

Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven og Parkeringslauget Fajancehaven d. 22. oktober 2020

Mødet fandt sted hos Formanden

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne, Jesper Buch, Jena Lybecker, Peter Laier og Torben V. Holm (de to sidstnævnte pr. videolink) samt suppleanterne Steen Bjørnsen og Anne Zedeler.

Dagordenen for mødet var:

- 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte møde 18. august 2020
- 2) Fremtidig opsplnitning af indkaldelse og referat i E/F og P/L
- 3) Status på økonomi
 - a) Status på økonomien E/F år til dato.
 - b) Status på økonomien P/L år til dato.
- 4) Status Administrator og Revisor.
- 5) Utæt karnap 5A, 3.tv.
- 6) Utæt tag over 5B, 4.mf.
- 7) Nedløbsrør ved 5B.
- 8) Projekt strøm til el-biler.
- 9) Sprinkleranlæg. Tilbud fra Brøndum er udsendt 8. oktober.
- 10) Renovering af terrazzotrapperne.**
- 11) Grundejerforeningen.
- 12) Andre mindre emner
 - a) Rengøring i P-kælder.
 - b) Ventilation- reparation 5C
 - c) Ventilationsstøj 5H.
 - d) Juletræ.
 - e) Annes Facebook-gruppe.

- f) "Fuglesikring" ved gavlen 5H.
- g) Schindlers forslag til elevator hygiejne.
- h) Generalforsamling og Covid-19
 - i) Nyhedsbrev fra Boligexperten af 6. oktober 2020
 - ii) Lovgrundlag: se Berlingske 20200523 og Berlingske 20200926
- i) Forberedelse til revision af vedtægter (oprydning, virtuel/digital generalforsamling)
- j) Fremstilling af nøglebrikker i fremtiden
- k) Nabogener
- l) Nærboks – igen.

13) Næste møder:

Søndag 29. november kl. 16.00 tænding af juletræ

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

Formanden noterede indledningsvist, at Steen Bjørnsens deltagelse i dette bestyrelsesmøde ville blive hans sidste, idet han fraflytter ejendommen ved udgangen af november. Formanden takkede for hans bidrag i de forløbne år og ønskede ham held og lykke i nye omgivelser.

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

Ingen bemærkninger

Ad 2) Fremtidig opsplittning af indkaldelse og referat i E/F og P/L

Formanden henviste til, at vi efter skiftet til ny administrator og ny revisor har haft bogholderi og regnskabsaflæggelse for henholdsvis Ejerforening og Parkeringslaug fuldt adskilt – i modsætning til tidligere, hvor P-laugets økonomi blot vistes som en note i regnskabet for Ejerforeningen og kun med tal for driften. Ændringen havde medført et langt mere retvisende billede, og for at fuldende den formelle adskillelse af de to foreninger fandt han det formålstjenligt, at både indkaldelser til og referater fra bestyrelsesmøder i de to foreninger for fremtiden også blev splittet op.

Der var fuld tilslutning hertil, og ændringen vil herefter blive effektueret med virkning fra årsskiftet.

Ad 3) Status på økonomi

- a) Status på økonomien E/F år til dato.
- b) Status på økonomien P/L år til dato.

Det oplystes, at resultatet for Ejerforeningen pr. d.d. var 759.000 mod et budgetteret resultat for året som helhed på 23.000. Den meget store afvigelse skyldtes primært periodiseringsforhold. På indkomstsiden er indregnet bidrag til fællesomkostninger fuldt ud for hele 4. kvartal, men udgifter i kvartalet først vil blive bogført efterhånden som der modtages fakturaer. Der kommer imidlertid, at budgettet for udgifter til reparation og vedligeholdelse endnu kun er belastet med 275.000 i forhold til en ramme på 765.000. Der er imidlertid adresse på resten af budgetrammen til dækning af udgifter til utætheder i taget og reovering af terrazzoen i trappeløbene, jf. nedenstående pkt. 5, 6 og 10.

Likviditeten i Ejerforeningen er fortsat god. Det samlede billede af økonomien i Foreningen er, at der er udsigt til en årsafslutning bedre end budgetteret med en vis styrkelse af egenkapitalen til følge.

