

Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven og Parkeringslauget Fajancehaven d. 10. juni 2020

Mødet fandt sted hos Jena

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

Dagsordenen for mødet var:

- 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte møde 18. februar 2020
- 2) Generalforsamlingerne i både Ejerforeningen og Parkeringslauget d. 25. maj 2020
- 3) Status på økonomi
 - a) Status på økonomien år til dato. Bilag udsendes, når de modtages fra Administrator.
 - b) Elevatorlån. Ingen bemærkninger.
 - c) Endelig afregning med Domus Administration
- 4) Status Administrator og Revisor
- 5) Fugning af karnapperne
- 6) Utæt karnap 5A, 3.tv.
- 7) Etablering af Faldsikring på taget.
- 8) Projekt strøm til el-biler..
- 9) P-kælder vedtægter
- 10) Sprinklerkontrol
 - a) Årlig kontrol foretaget af RMG 12.03.2020
 - b) Blindalarmer
 - c) Reparation af sprinklerrør
- 11) Overløb fra tagrende 5B samt problem ved 5G
- 12) Elevatorer – automatisk genstart.
- 13) Renovering af terrazzo- trapperne.
- 14) Udskiftning af gummitætningslister døre/vinduer.

15) Grundejerforeningen.

16) Andre mindre emner?

- a) "Velkomstbrev" er opdateret 14. april 2020– se seneste version på hjemmesiden. Medtager nu info om ventilationsanlægget i ejendommen.

17) Næste møder:

Tirsdag d. 18. august kl. 19.00 hos Torben

Tirsdag d. 20. oktober kl. 19.30 hos Peter

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

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte møde 18. februar 2020

Ingen bemærkninger.

Ad 2) Generalforsamlingerne i både Ejerforeningen og Parkeringslauget d. 25. maj 2020

Formanden nævnte, at generalforsamlingerne i både Ejerforeningen og Parkeringslauget blev holdt som "Fuldmagtsgeneralforsamlinger" hos administrator 25. maj. Kun Henrik og Torben deltog. I alt var 50 (= ca. 68%) medlemmer af ejerforeningen repræsenteret incl. fuldmagter og 46 (= 63%) af Parkeringslaugets medlemmer repræsenteret incl. fuldmagter. Alt i alt var repræsentationen dermed den største i de seneste 6 år. I begge foreninger blev regnskaber og budgetter vedtaget og alle valg til bestyrelserne incl. suppleanter skete som foreslået af bestyrelserne. Administrator og revisor blev også genvalgt.

Ad 3) Status på økonomi

- a) Status på økonomien år til dato.
- b) Elevatorlån. Ingen bemærkninger.
- c) Endelig afregning med Domus Administration

TVH oplyste, at i henhold til en økonomirapport, trukket umiddelbart før mødet, lå driftsomkostningerne i Ejerforeningen rigtig godt til i forhold til budgettet. Resultatet år-til-dato var positivt med godt DKK 473.000, og kontoen for bankindestående udviste et beløb på DKK 567.000. Fra disse tal skulle dog trækkes forventede fakturaer for udført arbejde, herunder ikke mindst den netop færdiggjorte reovering af fugerne rundt om karnapperne, hvilket efter det oprindelige overslag ville kunne løbe op i omkring DKK 100.000. Tilbage stod imidlertid, at driften i Ejerforeningen forløb inden for ganske komfortable rammer.

I forhold til balancen noteredes, at aktiver og passiver vedrørende elevator-fælleslånet var fuldt synkroniserede (altså ingen restancer), samt at udeståendet hos Ejerforeningens tidligere administrator nu var fuldt udlignet. I sidstnævnte forbindelse var afskrevet to gamle poster vedrørende et par tidligere, nu fraflyttede ejere på sammenlagt ca. DKK 16.000, da omkostningerne til at få dem inddrevet antoges at blive for store. I begge tilfælde havde der været tale om, at der i salgssituationen var opstået rod omkring forpligtelsen til betaling af bidrag til fællesomkostninger ved udfærdigelsen af refusionsopgørelse mellem køber og sælger.

For Parkeringslaugets vedkommende oplystes, at den pr. årsskiftet gennemførte fulde regnskabsmæssige udskillelse fra Ejerforeningen havde åbenbaret et par skævheder i rapporteringen og driften af denne enhed. Begge dele knyttede sig i princippet til mellemregningen med CBS/Klövern (som ejer af de to underste dæk i P-kælderen), og virkningen var, at økonomirapporteringen gennem året kom til at vise at dårligere resultat end det faktiske samtidig med, at likviditeten i P-lauget blev mere anspændt end nødvendigt. TVH antog, at såfremt man pr. hovedregning forsøgte at korrigere herfor, ville der p.t. være tale om et resultat år-til-dato for P-lauget omkring nul. I fortsættelse heraf oplystes, at der er taget kontakt til administrator og revisor for at få rettet op på dette forhold.

