

## Referat

Møde i bestyrelsen for Ejerforeningen Fajancehaven d. 21. oktober 2019

Mødet fandt sted hos Torben

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

Dagsordenen for mødet var:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde 22. august 2019
2. Status på Boligexperten
3. Status på økonomi
  - A. Skift af forsikringselskab
  - B. Møde med ny revisor Per Larsen (TVH og HJ deltog)
  - C. Elevatorlån
4. Status på reparation efter vandskade 5E, 3.th./4.th.
  - A. Vandindtrængning i 5A, 3.tv. Velux-vinduer og karnap
  - B. Vandindtrængning i 5B, 4.mf. samme sted som tidligere
5. Projekt strøm til el-biler
  - A. Økonomi
  - B. Første ladestander etableres i oktober
  - C. P-kælder vedtægter - tinglysning
6. Rensning af alle ventilationsrør
7. Status på mindre projekter
  - A. Udskiftning af kompressor til sprinkleranlæg
    1. blindalarmer
    2. skift af servicefirma? (eks. Brondum, Dahl Ejendomsservice, Enco)
  - B. Alarmlinje til Hovedstadens Beredskab
  - C. Overløb fra tagrende 5B – Dorthe Nielsen
  - E. "UD-tryk" på gadedøre indvendigt.
  - F. Elevatorer
  - G. Udskiftning af gummitætningslister døre/vinduer
8. Reparation/udskiftning garageport
9. Grundejerforeningen
  - a. Status Haveprojektet
10. Juletræ: lev./opsætning 27. november, indkøb 27.-28. november. Tænding m.m. 1. december kl. 16
11. Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?
12. Næste møder. Mødekalendar 2019 (godkendt på mødet 4. december 2018):
  21. oktober kl. 19.00 hos Torben
  4. december kl. 18.00 hos Henrik med efterfølgende julemiddagGeneralforsamling 2020: 13. maj??

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 22. august 2019

Ingen bemærkninger

Ad 2) Status på Boligexperten

Formanden erklærede, at indledningen til samarbejdet med Boligexperten var forløbet tilfredsstillende. Overleveringsforretningen fra Domus Administration til Boligexperten havde været noget bøvlet, dels som resultat af meget lavt engagement hos den afgivende part, men tillige som udløber af manglende personalemæssig kontinuitet i bogholderiet for Domus.

Ad 3) Status på økonomi

- A. Skift af forsikringselskab
- B. Møde med ny revisor Per Larsen (TVH og HJ deltog)
- C. Elevatorlån

TVH oplyste, at en dagsaktuel regnskabsrapport viste, at driftsresultatet i Ejerforeningen var nogenlunde i balance i forhold til det vedtagne budget. Ved indregning af større kendte betalinger for resten af året, men med forbehold for afholdte, men endnu ikke bogførte omkostninger, forventede han et årsresultat omkring nul. Likviditetsstillingen i Foreningen var god, og udeståender i form af skyldige bidrag til fællesomkostninger var nu nedbragt til et minimum. Tilbage på sidstnævnte punkt var kun de skyldige fællesbidrag fra fraflyttede, som var opstået tilbage i tid som følge af manglende opfølgning på debitorer hos tidligere administrator. Disse beløb måtte i realiteten anses for tabt. Et krav mod Domus Administration om dækning herfor forekom rimeligt.

Formanden oplyste, at det efter indhentning af tilbud var besluttet af skifte forsikringselskab fra Alka til Gjensidige med virkning fra næstkommende drejedato 1/12 d.å. Præmieniveauet vil herved forblive stort set uforandret.