Økonomien i Parkeringslauget er mere anstrengt, for det første fordi regnskabet herfor startede med en egenkapital på 0 ved årets begyndelse, og for det andet fordi midler til opbygning af ladeinfrastruktur til elbiler i P-kælderen udgiftsføres med det samme, mens indtægter i form af tilslutningsafgifter først kan bogføres efterhånden som de realiseres. Realøkonomisk givet det et træk på likviditeten i denne forening, som imidlertid dækkes via en mellemregning med Ejerforeningen. Ses der bort herfra har der ÅTD været pæn driftsmæssig balance i P-lauget. Dog vil der sidst på året komme en ekstraordinær udgift vedrørende reovering af sprinklersystemet, jf. nedenstående pkt. 9.

Ad 4) Status Administrator og Revisor.

Vicedirektør Johnny C. Rieck er nu vores faste administrationschef.

Ad 5) Utæt karnap 5A, 3.tv.

Formanden oplyste, at under bestemte vindforhold løber der fortsat vand ind i karnappen i den pågældende lejlighed. Kilden er endnu ikke fundet, men formanden havde enten fæstningen eller selve designet af en udluftningsventil på taget over lejligheden mistænkt for at være årsag til kalamiteten. Men under alle omstændigheder må omkostninger til løsning af problemet ventes.

Ad 6) Utæt tag over 5B, 4.mf.

Også dette problem har været erkendt længe, og trods flere reparationer af tagfladen over lejligheden er det endnu ikke lykkedes at få lukket kilden. Formanden havde taget termografiske

fotos af det berørte område af loftet i lejligheden, hvoraf fremgik, at der er tydelige kuldebroer på præcis de steder, hvor der trænger vand ind.

Der var enighed i bestyrelsen om, at det kun kan gå for langsomt med at få løst problemet, men at en første forudsætning for at nå dertil selvfølgelig er at få indkredset kilden. Herudover var der enighed om, at de skader, der efterhånden er opstået på gulve og vægge selvfølgelig også skal dækkes af Foreningen.

Ad 7) Nedløbsrør ved 5B.

Formanden oplyste, at nedløbsrøret fra tagrenden ved 5B ved kraftige regnskyl med tydelighed viser sig at være underdimensioneret. Det vil derfor blive udskiftet i forbindelse med efterårets rensning af tagrender, når der alligevel er en lift tilgængelig.

Ad 8) Projekt strøm til el-biler.

Installation nr. 2 er etableret og afleveres til brugeren af den næst tilkomne elbil d. 1. november.

Ad 9) Sprinkleranlæg.

Sprinkleranlægget i P-kælderen er i tiltagende grad utæt, og den hidtidige løsning med at fastholde lufttrykket i anlægget med en kompressor vil ikke virke på langt sigt. Vi oplever allerede nu udfald og falske alarmer med tilkald af Hovedstadens Beredskab og dertil knyttede omkostninger til følge. Og da hyppigheden heraf må forventes at tage til efterhånden som anlægget ældes, forekommer tiden inde til gennemførelse af en mere radikal løsning.

Formanden havde indhentet tilbud på ombygning af anlægget til et permanent vandfyldt anlæg fra servicefirmaet Brøndum. Inkl. udskiftning af utætte og tærede rør beløb dette sig til 131.900 (ex moms). Da regningen hertil vil skulle deles med CBS omsætter dette sig til knap 66.000 (inkl. moms) for vort (dvs. P-laugets) vedkommende.

Der var enighed i Bestyrelsen om at sætte projektet i gang. Formanden orienterer CBS herom.

Ad 10) Renovering af terrazzotrapperne

Formanden orienterede om, at det havde været planen at igangsætte projektet vedrørende renovering/slipning og/eller grundrensning af terrazzotrapperne inden for de nærmeste dage. Der var imidlertid opstået en uoverensstemmelse med det firma, der havde fået opgaven, og samarbejdet var derfor afbrudt inden det var begyndt. Der var nu indbudt et alternativt firma til at byde på opgaven, men både prissætning og tidsplan var dermed usikre størrelser på nuværende tidspunkt.

Der var i bestyrelsen enighed om, at opgaven var påtrængende og at Formanden – hvis ikke de modtagne tilbud afveg alt for væsentligt fra det tidligere modtagne – var bemyndiget til uden videre at sætte aktiviteten i gang.

