

## Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 18. februar 2020

Mødet fandt sted hos Jesper

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

Dagsordenen for mødet var:

- 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 4. december 2019
- 2) Status på økonomi
  - a) Fremsendt årsrapport for Ejerforeningen Fajancehaven 2019 og budget 2020
  - b) Fremsendt Årsrapport for Parkeringslauget Fajancehaven 2019 og budget 2020
  - c) Status på økonomien år til dato
  - d) Elevatorlån
- 3) Status Administrator og Revisor
- 4) Status på reparation efter vandskade 5E, 3.th./4.th.
- 5) Fugning af karnapper
- 6) Projekt strøm til el-biler, status og Info skrivelse
- 7) P-kælder vedtægter - tinglysning
- 8) Ventilation
  - a) Rensning af alle ventilationsrør
  - b) Problemer i 5B – fjernelse af trykmåler!
- 9) Opsigelse af serviceaftale med Dansk Brandteknik og skift til servicefirma til Brøndum
  - a) Nødvendig reparation af sprinklerrør
- 10) Overløb fra tagrende 5B samt problem ved 5G
- 11) Elevatorer – automatisk genstart, hastighedsvagt
- 12) Udskiftning af gummitætningslister døre/vinduer
- 13) Udskiftning af garageport – udført

a) Tryk til: "Port op"

14) Grundejerforeningen

15) Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?

16) Udtræden af Bestyrelsen

17) Næste møder

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 4. december 2019

Ingen bemærkninger

Ad 2) Status på økonomi

- a. Fremsendt årsrapport for Ejerforeningen Fajancehaven 2019 og budget 2020
- b. Fremsendt Årsrapport for Parkeringslauget Fajancehaven 2019 og budget 2020
- c. Status på økonomien år til dato
- d. Elevatorlån

TVH oplyste, at der nu fra Administrator og revisor var modtaget udkast til årsregnskaber for såvel Ejerforeningen som Parkeringslauget. Materialet foreligger nu som to separate regnskaber – i modsætning til tidligere, hvor Parkeringslaugets økonomi alene var rapporteret som en note i Ejerforeningens regnskab. Der foreligger herefter et helt klart billede af, hvordan de to enheder ligger til hver for sig, hvilket kan vurderes som ganske fornuftigt i en situation, hvor medlemskabet af de to foreninger ikke længere er helt kongruent.

I overensstemmelse med de drøftelser om fremtidig regnskabspraksis, der har været ført med de to foreningers nye revisor, er den tænkning omkring aktivering og afskrivning over en årrække af større anlægsinvesteringer, herunder lamper og vandingsanlæg i det nye haveanlæg og ledningsinfrastruktur i P-kælderen, som vi fik anbefalet som model af vores tidligere revisor, forladt til fordel for et princip med udgiftsføring i driftsregnskabet i det år, anlægget etableres. Af samme grund har de vedtagne 2019-budgetter for de to foreninger måttet omarbejdes, så de svarer til det herefter gældende regnskabsprincip. Den bagved liggende, økonomisk realitet er dog den samme. Det er kun måden at præsentere den på, der er ændret.

Endelig er det sådan, at tanken om at lade investeringen i ledningsføringen i P-kælderen frem til ladestandere ligge i Ejerforeningens regnskab, så kun regnskabet for strømforbruget og fordelingen heraf kom til at ligge i P-lauget, også har måttet forlades. Dette skyldes, at en nærlæsning af vedtægterne for P-lauget har vist, at investeringsudgifterne skal udgiftsføres efter § 6 i P-laugets regnskab. Det er så den regnskabspraksis, der er fulgt, men det ændrer ikke ved det underliggende brugerbetalingsprincip. Så der

skal altså stadig betales en tilslutningsafgift af hver enkelt ny bruger, og over tid vil disse summe sammen, så den samlede investering bliver fuldt tilbagebetalt til P-lauget.

.....

På dette grundlag udviser regnskabet for Ejerforeningen et underskud på 135.000 mod et budgetteret underskud (efter ny regnskabskonvention) på 230.000 – altså 95.000 bedre end forventet.

Den bogførte egenkapital udgjorde ved årets slutning 434.000, samtidig med, at der på Foreningens bankkonto indestod 377.000. Fælleslånet vedr. elevatorerne optræder i balancen med stort set samme tal i aktiv- og passivside og giver dermed ikke anledning til bekymringer, og hængepartierne i form af manglende afregning af bidrag til fællesudgifter fra fraflyttede medlemmer er sendt som krav mod Foreningens tidligere administrator.

