

## Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 4. december 2019

Mødet fandt sted hos Formanden

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

Dagsordenen for mødet var

1. Godkendelse af referat fra sidste møde 21. oktober 2019
2. Status på økonomi
  1. Elevatorlån
3. Status på reparation efter vandskade 5E, 3.th./4.th.
4. Fugning af karnapper - "Fugemand" besigtiger 4. december kl. 8.00
5. Projekt strøm til el-biler, status
6. P-kælder vedtægter - tinglysning
7. Rensning af alle ventilationsrør
8. Skift af sprinkler servicefirma til Brøndum
9. Overløb fra tagrende 5B, mf.
10. Elevatorer – automatisk genstart, hastighedsvagt
11. Udskiftning af gummitætningslister døre/vinduer
12. Reparation/udskiftning garageport
13. Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?
14. Mødekalender 2020

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 21. oktober 2019

Ingen bemærkninger

Ad 2) TVH oplyste, at udskilningen af bogholderiet for P-lauget fra Ejerforeningens ditto stadig ikke var tilendebragt, mest fordi det havde taget sin tid at få etableret en separat bankkonto for P-lauget. Af samme årsag var det fortsat lidt vanskeligt at lave en prognose for det endelige regnskabsresultat for året som helhed. Men med lidt heroiske antagelser om P-laugets andele af omkostninger på enkeltkonti i den løbende bogføring, indregning af virkningen af en beslutning om at omkostningerne til etablering af lys og vandingsanlæg vedrørende det nye haveanlæg ikke aktiveres og afskrives over en årrække, men udgiftsføres fuldt ud i 2019-regnskabet, indregning af kendte omkostninger for resten af året samt med forbehold for indholdet af endnu ikke modtagne fakturaer for udført arbejde, så det på nuværende tidspunkt ud til, at resultatet for 2019 for Ejerforeningen vil lande på et underskud mellem DKK 100.000 og 200.000.

Med korrektion for, at det generalforsamlingsvedtagne budget hvilede på en forudsætning om aktivering af foretagne haveinvesteringer, ville et sådant resultat være inden for skudvidde af det budgetterede resultat. Og med en bogført egenkapital ved regnskabsårets begyndelse på DKK 569.000 kunne et underskud af en sådan størrelse fint absorberes.

Likviditetsmæssigt var der med en aktuel bankbeholdning på godt DKK 400.000 heller ingen problemer.

Herudover oplystes, at administrationen af fælleslånet vedrørende elevator-renoveringen nu var bragt så vidt, at Ejerforeningens aktiv i form af tilgodehavender hos ejerne stemte meget præcist med Foreningens gæld til Banken. Tidligere udfordringer på dette punkt var hermed elimineret, og det videre forløb gav heller ikke anledning til bekymring.

Endeligt bemærkedes, at de fortsat udestod to tilgodehavender hos tidligere ejere, fraflyttet for flere år siden, på i alt godt DKK 17.000. Disse poster måtte nok anses for uerholdelige og bør derfor enten afskrives eller modregnes i slutafregningen overfor Ejerforeningens tidligere administrator.

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

Formanden oplyste, at udbedringen af skaderne på lejligheden 5E, 3. th nu var tilendebragt.

Reparationsarbejdet i 5E, 4. th pågik stadig, men forventedes i alt væsentligt færdiggjort snarest. Et udestående var dog lukning af gulvet ud mod en karnap, jf. nedenstående pkt. 4.

Ad 4) Fugning af karnapper - "Fugemand" besigtiger 4. december kl. 8.00

Formanden oplyste, at man ved besigtigelse af vandindtrængen/utætheder i karnapper i tre lejligheder var nået frem til, at problemet med stor sikkerhed skyldes utætte og/eller forkert monterede fuger. Reparation heraf er efter det foreliggende forholdsvis simpel, men den skal foretages udefra, hvilket fordrer lift, og den kan kun udføres, når det materiale, der skal lukkes med fugen, er tørt. Der bliver med andre ord tale om en forårs- eller sommerbegivenhed.

Formanden oplyste videre, at man ved besigtigelsen havde fundet ud af, at leverandøren af vinduespartierne i karnapperne var et firma ved navn Wicono – og altså ikke Kastrup Vinduet som oplyst i materiale fra Sjælsø. Vejledning i korrekt montage af lister og fuger måtte herved kunne indhentes.

Det var i øvrigt Formandens opfattelse, at når man til sin tid fik en lift ind i området til gennemførelse af det allerede identificerede behov for reparationer, ville man med fordel kunne foretage inspektion af resten af karnapperne for at se, hvorvidt der blandt disse er yderligere nødlidende enheder. Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil, og udgifter hertil skal derfor indregnes i budgettet for 2020.

