

Referat

Bestyrelsesmøde i Parkeringslauget Fajancehaven d. 22. februar 2022

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne, Jesper Buch, Jena Lybecker og Torben V. Holm samt suppleanterne Kim Breyen og Steen Karstensen

Mødet fandt sted hos Jesper

Dagsordenen for mødet var

- 1) Godkendelse af referat fra mødet 2. december 2021. (Forhåndsgodkendt)
- 2) Økonomi.
 - a. Årsregnskab 2021 – udkast
 - b. År til dato 2022
 - c. Budget 2022
- 3) Bestyrelsesansvarsforsikring tegnet
- 4) Vedtægter for Parkeringslauget med senest ændringer er tinglyst.
- 5) 3 stk. Blindalarmer pga "linjefejl"/defekt printkort.
- 6) Opkrævningsmodel vedr. el-bilsladning, status.
- 7) Status på rengøring af P-kælderen
 - a. Porten bliver rengjort, når gulvene vaskes
 - b. Loftet bliver rengjort for snavs og spindelvæv .
 - c. Rensning af afløb i trappeskakter til "flugtveje".
 - d. Isolering af ca. 1,5 meter sprinklerrør over nedkørselsrampen mangler stadig.
 - e. Stadig stort oliespild på P-plads nr. 12. se foto.
- 8) Henvendelser fra ejerne
- 9) Næste møde (se også dagsorden for E/F Fajancehaven) ifølge mødeplan: 22. marts kl. 19.30 hos Peter.
- 10) Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra mødet 2. december 2021. (Forhåndsgodkendt)

Ingen supplerende bemærkninger

Ad 2) Økonomi.

- a. Årsregnskab 2021 – udkast
- b. År til dato 2022
- c. Budget 2022

Det oplystes, at der endnu ikke foreligger noget gennemarbejdet udkast til årsregnskab for 2021, men at der på grundlag af den løbende rapportering fra Administrators bogholderi var udarbejdet et foreløbigt bud på et sådant materiale. Et regnestykke af denne art er imidlertid vanskeligt at lave for udenforstående, idet man i bogholderiet blander de omkostninger, som kun vedrører driften direkte i P-lauget selv med omkostninger, der dels med CBS. Endelig er udgiftsført de omkostninger, der har været forbundet med opbygning af infrastruktur til ladning af elbiler, selv om disse i virkeligheden er medgået til etablering af et aktiv med en levetid på 30-50 og dermed intet har at gøre med P-laugets løbende drift.

Med disse forbehold viser et sæt korrigerede tal et underskud for driften i P-lauget, inkl. dettes andel af de omkostninger, der deles med CBS et underskud på knap 70.000.

Størsteparten af underskuddet er knyttet til den hovedpost, der hedder "Udgifter vedr. begge parkeringsanlæg". I praksis vil det sige ikke-forudsete engangsudgifter i forbindelse med ombygningen af sprinkleranlægget og en fordobling af el-omkostningerne, fordi en eller anden på et tidspunkt har afbrudt den automatik, der sikrer, at lyset på de nederste etager slukkes, når der ikke er aktivitet.

For så vidt angår de første to måneder af 2022 viser den løbende økonomirapportering et minus på godt 8.000. Lige som i Ejerforeningen angiver denne kortsigtsrapportering ingen tendens for året som helhed.

Formålet med det gengivne forsøg på at skabe et billede af de underliggende regnskabsforhold for P-lauget som alene-stående størrelse har været at danne grundlag for et budget for 2022.

Ved udarbejdelse af udkast til et driftsbudget er der på den ene siden taget afsæt i den samme forventning om en 4 pct. til inflationsbetingede stigninger i løbende omkostninger, som er gjort i relation til Ejerforeningen. På den anden side er det taget i betragtning, at en række af sidste års omkostninger havde karakter af engangsomkostninger, hvorfor en simpel fremskrivning af disse ikke giver mening. Samlet giver det forventede driftsudgifter på 275.000. Til udbalancering heraf foreslås, at der samlet udskrives 275.000 som bidrag til fællesomkostninger, svarende til en stigning på 10.4 pct. Noget sådant vil i givet fald fremkalde et nulresultat. Hertil vil forventeligt komme påvirkning fra tilslutninger af ladebokse til det til formålet etablerede forsyningsnet, hvilket alt afhængigt af fysisk placering i rummet kan give en svagt positiv eller negativ påvirkning af tallene. Den samlede udgift til anlægget er nu oppe på omkring 500.000, svarende til det maksimum, der forventedes, da etableringen af anlægget blev besluttet. Beløbet er indtil videre dækket via træk på mellemregningen med Ejerforeningen, men vil gradvist blive nedbragt i takt med indbetaling af tilslutningsbidrag på 10.000 pr. enhed fra nye brugere. Det er foreløbigt 5 opkoblinger ud af i alt 73 mulige.