Ad 11) Grundejerforeningen.

Som formand for Grundejerforeningen kunne Torben orientere om, at stort set hele det vedtagne 2020-program for vedligeholdelses- og forbedringsprojekter i området nu var gennemført.

For Bestyrelsen i Grundejerforeningen er den væsentligst udfordring fremadrettet at få defineret en model for finansiering af fremtidige udgifter til renovering af skorstenen i Parken. Kommunen har nægtet at give tilladelse til nedrivning, og den midlertidige løsning med indkapsling af nedfald af frostsprængninger fra mursten ved brug af et nylon-fiskenet holder næppe evigt. Derfor hænger en udgift i størrelsen 2,5-3,0 mio kr. til inddækning en gang i fremtiden – det være sig om 5, 10 eller 15 år. Det omsætter sig til en udgift i størrelsesordenen 5.000 for en standardlejlighed på 100 kvm. Spørgsmålet er nu, om der skal indledes opbygning af en budgetreserve til dækning heraf, eller om udfordringen skal noteres som en slags eventualforpligtelse til dækning til sin tid via en engangsopkrævning.

Problemstillingen er lidt den samme f.s.v.a den store blodbøg, der står midt i Parken. Den er angrebet af hele to slags svamp, og holder derfor næppe mere end 5-10 år mere. Den skal derfor til den tid fældes af simple sikkerhedsmæssige årsager, og derefter vil forestå en større renovering af parkanlægget, lidt i stil med den haverenovering, der blev gennemført i vores del af Grundejerforeningens område i 2019.

Der var i Ejerforeningens bestyrelse præference for en finansieringsmodel, hvilende på engangsopkrævning ved begivenhedernes indtræden. Torben kunne imidlertid oplyse, at den modsatte holdning gjorde sig gældende blandt andre medlemmer af Grundejerforeningen, så hvor sagen til sin tid (dvs. til næste års generalforsamling) vil lande var vanskelig at forudsige.

Ad 12) Andre mindre emner

c) Rengøring i P-kælder.

- i) Som følge af, at CBS har udlejet det underste P-dæk til tredjemand, vil der blive foretaget en ændring af sekvensen for rengøring af øverste og mellemste P-dæk. Der vil for fremtiden for øverste dæk blive foretaget rengøring tre gange årligt (marts, juli og november). CBS vil lige som tidligere åbne for midlertidig parkering på mellemste dæk, så øverste dæk kan cleares for biler under rengøring.

d) Ventilation- reparation 5C

- i) Skaktventilatoren i 5C er blevet skiftet

e) Ventilationsstøj 5H.

- i) Den nye beboer i penthouselejligheden 5H, 3. tv. Har – lige som tidligere indflyttere i andre penthouselejligheder – klaget over støj fra ventilatorrummet med væg ind til den pågældende lejlighed. (Støjniveauerne har været målt til (lige) under grænseværdien, og derfor blev der ikke gjort noget ved det fra Sjælsø's side under 5-års gennemgangen og ej heller siden.). Den nye beboer har nu selv undersøgt sagen og fundet, at udfordringen i det konkrete tilfælde kan mindskes eller måske helt elimineres ved isolering af væggen ind mod lejligheden og ved bedre foring af en rørgennemføring. Han har tilbudt selv at betale herfor.

Der var i bestyrelsen tilslutning til at lade det foreslåede gennemføre, men at det af principielle grunde burde afvises at lade den pågældende beboer betale for udbedring af noget infrastruktur, der i virkeligheden betjener alle. Der var tillige enighed om, at såfremt det foreslåede hjalp som ventet, burde resten af husets ventilatorrum gennemgås med henblik på gennemførelse af tilsvarende forbedringsindsatser.

f) Juletræ.

- i) Der var i Bestyrelsen enighed om en gennemførelse af det sædvanlige juletræstændingsarrangement med gløgg og æbleskiver næppe vil blive muligt i år p.gr.a. Covid19 og den dertil knyttede smitterisiko. Der sigtes derfor som alternativ mod et arrangement med "Fælles julesang fra altanerne", når træet tændes, hjulpet af en forsanger, der kan agere ceremonimester. Formanden prøver at arrangere det fornødne.

g) Annes Facebook-gruppe.

