

Bestyrelsesmøde i Parkeringslauget Fajancehaven d. 6. juni 2024

Til stede ved mødet var Formanden, Torben V. Holm, bestyrelsesmedlemmerne Kim Breyen, Peter Laier og Jena Lybecker, samt suppleanten Jane Barnov Andersen

Mødet fandt sted hos Torben

Dagsordenen for mødet var

- 1) Godkendelse af referat fra 16/4 2024 (forhåndsgodkendt)
- 2) Meddelelser fra formanden
- 3) Generalforsamlingen 14. maj 2024
- 4) Økonomirapportering
- 5) Henvendelse fra CBS vedr. elevatorrenovering
- 6) Næste møde
- 7) Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra 16/4 2024 (forhåndsgodkendt)

Ingen supplerende bemærkninger

Ad 2) Meddelelser fra Formanden

Ingen bemærkninger

Ad 3) Generalforsamlingen 14. maj 2024

Der var i Bestyrelsen tilfredshed med forløbet af den ordinære generalforsamling d. 14. maj, herunder ikke mindst vedtagelsen af oplægget til et budget, der sigter mod overskuddannelse med henblik på nedbringelse af gælden til Ejerforeningen, som den fremgår af mellemregningskontoen.

Ad 4) Økonomirapportering

Formanden oplyste, at der i henhold til en regnskabsrapport, dækkende årets første 5 måneder, er realiseret et nulresultat. Dette dækker imidlertid over, at man i rapporteringen udgiftsfører alle udgifter vedrørende parkeringsanlægget, hvorimod man først indtægtsfører CBS's bidrag til dækning af fællesomkostninger, når året er omme. Korrigeres skønsmæssigt herfor, er resultatet ÅTD for Parkeringslaugets vedkommende et overskud på godt 60.000.

Bankindestående pr. ultimo maj androg 86.000

Ad 5) Henvendelse fra CBS vedr. elevatorrenovering

Formanden henviste til, at det under punktet "Eventuelt" på dagsordenen for den ordinære generalforsamling d. 14. maj var blevet oplyst, at Bestyrelsen tidligere samme dag havde modtaget en henvendelse fra CBS om, at elevatoren i "glasburet" mellem gadeniveau og P-kælders mellemdæk stod overfor en renovering. Det fremgik af henvendelsen, at CBS umiddelbart var af den opfattelse, at de dermed forbundne omkostninger skulle dækkes af Ejerforeningen.

Renovationsopgaven var i henvendelsen opgivet til at bestå af to dele, nemlig (1) en reparation af bygningselementerne i bunden af elevatoren og (2) en genopbygning af selve elevatoren med et såkaldt reparationskit. Omkostningerne hertil ville beløbe sig til hhv. 315.000 og 542.000, eller i alt 857.000.

Det var efter Formandens opfattelse ikke korrekt, når CBS gik efter omkostningsdækning fra Ejerforeningen. Imidlertid er den pågældende elevator eksplicit omtalt i den såkaldte Deklaration for P-lauget (dateret 28. februar 2006, altså dagen før første overtagelsesdag efter byggeriet afslutning). Dokumentet omtaler omkostningsarter og styrer omkostningsfordelingen mellem ejerne af P-kælderen. (Dokumentet kan findes på Ejerforeningen hjemmeside under fanebladet "For ejerne". Den relevante bestemmelse er § 6, stk. 2). P-lauget medlemmer vil i henhold hertil skulle dække ca. 40 pct. af de samlede omkostninger, svarende til 343.000 eller ca. 4.700 pr. P-plads.

Formanden mente, at det var fristende simpelthen at afvise det modtagne krav eller at møde det med et sagsanlæg med påstand om, at deklaraationsbestemmelsen ikke skal finde anvendelse. Men før man kastede sig ud i en konflikt af den art, burde man i det mindste have Administrators advokats vurdering af, hvorvidt noget sådant vil have noget for sig.

Hans personlige vurdering var imidlertid, at bestemmelsen er så klar, at der bliver meget vanskeligt at undvige betaling – også selv om medlemmerne af P-lauget (= brugerne af P-pladserne på øverste P-dæk) hverken har mulighed for at bruge elevatoren eller på nogen måde kan have interesse heri. Dertil kommer, at der historisk foreligger en sag, der på sin vis "vender den anden vej". Det nemlig således, at ejerlejligheder 75 og 76, dvs. mellemdækket og nederste P-dæk indgår som almindelige lejligheder i Ejerforeningen Fajancehaven (ikke at forveksle med P-lauget), og herved kom de i 2018/19 til at bidrage via fordelingstallene i ejerforeningen til renoveringen af husets elevatorer.

Der var i Bestyrelsen tilslutning til disse synspunkter, og på det grundlag enedes man om

- først at høre Administrators vurdering af sagen, og hvis den er på linje med Formandens betragtninger, så
- meddele CBS, at de selv kommer til at dække ca. 60 pct. af renovationsomkostningerne
- og at Parkeringslauget Fajancehaven vil forlange, at der indhentes en alternativ vurdering af renovationsbehovet og et alternativt pristilbud

Endelig var der enighed om, at en omkostning af denne art ikke kan rummes inden for rammerne af de årligt vedtagne driftsbudgetter for P-lauget. Derfor må en dækning for denne udgift, når den måtte blive realiseret, ske ved opkrævning af et ekstraordinært bidrag fra Parkeringslaugets medlemmer

Ad 6) Næste møde

Næste møde i Bestyrelsen finder sted d. 13. august kl. 19.00 hos Jena (samtidigt med møde i Ejerforeningens bestyrelse)

Ad 7) Eventuelt

Ingen bemærkninger

20240607

Torben V. Holm