given foranledning ville undlade at opkræve administrationsgebyr for 1. kvartal af kontraktperioden.

Ad 3) Status på økonomi

A. Tilbud på skift af forsikringselskab

TVH oplyste, at man efter administratorskiftet havde koncentreret sig om at få rutiner omkring opkrævninger af bidrag til fællesomkostninger m.v. på plads (herunder at få modregnet refusionsbeløb til straksbetalere for meget indbetalte afregninger for bidrag til elevatorrenoveringen). Den løbende bogføringen var sket i henhold til en standard-kontorplan, men da den ikke var kompatibel med den skabelon, som havde dannet afsæt for forårets

generalforsamlingsvedtagelse af driftsbudget for 2019, var det endnu ikke muligt at lave en egentlig budgetopfølgning. Men skønmæssigt og på overordnet niveau så tallene ud som om udgifterne i den forløbne del af året nogenlunde har fulgt de forventninger, der lå til grund for budgettet.

[Det har ikke været muligt for Boligexperten at få overdraget debitorregistreringerne hos Domus Administration og derved umiddelbart fortsætte opkrævninger af bidrag til fællesudgifter via Betalingservice. Som følge heraf har opkrævningerne vedrørende 3. kvartal måttet ske ved brug af indbetalingskort. Resultatet af svigtende automatik overfor Foreningens medlemmer på dette punkt var, at der endnu pr. midten af august manglede indbetalinger fra ca. 20 pct. af Foreningens medlemmer, svarende til et udestående på omkring DKK 100.000].

TVH oplyste, at han og Formanden havde aftalt møde hos Boligexperten vedrørende valg af regnskabsprincipper, indretning af kontoplan og tilrettelæggelse af diverse administrative rutiner til afholdelse d. 28. august. Væsentlige punkter ville herunder være spørgsmål om,

- a. hvorledes den regnskabsmæssige håndtering af det fælleslån, der er optaget i forbindelse med elevator-renoveringen, tilrettelægges. Det optræder p.t. i bogføringen for Ejerforeningen som en gældspost, men for at undgå en oppustning af balancen ønskes det af Bestyrelsen holdt uden for Foreningsregnskabet (eller kun noteført), fordi det i virkeligheden kun vedrører de medlemmer af Foreningen, der ikke straksindbetalte deres andel af renovationsomkostningerne. Hvis det af revisor ønskes fastholdt som gældspost, skal der optræde en parallel fordring mod debitorerne i foreningsregnskabets aktivside, som nedskrives parallelt med afdragene på fælleslånet.
- b. hvorvidt Ejerforeningens bidrag til renoveringen af haveanlægget (dvs. udgifter til vandingsanlæg og belysning) skal straksafskrives eller aktiveres med henblik på afskrivning over en 5-års-periode (Bestyrelsen foretrækker det sidste)
- c. hvorvidt regnskabet for P-lauget fortsat skal optræde som en (meget rudimentær) note i regnskabet for Ejerforeningen, eller om man nu skal tage konsekvensen af, at medlemskredsene bag de to foreninger efterhånden er blevet så inkongruente, at der for P-lauget bør aflægges fuldt og særskilt regnskab. Det forlyder via Administrator, at den nyvalgte revisor finder den nuværende model mindre bæredygtig, og selv om der kan blive ekstra omkostninger forbundet med et skift af konvention på dette punkt, er Bestyrelsen af både principelle og praktiske grunde positivt indstillet heroverfor.
- d. hvorvidt kommende udgifter til implementering af ladeinfrastruktur i P-kælderen skal finansieres af Ejerforeningen eller P-lauget. Der var i Bestyrelsen enighed om, at når der via den krævede tilslutningsafgift på langt sigt bliver tale om en rent brugerbetalt investering, indskrænker spørgsmålet sig til, hvem der i mellemprioriteten skal løfte det fornødne kapitaludlæg. Såfremt opgaven blev pålagt på P-lauget, ville konsekvensen blive, at trækket på mellemregningskontoen overfor Ejerforeningen bliver tilsvarende forhøjet. Man kan derfor lige så godt lægge opgaven direkte hos Ejerforeningen. Der er enighed i Bestyrelsen om at forfølge sidstnævnte mulighed, men at der bør gives en nøje redegørelse om begrundelsen herfor i forbindelse med regnskabsaflæggelsen på næste års generalforsamling.

- e. hvorvidt udgifterne til implementering af ladeinfrastruktur skal udgiftsføres eller aktiveres med henblik på afskrivning over en passende årrække (for denne type udstyr f. eks. 20 år).

Formanden nævnte herudover, at han fra Foreningen forsikringsmægler havde modtaget et oplæg til skift af selskab med henblik på opnåelse af en mindre præmie-besparelse. TVH havde kigget på regnskabet for det foreslåede nye selskab og dér fundet, at det foreslåede selskab tilsyneladende var et foretagende, som både opererer med en ret aggressiv akkvistionsstrategi med tilhørende høj risikoprofil og – i hvert fald historisk set - en forholdsvis uheldig hånd på skades- og genforsikringsiden. Hans anbefaling var på den baggrund at afvise forslaget fra mægleren.

Der var i bestyrelsen tilslutning hertil.

Ad 4) Vandskade 5E, 3.th./4.th.

Formanden oplyste, at der henover sommeren var indtruffet en større vandskade i lejligheden 5E, 3. th p.gr.a. nedsivende vand fra et utæt, skjult rør i forbindelsen fra teknikskakten til køkkenet i den overliggende lejlighed.