Ad 4) Status Administrator og Revisor

Formanden oplyste, at Foreningernes daglige administrator, Helle Larsen, er langtidssygemeldt. Vicedirektør Johnny C. Rieck vil indtil videre fungere som foreningernes administrator. Det er sandsynligt, at vi fremover vil få en permanent erstatning for Helle Larsen. Johnny har fungeret godt, og vi er stadig godt tilfredse med Louise Winther, der fører bogholderiet.

Ad 5) Fugning af karnapperne

Formanden oplyste, at fugning af karnapperne er nu gennemført af FS Fugeteknik. Flere fejl blev fundet og udbedret. Faktura afventes i størrelsesorden 100.000 – max. 150.000 kr.

Ad 6) Utæt karnap 5A, 3.tv.

Formanden oplyste, at karnappen 5A, 3. tv også efter karnap-fugningen (jf. ovenfor) er periodisk utæt. Natten efter fugning af karnappen regnede det kraftigt, og der trængte igen vand ind. John fra Neubert blev tilkaldt, mens liften var her endnu, og taget over karnappen blev inspiceret. Konklusion: 2-3 falsninger er muligvis ved at "gå op", så slagregn kan trænge ind. Der skal bruges en større lift for at nå ind over taget. Det er aftalt med John, at denne bestiller en lift og fuger alle falsninger over karnappen på samme måde, som det tidligere er gjort andetsteds på taget.

TVH oplyste, at der antagelig også er en utæthed på selve tagryggen over trappeløbet over opgang 5F. Foto af en skjolddannelse på loftet det pågældende sted blev fremvist.

Ad 7) Etablering af faldsikring på taget.

I fortsættelse af bemærkningerne under ovenstående pkt. 6 gjorde TVH gældende, at fremkomst af utætheder i tag-zinkpladernes falsninger næppe vil være enkeltstående fænomener, og at der måske var anledning til at foretage en mere systematisk inspektion af hele tagfladen. Noget sådant ville imidlertid nødvendiggøre relativt stort og derfor ganske kostbart lift-udstyr. Et alternativ hertil kunne være etablering af faldsikring på taget til muliggørelse af vandring på selve tagryggen i sele. Et rundsendt overslag på omkostninger til installation af noget sådant viste et beløb i klassen DKK 125.000, hvortil der i henhold til det modtagne materiale ville komme årlige omkostninger på DKK 3.750.

Formanden tvivlede som udgangspunkt på, at den foreslåede konstruktion af faldsikringsudstyr (en stålwire fastgjort i klemmer på falsningerne) var nogen god løsning. Dels var han usikker på princippet i selve designet, dels havde han interviewet John Frederiksen (fra Neubert) om hans lyst til at arbejde på taget ved brug af et sådant udstyr. Svaret herpå havde været negativt. Endelig var der spørgsmålet om, hvordan man overhovedet kom op på taget. Omvendt havde han på en snak med den vinduespolerer, der tager sig af rengøring af ryttervinduerne hen over tagryggen forstået, at han da gerne ville bruge faldsikringsudstyr som foreslået, men om det var tilstrækkeligt til at begrunde en udgift som foreslået var jo en subjektiv vurdering.

Efter en længere diskussion i Bestyrelsen enedes man om at lade TVH dyrke sagen lidt tættere med henblik på at fremkomme med et mere præcist projektoplæg, inklusive en besvarelse af Formandens reservationer omkring system-design og en dækning af spørgsmålet om adgangsvej til taget.

Undervejs i debatten faldt også bemærkninger om, at der under den årlige rensning af tagrender (som også kræver lift) bør opsættes duepigge til afskrækkelse fugle, der sætter sig på kanten af tagrenderne og efterlader ekstremt på de underliggende altaner. Desuden faldt bemærkninger om det ønskelige i at få reguleret (eller bortskræmt) bestanden af krager, hejrer m.fl. i træerne i Frederiksberg Have umiddelbart ud for 5H. JB kontakter Slotsgartneren herom.

Ad 8) Projekt strøm til el-biler.

Formanden oplyste, at der endnu ikke har vist sig behov for etablering af flere elbils-ladeinstallationer, end den ene, der blev etableret sidste efterår. Derimod havde der vist sig en betydelig interesse fra andre P-laug vedrørende den løsningsmodel, vi har valgt.