Det foreliggende udkast til regnskab for P-lauget viser et underskud på 202.000 mod et budgetteret underskud på 69.000. Men det er rigtigt nok efter at der uden for budgettet er udgiftsført 129.000 vedr. etableringen af elbils-ladesystemet. Ses der bort fra denne post, kommer regnskabet stort set hjem i.h.t. budgettet. Det mest interessante ved dette regnskab er imidlertid balancen, hvoraf det fremgår, at P-laugets egenkapital er opgjort til 13.316.000. Dette meget store tal fremkommer ved simpelthen som udgangspunkt at multiplicere antallet af P-pladser med de 185.000 kr. pr. enhed, som andelshaverne i P-lauget efter vedtægterne har skullet betale for deres respektive brugsretter. Herefter er egenkapitalen korrigeret med årets resultat. P-lauget har først fået egen bankkonto i begyndelsen af 2020, og derfor er der intet bankindestående at rapportere. Pengeforsyningen af virksomheden er dermed sket 100 pct. via mellemregningen med Ejerforeningen, og her skyldte P-lauget ca. 110.000 til Ejerforeningen pr. årsskiftet.

.....

I budgetoplægget vedrørende Ejerforeningen er der rent mekanisk foretaget en opskrivning af de faste udgifter med 2 pct. i forhold til 2019, mens de mere flydende poster er lagt ind med skønnede tal. Den centrale post er den såkaldte vedligeholdelsesreserve. Den er sat til 400.000, svarende til ca. 2½ karnap-reparationer eller andre aktiviteter af tilsvarende art. Bidraget til fællesomkostninger er foreslået hævet med 2 pct. med tilbagevirkende kraft fra årsskiftet. Samlet vil dette give et resultat lidt over nul.

For Parkeringslauget var TVH lidt usikker på, hvordan sammenholdelsen mellem 2019-regnskabet og budgettallene for sidste år er sat op, men ved i fremskrivningen udelukkende at tage afsæt i de realiserede tal og eliminere for engangshændelser sidste år, viser tallene, at P-lauget i 2020 vil få samlede udgifter i størrelsesordenen 235.000. TVH's forslag var herefter at gennemføre den yderligere forhøjelse af bidragene til fællesomkostninger på 500 kr. pr. enhed med tilbagevirkende kraft fra årsskiftet, som det allerede blev annonceret på generalforsamlingen sidste år, for derved at sigte mod realisation af et omtrentligt nulresultat. Der er imidlertid ved budgetlægning for P-lauget to jokere at forholde sig til, nemlig (1), hvor mange elbilsinstallationer, der skal laves (der er regnet med 1), og (2), hvorvidt det i indeværende år bliver nødvendigt at udskifte større dele af rørføringen vedrørende sprinklersystemet p.gr.a. tæring. Der er i det foreliggende oplæg ikke regnet med en udgift hertil.

Der var i bestyrelsen tilslutning til de således præsenterede budgetoplæg. Efter afklaring af enkelte detailspørgsmål og indhentning af en ekspertvurdering af sprinklersystemets tilstand vil endelige udgaver af forslag til budgetter for 2020 blive forelagt til bestyrelsens godkendelse på næstkommende bestyrelsesmøde.

-----

For så vidt angik Ejerforeningens dagsaktuelle økonomiske status oplystes afslutningsvist, at der år-til-dato er realiseret et overskud på ca. 193.000, endda efter betaling af 1. halvårsydelse for afhentning af storskrald, så foreløbigt var billedet fint. Bankindeståendet var pr. d.d. 602.000, så også likviditetsmæssigt lå Ejerforeningen fint til. Parkeringslauget er med sin nye bogholderimæssige status og egen bankkonto endnu i en stabiliseringsfase, og indtil videre er denne enhed likviditetsmæssigt understøttet af Ejerforeningen via den ovenfor omtalt mellemregningskonto.

#### Ad 3) Status Administrator og Revisor

Formanden oplyste, at han i den forløbne tid og specielt hen over de seneste måneder havde oplevet et par skæverter i kommunikationen med Administrator. Det ærgrede ham. Det havde bl.a. drejet sig om proceduren omkring udveksling af oplysninger i forbindelse med ejerskifter og om bestilling og opsætning af nye navneskilte ved indflytning samt generelt besvarelse af henvendelser.

