

Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 15. juni 2017 kl. 19.00

Mødet fandt sted hos Formanden, Henrik Jansdorf

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

Dagsordenen for mødet var

1. ad 1 Se hjemmesiden.
2. Afholdelse af bestyrelsesmøder
3. Opfølgning på Generalforsamling mandag 22. maj 2017
 - a. Forslag om fælles aftale med TDC/YouSee
 - b. Forslag om ændret opsætning af budget/årsberetning mht sammenligningstal
 - c. Mulige begrænsninger vedr. adgang til (korttids-) udlejning af lejligheder
4. Status for konstaterede utætheder i taget:
 - a. Skråtag over 5A, 3.tv.
 - b. Status for rep. af tag hos Dorte K. Nielsen, 5B, 4.mf.
 - c. Joachim Bonding, 5F, 4.th., utætte karnapper både mod vejen og mod haven
5. Vandskade i opgang 5G – formentligt fra 3.tv.
6. Elevatorproblemer
 - a. Overvejelser over elevatorernes fremtid.
 - i. Torben og Henrik mødes med Kone 10. april.
 - ii. Nyt møde med Kone aftalt til 19. juni
7. Niams overtagelse af CBS' bygninger herunder de to nederste etager i P-kælder.
 - a. Status for deklaration.
8. Nyt fra Grundejerforeningen.
 - a. Havearkitekt forslag til garagetaget.
 - b. Asfaltering af Flaggården
 - c. Affaldsspande til "hundeposer"
 - d. Skiltning mod løse hunde(?)
 - e. Udvidelse af containerområdet ved Glashuset
9. Diverse mindre sager:
 - a. Plastic-kapper til trappelys
 - b. "Afdøde" cykler
 - c. Cykelparkering
 - d. Nøgler til TDC/YouSee?
10. Næste møde er aftalt til onsdag d. **23. august kl. 19.30**
11. Eventuelt
 - a. Kvaliteten af trappevask
 - b. Ventilatorstøj
 - c. Rampe til cykeltransport på trappen i sydfacaden

Ad 1) Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 27. marts 2017.

Ingen bemærkninger

Ad 2) Afholdelse af bestyrelsesmøder

Formanden havde fra et par af bestyrelses-suppleanterne modtaget tilkendegivelser om, at det hidtidige mødeformat, hvor suppleanterne på skift deltog i hvert andet bestyrelsesmøde, men dog modtog referater af samtlige møder, ikke fungerede optimalt. Selv om referaterne var fyldige, fandt suppleanterne det vanskeligt at følge kontinuiteten i bestyrelsesarbejdet. Formanden foreslog på den baggrund, at man ændrede konfigurationen, således at alle suppleanter i fremtiden inviteres til deltagelse i samtlige møder.

Der var i bestyrelsen ingen indsigelser herimod.

Ad 3) Opfølgning på Generalforsamling mandag 22. maj 2017

- a. Forslag om fælles aftale med TDC/YouSee
- b. Forslag om ændret opsætning af budget/årsberetning mht sammenligningstal
- c. Mulige begrænsninger vedr. adgang til (korttids-) udlejning af lejligheder

Vedr. pkt. a. oplyste Torben, at han var ved at undersøge, hvilke muligheder, der overhovedet er at finde på markedet. Han var i den forbindelse i kontakt med Parknet, der som såkaldt service-provider har et udbyd af teletjenester, der ligner TDC/Yousee's (internet, TV og fastnet-telefoni), men til væsentligt lavere priser. En opkobling mod Parknet vil imidlertid fordre, at Fajancehaven selv sørger for sikring af fysisk forbindelse bagud til et punkt i geografien, hvor Parknet i forvejen er repræsenteret, og prisen herfor skal selvsagt lægges oven i Parknets listepreiser. Hertil kommer imidlertid, at det er TDC/Yousee, der ejer fordelingsnettene internt i bygningen (både twisted pair kobber-kabler og coax-kabler), og spørgsmålet er, hvorvidt TDC/Yousee er pligtig til at åbne disse kabler for signalmodtagelse fra konkurrenter. Dette var Torben også ved at undersøge, og på grundlag af en således erkendt forhandlingssituation ville han efterfølgende tage kontakt til TDC/Yousee m.h.p. drøftelse af eventuelle muligheder for opnåelse af en form for "flåderabet" el. lign.

Vedr. pkt. b henvises til de bemærkninger, der var faldet under generalforsamlingen. Det var herunder fremgået, at der intet problem var ved i budgetforslaget at vise sammenligningstal fra bogføringen vedrørende det nærmest foregående regnskabsår. Men kontoopdelingen i den regnskabsrapport, hvorfra sammenligningstallene hentes, svarer ikke til specifikationen i det endelige regnskab, og derved vil der altid på generalforsamlingen være åbent for kritik af manglende direkte kobling mellem det udsendte, officielle regnskab for det forgangne år, og det fremlagte budgetmateriale.