Der var i Bestyrelsen enighed om at følge dette oplæg.

Ad 3) Bestyrelsesansvarsforsikring tegnet

Bestyrelsen tog oplysningen til efterretning

Ad 4) Vedtægter for Parkeringslauget med senest ændringer er tinglyst.

Formanden oplyste, at vedtægtsændringer vedrørende ret til indkaldelse via elektronisk kommunikation og ret til afholdelse af generalforsamling virtuelt samt diverse redaktionelle tilpasninger, som er vedtaget på diverse generalforsamlinger, nu er tinglyst. Derimod var generalforsamlingsbeslutningen fra 2019 om tilføjelse til vedtægterne af et afsnit om etablering og drift af ladningsinfrastruktur for elbiler ikke tinglyst. Det skyldes, at den daværende administrator og generalforsamlingsdirigent, advokat Henrik Holtegård, under beslutningsgangen have anvendt en procedure, hvorefter den i øvrigt enstemmige tilslutning til forslaget under årets ordinære generalforsamling blev efterfulgt af en ekstraordinær generalforsamling i umiddelbar fortsættelse af den ordinære. Efter vedtægterne skulle en sådan ekstraordinær generalforsamling indkaldes særskilt og med behørig frist. Tinglysningsretten har på det grundlag afvist at tinglyse beslutningen.

Der var i Bestyrelsen enighed om, at der hermed er opstået en meget rodet og uholdbar situation, idet der på den ene side i god tro er disponeret i henhold til det forslag, som altså fik massiv tilslutning på generalforsamlingen i 2019, mens man på den anden side altså endnu har kunnet få vedtagelsen tinglyst på grund af en formfejl. Den eneste måde, hvorpå dette kan bringes på plads, er ved at gentage beslutningsgangen på den forestående generalforsamling i 2022, men denne gang ved to tidsmæssigt korrekt adskilte handlinger.

Ad 5) 3 stk. Blindalarmer pga "linjefejl"/defekt printkort.

Formanden oplyste, at der hen over årsskiftet har været 3 blindalarmer p.gr.a. en såkaldt linjefejl i kommunikationen til Hovedstadens Beredskab med udrykninger som følge. De koster godt 8.000 pr. gang.

Formanden fandt det helt uacceptabelt, at der fra det nyrenoverede anlæg optrådte denne type fejl og vil derfor forlange et møde med leverandøren (Brøndum) med krav om at få dækning for det passerede.

Ad 6) Opkrævningsmodel vedr. el-bilsladning, status.

Torben oplyste, at en aftale om outsourcing af aflæsning og opkrævning af elforbrug vedrørende elbilsladning nu er på plads med firmaet Powerfuel som service-leverandør. Bortset fra lettelse af den løbende håndtering sikrer dette, at elbilsbrugerne herved kan opnå refusion for el-afgift, idet strømforbruget med denne konstruktion herefter er klassificeret som "processtrøm". Det sparer brugerne for omkring 1,10 kr. pr. kWh.

Ad 7) Status på rengøring af P-kælderen

- a. Porten bliver rengjort, når gulvene vaskes

- b. Loftet bliver rengjort for snavs og spindelvæv .
- c. Rensning af afløb i trappeskakter til "flugtveje".
- d. Isolering af ca. 1,5 meter sprinklerrør over nedkørselsrampen mangler stadig.
- e. Stadig stort oliespild på P-plads nr. 12. se foto.

Formanden oplyste, at punkterne a-d nærmest er huskepunkter. F.s.v.a pkt. e. var situationen, at Administrator var blevet bedt om udfærdige en meget præcist formuleret henvendelse til ejeren af en nærmere angiven P-plads om snarest at få fjernet konstateret oliespild for at undgå ødelæggelse af betondækket.

Ad 8) Henvendelse fra ejerne

Ingen bemærkninger modtaget

Ad 9) Næste møde (se også dagsorden for E/F Fajancehaven) ifølge mødeplan: 22. marts kl. 19.30 hos Peter.

Mødet fastholdes.

Ad 10) Eventuelt

Ingen bemærkninger

20220223

Torben V. Holm