#### Ad 5) Projekt strøm til el-biler, status

Der er nu ført strøm frem til første bruger af den kollektive ladestrømsforsyning i P-kælderen. Systemet virker efter hensigten, og yderligere opkoblinger vil herefter kunne ske let og forholdsvis hurtigt.

#### Ad 6) P-kælder vedtægter - tinglysning

Formanden oplyste, at man i efteråret fandt ud af, at den tidligere administrator ved en forglemmelse ikke havde fået tinglyst besluttede ændringer af vedtægterne for P-lauget, selv om der var betalt herfor. Det havde han derfor rykket for, men det udestod at få tjekket, om det rent faktisk nu var sket.

#### Ad 7) Rensning af alle ventilationsrør

Formanden noterede, at den annoncerede rensning af ventilationsrør nu var gennemført som planlagt. Han havde modtaget billeder fra rørenes indre, som viste, at aktiviteten havde været særdeles velbegrunderet.

Ad 8) Sprinkleranlægget i P-kælderen har gennem mange år været serviceret af firmaet Dansk Brandteknik med Enco som underleverandør. Efter en personudskiftning hos Dansk Brandteknik er dette samarbejde blevet ustabil, hvilket bl.a. har afstedkommet et antal blinde alarmer i løbet af 2019 med heraf følgende udgifter til falske udrykninger fra Hovedstadens Beredskab. Der har derfor i Bestyrelsen været enighed om at finde en alternativ løsning. Efter indhentning af tilbud ligger det klart, at Firmaet Brøndum kan tage hele service-leverancen, og vi slipper dermed for de udfordringer, der kan knytte sig til en deling af serviceringen mellem to virksomheder.

Formanden tager sig af opsigelse af DB og tegning af ny kontrakt med Brøndum

I fortsættelse heraf kunne Formanden meddele, at de flere steder i P-kælderen er konstateret tæring og lækage af rørføringen frem til sprinklerdyserne. Det vil derfor være nødvendigt at udskifte rør – enten fuldstændigt eller etapevis. Formanden vil drøfte dette nærmere med Brøndum og/eller Enco med henblik på at få defineret et projekt og få det prissat således, at også dette kan indgå i budgettet for 2020.

Ad 9) Overløb fra tagrende 5B, mf

Besigtigelse udestår

Ad 10) Elevatorer – automatisk genstart, hastighedsvagt

Der er nu skiftet både wire og hastighedsvagt i elevatorerne 5B og 5E. Mekanikken i hastighedsvagten i 5F har også givet anledning til lidt ujævn drift, men det har indtil videre kunnet løses ved justering af nogle bevægelige dele, hvorfor udskiftning af den pågældende reservedel i denne elevator er udskudt indtil videre.

Det har ved strømudfald vist sig, at fire af elevatorerne ikke genstarter automatisk. Derfor har servicebesøg fra Schindler været nødvendige med henblik på manuel genstart. Dette skyldes en uhensigtsmæssighed ved montagen af de pågældende elevatorer, som bør rettes ved lejlighed. Formanden kontakter Schindler herom.

Ad 11) Udskiftning af gummitætningslister døre/vinduer

Formanden havde fra en tømrer modtaget et tilbud på udskiftning af gummitætningslister omkring skydedøre og vinduer. Det fremgik heraf, at en vis mængderabat kunne opnås, hvis flere ønskede at deltage. Han foreslog derfor, at man som en slags medlemsservice rundsendte en orientering om, at eventuelt interesserede kunne melde sig, hvorefter et samlet arrangement for ejere, der ønsker at få erstattet beskadigede eller slidte lister, kunne stables på benene. Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil. Formanden tager sig af det fornødne.

Ad 12) Reparation/udskiftning garageport

Efter udsættelse p.gr.a. sygdom er den annoncerede udskiftning af garageporten nu programsat til fredag d. 13. december tidsrummet 10-14. Melding herom er rundsendt.

Ad 13) Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?

Ingen bemærkninger

#### Ad 14) Mødekalender 2020

Der aftaltes følgende kalender for ordinære bestyrelsesmøder i 2020

Tirsdag d. 18. februar kl. 19.00 hos Jesper

Tirsdag d. 17. marts kl. 19.00 hos Niels

Onsdag d. 13. maj kl. 18.00 med efterfølgende generalforsamling kl. 18.30 i CBS

Onsdag d. 10. juni kl. 19.00 hos Henrik

Tirsdag d. 18. august kl. 19.00 hos Jena

Tirsdag d. 20. oktober kl. 19.00 hos Torben

Torsdag d. 3. december kl. 18.00 hos Henrik med efterfølgende julemiddag

20201204

Torben V. Holm