Vedr. pkt. c havde bestyrelsen noteret sig de bemærkninger, der var faldet under generalforsamlingen, herunder dirigentens oplysning om, at man efterhånden i adskillige ejerforeninger havde indarbejdet begrænsninger i ejernes muligheder for at udleje lejligheder, men at noget sådant i givet fald skulle ske ved en ændring af vedtægterne, hvortil der som bekendt kræves kvalificeret majoritet på en generalforsamling. Der var i bestyrelsen nogen usikkerhed om, hvorvidt der aktuelt overhovedet foreligger et problem, og om dette i givet fald mest knytter sig til langtidsudlejning, eller om det rejste spørgsmål mere drejer sig om korttidsudlejning a la Airbnb, som efter omstændighederne kan række fra enkeltstående begivenheder til

mere eller mindre organiseret hoteldrift med hyppige gæsteskift. For ejerforeningen var udfordringen, at lejere (uanset lejeperiodens længde) efter nogens erfaring gennemgående havde en mere liberal holdning til beskyttelse af fælles gods og opretholdelse af god vedligeholdelsesstandard, og derfor kunne en begrænsning af adgang til udlejning måske være en god ide. Bestyrelsen enedes om at anmode Administrator om en tættere orientering om, hvad der vedtægtsmæssigt kan lade sig gøre, og på grundlag heraf vil det frem mod næste generalforsamling kunne drøftes, om et forslag på dette område skal fremsættes, og i givet fald hvad indholdet skal være.

Ad 4) Status for konstaterede utætheder i taget:

- a. Skråtag over 5A, 3.tv.
- b. Status for rep. af tag hos Dorte K. Nielsen, 5B, 4.mf.
- c. Joachim Bonding, 5F, 4.th., utætte karnapper både mod vejen og mod haven

Formanden oplyste, at skråtaget over 5A, 3. tv. nu formodedes at være tæt, men at situationen dér fortsat blev holdt under tæt observation. F.s.v.a. karnappen over 5B, 4. mf havde den første reparation ikke givet det ønskede resultat, og derfor er der på ny rejst stillads m.h.p. yderligere indsats på dette sted. Kilden til utæthed var endnu ikke identificeret, og derfor var det nu også besluttet at åbne gibsvæggen inde i lejligheden. Vedr. 5 F, 4. th udestod kun en opfølgende fugtighedsmåling og (forventeligt) kun en mindre efterreparation i form af malerarbejde.

Formanden havde været i kontakt med Administrator for at få efterforsket, hvorvidt følgeskaderne i lejlighederne var forsikringsberettigede eller ej. Spørgsmålet var, om årsagerne til skaderne klassificeredes som resultat af byggesjusk eller om man kunne anlægge en betragtning om, at der var tale om "pludseligt opståede skader". I sidstnævnte tilfælde ville der kunne blive tale om erstatningsbetaling fra Ejerforenings forsikringsselskab.

Ad 5) Vandskade i opgang 5G – formentligt fra 3.tv

Formanden oplyste, at der denne gang ikke var ført noget endegyldigt bevis for, at det nedsivende vand hidrørte fra 5G, 3 tv. Sagen var derfor åben, således forstået, at der er rundsendt anmodning om, at Kenneth fra Neubert adviseres umiddelbart, næste gang der iagttages nedsivende vand i det pågældende område. Han vil så prøve at følge vandets forløb baglæns til kilden.

Ad 6) Elevatorproblemer

- a. Overvejelser over elevatorernes fremtid.
 - i. Torben og Henrik mødes med Kone 10. april.
 - ii. Nyt møde med Kone aftalt til 19. juni

Sagens status er som beskrevet i dagsordenen. Problemet er, at nogle af de reservedele, elevatorerne er forsynet med, er udgået af produktion, og at der ikke umiddelbart er erstatninger herfor. Vi har derfor behov for at få Kone til at sikre en alternativ plan for reparation eller ombygning af skaderamte elevatorer. Mødet d. 19. ds. har som formål fra Kone at få opdateret

vurdering af elevatorernes driftsstabilitet og en aftale om, hvordan vi fremadrettet kan få elimineret de usikkerheder, der knytter sig til reservedelssituationen.

Ad 7) Niams overtagelse af CBS' bygninger herunder de to nederste etager i P-kælder.

a. Status for deklaration.