Formanden oplyste videre, at han sammen med TVH havde haft møde med Foreningens nye revisor med henblik på fastlæggelse af regnskabsprincipper m.v. Der havde herunder for det første været enighed om at udskille P-lauget fra regnskabsaflæggelsen i Ejerforeningen. [P-laugets driftsøkonomi har hidtil været vist som en note i Ejerforeningens regnskab, mens status alene har været vist som et beløb på en mellemregningskonto overfor Ejerforeningen]. For det andet havde der været enighed om, at de investeringer, der i medfør af forårets generalforsamlingsbeslutning nu afholdes med henblik på etablering af ladeinfrastruktur for el-biler i P-kælderen, bogføres som aktiver i Ejerforeningen og nedskrives i takt med tilslutningen til systemet. Og endelig havde der været enighed om, at de omkostninger, der har været afholdt af Ejerforeningen med henblik på etablering af vandingsanlæg og belysning af det nye haveanlæg, udgiftsføres fuldt ud i regnskabet for 2019. Sidstnævnte er en afvigelse i forhold til den måde budgettet for 2019 blev fremlagt og vedtaget. Her var forudsætningen, at de pågældende omkostninger skulle aktiveres og afskrives over en femårig periode. Den økonomiske realitet var naturligvis den samme, men tallene i budgettet må naturligvis rettes til for at sikre et 1:1-forhold i forbindelse med budget-sammenholdelsen under regnskabsaflæggelsen til foråret.

Endelig noterede formanden, at et par af boligerne i ejendommen for tiden er ved at skifte ejer. Sælgerne er i begge tilfælde deltagere i det fælleslån, der blev optaget i forbindelse med renoveringen af elevatorerne i 2018. Formanden ønskede sikret, at de pågældende andele af fælleslånet enten blev overtaget af køberne eller at der skete indfrielse i forbindelse med ejerskiftet. TVH kontakter Administrator herom.

Ad 4) Status på reparation efter vandskade 5E, 3.th./4.th.

- A. Vandindtrængning i 5A, 3.tv. Velux-vinduer og karnap
- B. Vandindtrængning i 5B, 4.mf. samme sted som tidligere

Det oplystes, at reparationen efter vandskaden i 5E, 3.th/4.th nu er i gang, men at forløbet bliver relativt langvarigt. Der er i samme forbindelse tale om genhusning af den ene af de berørte parter.

Dækningen af omkostninger til udbedring af de opståede skader står Ejerforeningens forsikring for. Omkostninger til genhusning dækkes af husstandsforsikringen for den berørte part.

Herudover oplyste Formanden, at der i forbindelse med den seneste periodes kraftige regnskyl på ny er konstateret vandindtrængning i 5A 3. tv, både fra rammer omkring østvendte Velux-vinduer i overetagen og fra siden i en nordvendt karnap. Der er i den forbindelse bestilt nye rammer til østsiden, mens naturen af problemet mod nord i første omgang skal undersøges nærmere – i forventning om, at det kan løses med en ny fugning af glaspartiet i området.

Endelig oplyste Formanden, at der endnu en gang er konstateret vandindtrængning i 5B, 4. mf. Det er på samme sted, som der i vinteren 2017/18 blev lagt nyt tag, så utætheder herfra forekommer mindre sandsynlige. Formodningen er derfor, at der på samme måde som vedrørende det ovenfor nævnte karnapvindue er tale om en utæt fugning. Dette undersøges nærmere. Ved samme lejlighed søges årsagen til overløb fra tagrende over 5B (jf. dagsordenens pkt. 7C) identificeret.

Ad 5) Projekt strøm til el-biler

- A. Økonomi
- B. Første ladestander etableres i oktober
- C. P-kælder vedtægter - tinglysning

TVH oplyste, at tilslutningen af den første ladestander i P-kælderen til det kollektive forsyningssystem, som blev vedtaget på forårets generalforsamling, efter det oplyste vil finde sted d. 28. oktober d.å. Installationen har taget noget længere tid end oprindeligt forventet, hovedsageligt fordi der har været leveringstider på en del af udstyret. Nu er den centrale del af anlægget imidlertid på plads, hvorefter yderligere tilslutninger vil blive forholdsvis enkle.