Der havde været tale om en tæring i støbegodset på bagsiden af en stophane under køkkenvasken. Under normale omstændigheder skulle noget sådant ikke volde skader. Forsyningsrørene er således trukket i et tillukket system gennem nogle sekundære rør, således, at såfremt der opstår lækage i forsyningsrørene, vil vand herfra blot løbe ind i de sekundære rør og derfor videre ud i teknikskakten, hvorfra der så vil blive givet alarm fra den dér monterede alarm (i hvert fald såfremt batteriet heri er behørigt udskiftet hver 4-5. år). I det konkrete tilfælde havde der imidlertid være hul et sted under gulvet på den sekundære slange, hvorved den tilstræbte sikkerhed var blevet illusorisk.

For den vandskadede lejlighed har det været nødvendigt at nedtage gipsloftet i det ene badeværelse, hvortil kommer store skader på vægtfilt og gulv i en stue. I den overliggende lejlighed vil det være nødvendigt at nedtage køkken og bryde gulv op i stuen for at udtørret bygningsdelene tilstrækkeligt og derved undgå svampedannelser.

Der er tale om både store gener for alle involverede og om en forsikringsag af betydelige dimensioner.

Fremadrettet er der ikke meget Foreningen kan gøre – andet end opfordre alle andre til at være opmærksomme på eventuelle begyndende tegn på skader samt løbende at udskifte batterierne i fugtalamerne i teknikskakterne.

Ad 5) Projekt strøm til el-biler

A. Økonomi.

B. Første ladestander etableres i august

C. P-kælder vedtægter - tinglysning

F.s.v.a pkt. A henvises til bemærkningerne under pkt. 3.

Vedrørende pkt. B kan oplyses, at første rekvisition på en ladestander i henhold til de nye vedtægter er modtaget og at effektivering er igangsat. Etableringsomkostningerne for den første stander er betydelige, fordi hele arrangementet kræver kabling fra sikringskabet i et sidegemak til P-kælderen og ud til et fordelingspunkt i selv parkeringsområdet. Herfra skal strømforsyningen videreføres til den berørte P-plads. Af det samlede beløb vil Foreningen afholde de første DKK 100.000, mens installationsfirmaet dækker resten. Modstykket hertil er, at installationsfirmaet betales DKK 5000 for hver af de næste tilslutninger på den pågældende streng, hvorved gennemsnitsomkostningerne for samtlige P-pladser på strengen bliver de ca. DKK 10.000, som vil blive opkrævet som tilslutningsgebyr. (I tilgift hertil betaler P-pladsejeren udgiften til selve ladeboksen, som i øvrigt er af en type, anvist af Foreningen for at sikre muligheden for kommunikation, ekstern styring, måling af afholdt elforbrug).

Den tilføjelse til P-laugets vedtægter, der blev vedtaget på forårets generalforsamling, skal tinglyses. TVH undersøger, om dette er sket.

Ad 6) Måling af ejendommens el-belastning

Udstyr hertil er installeret og software til aflæsning fungerer.

Ad 7) . Rensning af alle ventilationsrør

I.h.t. rådgivning fra Kemp og Lauritzen, som servicerer ejendommens ventilationssystem, skal ventilationskanaler m.v. renses mindst hvert 10. år. Bygningen er fra 2006 og det er aldrig sket, og sug fra emhætter i og badeværelser er nu visse steder begyndt at larme eller svigte. Formanden har på den baggrund indhentet tilbud på ydelsen og fra Kemp & Lauritzen modtaget en pris på DKK 28.000.

Der var i Bestyrelsen enighed om at acceptere dette. Formanden kontakter K&L m.h.p. igangsættelse af projektet.

Ad 8) Status på mindre projekter

- A. Udskiftning af kompressor til sprinkleranlæg
- B. Alarmlinje til Hovedstadens Beredskab
- C. Overløb fra tagrende 5B – Dorthe Nielsen
- D. Utæt rørgennemføring i P-kælderens tag op til haveanlægget

E. "UD-tryk" på gadedøre indvendigt.

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

Ad A) Er gennemført, men der opleves efter sigende stadig mindre støjproblemer. Formanden har en afsluttende snak til gode med Dansk Brandteknik

Ad B) Har hængt, men vil nu blive endeligt implementeret

Ad C) Problemet består fortsat. Formanden er i kontakt med Neubert herom

Ad D) Er løst

Ad E) Er implementeret

Ad F) Skraldemændenes nøgle-adgang til skraldesug er nu justeret, således at de kun kan komme ind via spindeltrappen på havesiden. Herved er adgang til deporrum m.v. elimineret.

Ad 9) Grundejerforeningen

a. Status Haveprojektet

TVH bemærkede som formand for Grundejerforeningen, at haverenoveringsprojektet nu er færdiggjort. Der vil om et par uger blive foranstaltet en såkaldt markvandring m.h.p. vurdering af behov for efterplantning og eventuelle efterreparationer.

Formanden bemærkede, at han fra adskillige beboere havde modtaget positive tilkendegivelser om resultatet. Der var i Bestyrelsen generel tilslutning hertil.

Ad 10) Det blev oplyst, at en enkelt beboer havde meldt om støjplage fra en ventilator i toppen af et af trappeløbene.

Der er tale om et kendt problem, som er delvist afhjulpet et par steder ved montage af gummifødder under det pågældende udstyr. En alternativ model er slukning af strømforsyningen til udstyret om natten, men manglende sug i nattetimerne kan skabe nabogener ved brug af toiletter eller rygning.

Ad 11) Næste møde

Næste møde er i hehold til mødeplanen berammet til 21. oktober kl. 19.00 hos Torben

20190823

Torben V. Holm