Formanden henviste til den rundsendte kopi af mail-udveksling mellem Administrator og Niam vedrørende sikring af beboernes adgang adgangsforhold til P-kælderens mellemdæk (og dermed adgang til depotrum m.v.), dækning af omkostninger vedrørende udskiftning af lyskilder m.v. Det havde ikke været muligt at få Niam med på tinglysning af en egentlig deklaration, men nu forelå der i hvert fald et dokument, der med udgangspunkt i en vis pragmatisme indrømmede beboerne de ønskede rettigheder.

[Kopi af svaret fra Niam indlægges på Ejerforeningens hjemmeside m.h.p. sikring af fremtidig dokumentation].

Ad 8) Nyt fra Grundejerforeningen.

- a. Havearkitekt forslag til garagetaget.
- b. Asfaltering af Flaggården
- c. Affaldsspande til "hundeposer"
- d. Skiltning mod løse hunde(?)
- e. Udvidelse af containerområdet ved Glashuset

Torben oplyste, at "havesagen" p.t. er hvilende. Der er tale om et projekt, der tidligst lader sig realisere i 2018. Udlægning af et nyt toplag asfalt i Flaggården vil finde sted i dagen 28. og 29. juni d.å. Tilsvarende vil der ske en opstilling af affaldsspande til hundeposer i Parken bag cykelskuret på nordsiden af Georg-Jensen-bygningen og bag "Den gule Villa" i løbet af kort tid. Et forslag om skiltning med forbud mod løse hunde var blevet nedstemt af Grundejerforeningens bestyrelse. Endelig gjaldt, at der nu var lavet en forlængelse af miljøstationen bag Glashuset, hvorved den affaldscontainer, der længe har prydet gadebilledet på det pågældende sted, nu er blevet bedre skjult.

Der var i bestyrelsen ønsket om, at Grundejerforeningen (sikkert i forbindelse med omlægning af haveanlægget) får indlagt mere effektive restriktioner mod fritløbende hunde – f. eks. ved beplantning af adgangsvejen langs hegnet ind mod St. Blichersvej med berberis el. tilsvarende.

Ad 9) Diverse mindre sager:

- a. Plastic-kapper til trappelys
- b. "Afdøde" cykler
- c. Cykelparkering
- d. Nøgle til TDC/YouSee?

Formanden oplyste, at han stadig forfølger mulighederne for at få fremstillet nogle nye dækplader til trappebelysningen til brug efterhånden som de gamle acrylplader krakelerer.

Torben oplyste, at processen med flytning – og sidenhen endelig udfasning – af "døde" cykler fortsat forløber, og at der inden for få dage vil ske en samling af disse genstande i det store rum under 5H. Der var i bestyrelsen enighed om, at dette burde annonceres ved opslag på hjemmesiden.

Der var i bestyrelsen enighed om, at der næppe er meget at gøre ved CBS-studerendes anvendelse af de udendørs cykelstativer. Dette punkt forfølges dermed ikke.

Formanden oplyste, at han i forbindelse med Yousee's seneste opgradering af det fysiske net og deres behov for adgang til krydsfeltet i kælderen var blevet gjort opmærksom på, at man nu havde strammet op på rutinerne omkring udlevering af nøgler til kørende medarbejdere. Adgang til nøglebokse finder nu sted ved brug af en sporbar chip-nøgle, og uautoriseret brug heraf kan følgelig traces. Formanden foreslog under henvisning hertil, at den inddragelse af Yousee's nøglebrik til P-kælderen, som fandt sted for to år siden efter tyverier af en person, der tydeligvis havde relation til Yousee, nu suspenderedes og at en ny nøglebrik udleveredes til indlæggelse i deres boks. Der var i bestyrelsen tilslutning hertil.

Ad 10) Næste møde er aftalt til **onsdag d. 23. august kl. 19.30** (hos Peter Laier, 5A, 3. th)

Ad 11) Eventuelt

- a. Der var i bestyrelsen enighed om, at kvaliteten af trappevask m.v. var faldet mærkbart på det seneste. Formanden erklærede, at han på den baggrund snarest vil tage en "markvandring" med Chr. Eriksens afløser hos AlliancePlus
- b. Torben oplyste, at det gammelkendte problem med resonans fra ventilatoren til køkkensug m.v. i opgang 5F på det seneste var væsentligt forstærket. Bestyrelsen bad Torben om selv at kontakte servicemedarbejderen hos Kemp & Lauritzen (Tlf. 41481093) herom
- c. Jesper oplyste, at han i sine undersøgelser om mulighederne for at etablere en cykelnedkørselsrampe i nedgangen til det store rum under 5H var faldet over et produkt, udbudt af Schøller Stål, Ringager 9-11, 2605 Brøndby. Prisen herfor var 4.500,- pr. skinne m/beslag men uden montering. Der var enighed om at lade Jesper bestille en sådan skinne og sørge for montering heraf.

Torben V. Holm