Økonomien i sagen har også drillet noget, ikke mindst fordi det undervejs blev konstateret, at der eksisterer et lovkrav om, at der installeres et såkaldt AC/DC HPFI-relæ i interfacet mellem ladestanderen og den bagved liggende DC-strømforsyning. Enhedsprisen for denne komponent nærmer sig 10.000. Det undersøges nu, hvorvidt det stillede krav kan honoreres billigere, enten ved installation af simple udstyr ved hver enkelt P-plads eller ved kun at have et relæ af den

pågældende type til at dække hele anlægget. Alt afhængigt af udfaldet heraf vil tilslutningsgebyret, som i udgangssituationen er sat til 10.000, skulle modificeres.

Tinglysningen af den vedtægtsændring, der blev vedtaget på generalforsamlingen i foråret, har også vist sig at skabe lidt bøvl – ikke mindst fordi referenten fra generalforsamlingen (= foreningens tidligere administrator) i først omgang havde glemt at udføre denne opgave. Der følges op herpå.

#### Ad 6) Rensning af alle ventilationsrør

Formanden henviste til en husstandsomdelt melding om, at der skal udføres rensning af ventilationsrør i tidsrummet 5-7 november. Det sker opgang for opgang, og der skal i den forbindelse skabes adgang til de enkelte lejligheder.

Udmeldingen fra det firma, der skal udføre opgaven, har været lidt uheldig ved simpelthen at lægge op til, at beboerne i hver enkelt opgang skal være til stede hele den dag, arbejdet udføres. Formanden vil forsøge at få dette strammet, så dispositionsperioden nedkortes til enten formiddag eller eftermiddag.

#### Ad 7) Status på mindre projekter

- A. Udskiftning af kompressor til sprinkleranlæg
  - 1. blindalarmer
  - 2. skift af servicefirma? (eks. Brøndum, Dahl Ejendomsservice, Enco)
- B. Alarmlinje til Hovedstadens Beredskab
- C. Overløb fra tagrende 5B – Dorthe Nielsen
- E. "UD-tryk" på gadedøre indvendigt.
- F. Elevatorer
- G. Udskiftning af gummitætningslister døre/vinduer

Der er i foråret og sommeren forekommet 3 blindalarmer som følge af havari og udskiftning af den kompressor, der sikrer, at lufttrykket i sprinklersystemet i P-kælderen er tilstrækkeligt. Det har kostet omkring DKK 6.000 pr. gang. Kompensation herfor er selvfølgelig krævet hos Dansk Brandteknik, som står for vedligeholdelsen af anlægget, men indtil videre uden held. Mindst lige så slemt er det imidlertid, at man ved personaleudskiftning hos Dansk Brandteknik er landet i en situation, hvor kendskabet til og forståelsen af anlæggets funktionsmåde forekommer at være helt fraværende. Der er derfor i Bestyrelsen enighed om at søge den pågældende leverandør udskiftet. Tilbud indhentes af Formanden.

Opkoblingen af den alarmlinje til Hovedstadens Beredskab, som blev bestilt hos Dansk Brandteknik og betalt i foråret 2018, er nu endeligt tilsluttet

Der blev i foråret monteret elektriske døråbnere indvendigt i samtlige døre i opgangenes indgangspartierne. Desværre har der et par gange været øvet hærværk mod de kapsler, der nu omslutter de gamle, manuelle vridere. Vriderne sidder der nu kun som nødforanstaltninger. Formanden har bestilt skilte til opsætning med melding herom.