Formanden såvel som resten af Bestyrelsen fandt det ønskeligt, at eventuelle uenigheder eller usikkerhedsmomenter omkring disse forhold blev ryddet af vejen og man fandt, at den bedste måde at få forbedret kommunikationen var ved en mundtlig drøftelse. Derudover glædede Bestyrelsen sig over, at der nu syntes at være fuldt styr på økonomifunktionen og regnskabsaflæggelsen. Samarbejdet med Revisor i forbindelse med Årsrapporten havde også været fuldt tilfredsstillende.

#### Ad 4) Status på reparation efter vandskade 5E, 3.th./4.th.

Det oplystes, at forsikrings sagen vedr. vandskaden i 5E, 3th/4.th nu var tilendebragt. Genhusningen af skadelidte var ophørt pr. 31/1 d.å., men tilbageflytning var udskudt en anelse p.gr.a. nogle privat bestilte ekstra-ydelser.

#### Ad 5) Fugning af karnapper

Efter indsvivning af vand i hjørner af karnapper i et par af penthouselejlighederne er det besluttet at foretage en gennemgang udefra af fugesamlinger i samtlige karnapper. Udbedring heraf kan imidlertid først ske, når det er blevet en smule varmere i vejret og mindre fugtigt, så aktiviteten forventes først gennemført i slutningen af marts eller begyndelsen af april.

#### Ad 6) Projekt strøm til el-biler, status og Info skrivelse

Etablering af nødvendig, kollektiv strømforsyning til elbils-opladning i P-kælderen og opkobling af den første ladestander er nu tilendebragt. Yderligere opkoblinger vil herefter kunne ske relativt smidigt.

Der har fra beboerside været efterspurgt en præcis beskrivelse af procedure og vilkår i forbindelse med bestilling og opkobling af ladebokse til de enkelte P-pladser. En sådan er nu udarbejdet og vil blive gjort tilgængelig via Ejerforeningens hjemmeside.

#### Ad 7) P-kælder vedtægter - tinglysning

Formanden oplyste, at tinglysningen af vedtægtsændringen vedr. adgangen til opladning af elbiler i P-kælderen, som blev vedtaget på P-laugets generalforsamling i maj 2019, stadig ikke var gennemført. Han rykkede jævnligt den tidligere administrator (som jo havde optrådte som dirigent på den pågældende generalforsamling) herfor, men indtil videre uden resultat.

#### Ad 8) Ventilation

- e. Rensning af alle ventilationsrør
- f. Problemer i 5B – fjernelse af trykmåler!

Formanden nævnte, at den rensning af ventilationskanaler, som blev gennemført kort før jul, havde vist sig at være nok så påtrængende. Aktiviteten burde efter det oplyste gennemføres ca. hvert 10. år, men i det aktuelle tilfælde var der altså gået noget længere, siden byggeriet stod færdigt i 2006.

Et enkelt (urelateret) problem var opstået i forbindelse med et ejerskifte i 5B. Her havde den nye ejer ønsket at få udskiftet køkkenet inden indflytning. De håndværkere, der havde været sat på denne opgave, havde ved nedtagning af det gamle køkken blot afmonteret en trykmåler, der var placeret umiddelbart over emhætten, men som styrede aftrækket op gennem kanalen i hele opgangen. Det havde givet væsentlige gener for de øvrige beboere, og fejlfindingen havde p.gr.a. de særlige omstændigheder ikke været helt let. Sagen er nu bragt i orden, men Formanden fandt det passerede stærkt beklageligt.

#### Ad 9) Opsigelse af serviceaftale med Dansk Brandteknik og skift til servicefirma til Brøndum

- g. Nødvendig reparation af sprinklerrør

Formanden oplyste, at aftalen med Danske Brandteknik og dennes underleverandør vedr. inspektion og servicering af sprinkleranlægget i P-kælderen nu var opsagt som følge af regulær misligholdelse. Ny aftale er indgået med firmaet Brøndum med virkning fra 1. februar 2020.

Der er konstateret utætheder som følge af tæring et par steder på anlægget. Det er aftalt med Brøndum, at der foretages en gennemgang af hele anlægget med henblik på vurdering af, hvorledes det bedst og billigst kan bringes op til fuld vedligeholdelsesstandard.

#### Ad 10) Overløb fra tagrende 5B samt problem ved 5G

Formanden oplyste, at der endnu ikke er foretaget udvendig inspektion vedr. det konstaterede overløb fra tagrende/nedløbsrør under 5B mf. Den vil blive gennemført uden beregning af Firmaet Neubert & Søn. Formanden oplyste videre, at der tilsyneladende er fremkommet en utæthed under en altan i opgang 5G. Situationen vil her i første omgang blive holdt under observation med henblik på at få stedfæstet kilden til vandnedsivning til den underliggende altan mere præcist.