Ad 9) P-kælder vedtægter

Formanden oplyste, at P-kælder vedtægter er modtaget retur fra tinglysning. Desværre havde Domus Administration, der – som deres sidste embedshandling inden administratorskiftet i 2019 – skulle have forestået denne handling efter generalforsamlingsbeslutningen sidste år IKKE fået

tinglyst den seneste version, men kun den næstsidste. Formanden fandt det tvivlsomt, om det kan lykkes at få Domus til at få den seneste version tinglyst – i hvert fald uden betaling.

Ad 10) Sprinklerkontrol

- a) Årlig kontrol foretaget af RMG 12.03.2020
 - b) Blindalarmer
 - c) Reparation af sprinklerrør
-
- a) Årlig kontrol foretaget af RMG 12.03.2020 uden alvorlig påtale. Kun oprydning i sprinklerrum blev påtalt.
 - b) Der har været endnu en blindalarm. Henrik har sammen med Brøndums tekniker, der foretager den ugentlige kontrol formentlig fundet fejlen. Den skyldes endnu en fejl fra Dansk Brandteknik! Kompressoren var ikke monteret korrekt, idet den ene strømfase ikke var monteret korrekt i en samledåse. Ledningen sad løst – var ikke skruet fast. Det betød, at kompressoren ikke kunne yde det, den skulle, og den gik hele tiden i stå efter kort tids drift. Trykket i sprinklerrørene kunne derfor ikke holdes oppe. Siden fejlen blev rettet, har der ikke været blindalarmer eller klager fra overliggende lejlighed over støj over, at kompressoren startede og stoppede hele tiden.
 - c) Reparation af sprinklerrør bliver stadig mere påkrævet. Formanden indhenter tilbud herpå.

Ad 11) Overløb fra tagrende 5B samt problem ved 5G

Formanden oplyste, at undersøgelse var udført af Neubert med lift. Ved 5B skyldes det, at afløbsrørene fra karnappernes ”spilbakker” er skubbet for langt ind i nedløbsrøret. Dette medfører en indsnævring af gennemstrømningsarealet, der bliver for lille i forbindelse med kraftige regnskyl. Desuden er rørene ikke blevet loddet sammen, som de burde, men kun samlet med silikonemasse. Dette bør nok ændres på et tidspunkt, ligesom større nedløbsrør – især ved 5B - kan blive nødvendige, hvis kraftige skybrud kommer oftere. Ved 5G skyldes vandet slagregn mod muren, hvilket medfører større mængder vand, der løber ned ad muren og ender på den underliggende altan.

Ad 12) Elevatorer – automatisk genstart.

Formanden oplyste, at dette skulle være udbedret af Schindler nu.

Ad 13) Renovering af terrazzo-trapperne.

I fortsættelse af drøftelserne herom på mødet i februar havde TVH indhentet tilbud på grundrensning og renovering af slibeskader på terrazzo-gulvene i trappeopgangene. Samlet lød tilbuddet på DKK 183.600 plus moms, i alt altså ca. 230.000.

Som en del af tilbuddet indgik, at der som demonstration kunne laves en prøverens og en prøveafslipning af et mindre areal for DKK 1.800 plus moms samt at der kunne arrangeres en besigtigelse i en bebyggelse i Carlsberg-byen, hvor en tilsvarende opgave var blevet løst.

Det var Formandens anbefaling, at man i første omgang fulgte tilbuddet om prøverens og prøveafslipning samt gennemførte et besøg i Carlsbergbyen, hvorefter en endelig stillingtagen til projektet kunne tages efter sommerferien. Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil. TVH arrangerer det fornødne.

Ad 14) Udskiftning af gummitætningslister døre/vinduer.

Formanden nævnte, at tilbud herom modtaget fra tømreren, der herefter har overtaget planlægning og udbedring (for ejernes regning).

Ad 15) Grundejerforeningen.

Formanden oplyste, at ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen PorcelænsHAVEN blev afholdt hos administrator 25. maj udelukkende ved fuldmagter. Alle hidtidige bestyrelsesmedlemmer med udløbne mandatperioder (inkl. Formanden selv) blev genvalgt, ligesom regnskab og budget blev vedtaget. Administrator og revisor blev ligeledes genvalgt.

Ad 16) Andre mindre emner

Formanden oplyste, at "Velkomstbrev" er opdateret d. 14. april 2020 og lagt ud på Ejerforeningens hjemmeside. Brevet rummer nu også info om ventilationsanlægget i ejendommen.

Ad 17) Næste møder:

Tirsdag d. 18. august kl. 19.00 hos Torben

Tirsdag d. 20. oktober kl. 19.30 hos Peter

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

Torben V. Holm

20200610