Elevatoren i 5E har i september fået udskiftet det sikkerhedstov, der er ophængt under den såkaldte faldvagt. Det gamle var ødelagt som følge af slitage i selve faldvagten. Der indhentes tilbud for fornyelse af faldvagten m.h.p. installation snarest belejligt. Et tilsvarende problem er under udvikling i to andre elevatorer, og behov for udskiftning af faldvagten også for disse må imødeses. Der er tale om mekaniske sliddele, som ikke blev skiftet i forbindelse med renovationen af selve elevatorerne sidste år. Der er dermed ikke noget specielt opsigtsvækkende ved sagen, og udgiften i den forventes at blive forholdsvis overskuelig.

Formanden noterede herudover, at man flere steder i bebyggelsen efterhånden er nået til et punkt, hvor gummitætningslisterne omkring skydedøre m.v. er blevet slidte eller falder ud af hæftningen. Erstatninger er vanskelige at fremskaffe i detailhandelen, så han foreslog derfor, at Foreningen forsøger sig med en gros-indkøb af en passende længde af den pågældende type lister til fri anvendelse efter behov for Foreningens medlemmer. Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil.

Formanden oplyste endelig, at Administrator i forbindelse med slutafregningen for vand- og varmemeforbrug havde konstateret, at 5-6 af målerne i ejendommen var ophørt med at virke på forskellige tidspunkter i løbet af foråret 2019. Han havde i forlængelse heraf modtaget fakturaer på montørkontrol af de pågældende målere. Spørgsmålet var nu, hvem der faktisk skulle betale for udskiftningen. Han var opmærksom på, at det for ca. 5 år siden var Foreningen, der ud fra en helhedsbetragtning bekostede udskiftning på en gang af hele målerparken fra gamle, manuelt aflæste målere, til moderne målere, der kan fjernaflæses. Imidlertid er målerne monteret inde på de enkelte ejeres egen matrikel og dermed på den anden side af skillepunktet mellem, hvad der er Ejendommens ansvar, og hvad der påhviler den enkelte jer at vedligeholde. Det forekom ham derfor rimeligst at lade omkostning til udskiftninger af måleudstyr påhvile hver enkelt ejer. Der var i Bestyrelsen enighed herom, og Formanden vil herefter kontakte Administrator med anmodning om at få fakturaerne betalt, men således, at omkostningen inddækkes fra hver enkelt i forbindelse med næste kvartalsopkrævning af bidrag til fællesomkostninger. Samtidig vil Formanden søge forklaret, hvorfor ISTA, som varetager fjernaflæsningen af målerne, ikke har reageret på manglende signaler, så havarierne først er blevet opdaget ved Administrators mellemkomst i forbindelse med slutafregningen.

#### Ad 8) Reparation/udskiftning garageport

Formanden oplyste, at en mellemsektion af garageporten ned til P-kælderen er slidt, og står til udskiftning. Han havde modtaget tilbud på både en reparation og en totaludskiftning af hele porten. Prisforskellen var fra DKK 10.300 for reparation til DKK 24.500 for en totaludskiftning (plus moms), men i betragtning, at en udskiftning af en del nu ville blive efterfulgt af udskiftninger af andre dele senere, fandt han, at man lige så godt kunne tage den store udgift nu og dermed slippe for yderligere sidenhen. Der var i Bestyrelsen enighed herom.

#### Ad 9) Grundejerforeningen

##### a. Status Haveprojektet

Ingen bemærkninger

Ad 10) Juletræ: lev./opsætning 27. november, indkøb 27.-28. november. Tænding m.m. 1. december kl. 16

Juletræet leveres af Gottlieb, som dermed selv kommer til at stå for testen af, at den nedgravede juletræs fod med passende opklodsning af træet kan holde.

Ad 11) Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?

Ad 12) Næste møder. Mødekalender 2019 (godkendt på mødet 4. december 2018):

21. oktober kl. 19.00 hos Torben

4. december kl. 18.00 hos Henrik med efterfølgende julemiddag

Generalforsamling 2020: 13. maj??

Der var i bestyrelsen accept af, at generalforsamlingen 2020 afholdes d. 13. maj. TVH sørger for lokalebestilling.

20191022

Torben V. Holm