- i) Anne oplyste, at der til Facebook-gruppen Fajancehaven Frb endnu kun var tilmeldt 6-7 stk. Det gav meget lidt trafik, så lidt markedsføring af gruppens eksistens ville være velkommen. Formanden lovede at rundsende en orienteringsmail efter udfærdigelse af Anne.

h) "Fuglesikring" ved gavlen 5H.

- i) Jesper havde indhentet tilbud på montage af fuglesikring på tagrenden rundt om bygningens sydvendte gavl ind mod Frederiksberg Have. Ideen var at få hæmmet et igangværende indtog af kragefugle m.fl., og at få reduceret nedfald af fugleekskremer på de underliggende altaner. Overslagsmæssigt lå prisen på 15-20.000, hvortil ville komme liftleje.

Bestyrelsen tilsluttede sig afholdelse af en sådan udgift.

i) Schindlers forslag til elevator hygiejne.

- i) Der er fra Schindler modtaget tilbud på montage af håndfri elevatortryk, UV-belysning af elevatorstole m.v. – begge dele til modvirkning af Corona-smittespredning.

Der var i bestyrelsen enighed om, at montage af noget sådant i vort tilfælde ville repræsentere et overkill.

j) Generalforsamling og Covid-19

(1) Nyhedsbrev fra Boligexperten af 6. oktober 2020

(2) Lovgrundlag: se Berlingske 20200523 og Berlingske 20200926

- ii) Der har efter afviklingen af forårets generalforsamlinger i både Ejerforeningen og P-lauget ved brug af fuldmagter været rejst spørgsmål om, hvorfor vi ikke i stedet havde lagt an til brug af virtuel (dvs. digital) generalforsamling. Svaret har været, at det kræver særskilt hjemmel i vedtægterne, og en sådan forefindes ikke, jf. næste pkt.

k) Forberedelse til revision af vedtægter (oprydning, virtuel/digital generalforsamling)

- i) Der var Bestyrelsen enighed om, at der til generalforsamlingerne i 2021 skal forelægges forslag til vedtægtsændringer, så der fremadrettet vil være hjemmel til virtuel afvikling af generalforsamlinger. I samme forbindelse vil en samlet "frisering" af vedtægterne kunne gennemføres, hvorved bestemmelser, som ikke længere er relevante, ryddes ud. Oplæg hertil vil blive drøftet i Bestyrelsen på et møde efter nytår.

l) Fremstilling af nøglebrikker i fremtiden

- i) Jens Clod fra rengøringsfirmaet AlliancePlus vil blive instrueret i fremstilling af nøglebrikker. Han forestår i forvejen udskiftning af dørskilte i forbindelse med ejerskifter. Kontaktdetaljer forefindes på Ejerforeningens hjemmeside under fanebladet "Nyttige telefonnumre". Ændringen vil først træde i kraft, når det bliver annonceret af Bestyrelsen. Ruko-nøgler skal fortsat bestilles personligt hos administrator.

m) Nabogener

- i) Formanden har fra en beboer modtaget spørgsmål om, hvorvidt der kunne interveneres ved gener fra naboers rygning. Svaret har været, at noget sådant hjemler husordenen ikke mulighed for. Eventuelle udfordringer af denne art kan kun løses ved direkte henvendelse og venlig henstilling i det gode naboskabs navn.

n) Nærboks

- i) Formanden oplyste, at der nu er opstillet en såkaldt nærboks til håndtering af breve og pakker fra flere af de kendte distributionsfirmaer på Finsensvej (Nimbus Parken). Det har været drøftet i Grundejerforeningen, om det skulle tillades det bagved liggende firma at opstille en tilsvarende enhed i vort område. Det er afvist, dels fordi det vil være vanskeligt at finde en velegnet plads, der ikke vil genere nogen (NIMBY), dels fordi præcedensvirkningen over for andre tilsvarende firmaer ikke kan overskues.

Ad 13) Næste møder:

Søndag 29. november kl. 16.00 tænding af juletræ (Gløgg og æbleskiver hvis situationen tillader det)

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

24. januar 2021 kl. 10.00 Fældning af juletræ (dette er en tilføjelse til den vedtagne mødeplan)

20201023

Torben V. Holm