#### Ad 11) Elevatorer – automatisk genstart, hastighedsvagt

Formanden oplyste, at der to gange i løbet af 2019 har været strømafbrydelse i ejendommen – den ene gang planlagt i forbindelse med montagearbejde i eltavlen i kælderen, den anden gang p.gr.a. et generelt strømsvigt på Frederiksberg. I begge tilfælde skulle tre af de syv elevatorer genstartes manuelt. Det er for fremtidige situationer ikke tilfredsstillende, og da fire ud af syv elevatorer startede fint automatisk, synes årsagen at være en fejlkobling af et relæ i gruppen på tre af elevatorerne. Formanden vil henvende sig til Schindler herom med henblik på at få fejlen rettet.

#### Ad 12) Udskiftning af gummitætningslister døre/vinduer

Formanden har kontaktet en tømrer med anmodning om tilbud på udskiftning af gummitætningslister omkring døre og vinduer. Et foreløbigt overslag er modtaget, men meldingen var i denne forbindelse, at hvis flere ønskede en tilsvarende service udført, ville enhedsprisen blive lavere. Når et mere præcist tilbud forelå, ville Formanden rundsende dette, så andre muligt interesserede kunne koble sig på.

#### Ad 13) Udskiftning af garageport – udført

Formanden oplyste, at der i forbindelse med udskiftningen af garageporten kort før jul var blevet opsat en startboks som forsøg på sikring af, at aktivitet med henblik på manuel åbning af porten skete korrekt. Erfaring fra tidligere har været, at manuel åbning hyppigt har været forsøgt ved aktivering af kontakten til strømforsyning af porten – med nedlukning af hele anlægget som resultat.

#### ad 14) Grundejerforeningen

TVH oplyste, at han selv som formand for Grundejerforeningen og sammen med formanden for Ejerforeningen Fasanhaven havde haft lejlighed til at aflægge besøg hos formanden for kommunens By- og Miljøudvalg, Jan E. Jørgensen, til drøftelse af problemstillingen vedrørende nedfaldende murstensstykker fra skorstenen i Parken. Ved forelæggelse af sagen blev det påpeget, at den fiskenet-indpakning af skorstenen, som var blevet lavet i efteråret 2018, kun kunne

betragtes som en midlertidig foranstaltning. En reparation af skorstenen forekom økonomisk uoverskuelig, mens montage af såkaldt "omvendte paraplyer" til opfangning af nedfaldende elementer forbød sig selv af æstetiske årsager. Eneste realistiske løsning på langt sigt forekom derfor at være en nedrivning af skorstenen. Noget sådant ville imidlertid være i strid med teksten i lokalplan 130, som foreskriver, at skorstene (sammen med Råvarehuset) er bevaringsværdige.

Ønsket fra Grundejerforeningen var derfor at få åbnet for en proces med henblik på fjernelse af den pågældende bestemmelse for skorstenen i lokalplanen.

Jan E. Jørgensen tilkendegav, at han for så vidt godt forstod det ønskede, men i betragtning af, at skorstenen jo stod som et vartegn og historisk minde for både området og Frederiksberg som helhed, var han ret sikker på, at hans politiske kapital ikke rakte til at få ændret lokalplanen på det foreliggende grundlag. Han foreslog derfor, at man på den ene side fik indhentet et præcist bud på, hvad en reparation ville kunne løbe op i, og at man på den anden side – hvis dette viste sig ikke at være helt prohibitivt – fik undersøgt, hvilke muligheder, der måtte foreligge for donationer til formålet fra eksterne fonde. Kommunens egen fundraising-afdeling kunne eventuelt være behjælpelig i så henseende.

Således opmuntret havde TVH efterfølgende kontaktet ingeniørfirmaet Topdahl, som i henhold til skiltningen nedenfor Rådhuset er rådgiver for kommunen på deres tårn-renoveringsprojekt. Tilbuddet fra deres side har været at gennemføre en undersøgelse af skorstenens stand og fremkomme med et bud på, hvad en renovering vil koste og hvor lang tid en sådan vil kunne holde, indtil processen skal repeteres. Prisen herfor vil være ca. 15.000 kr. plus liftleje. På dette grundlag er den foreslåede undersøgelse igangsat.

I fortsættelse af skorstensdrøftelserne brugtes lejligheden til at give udtryk for, at den ændring af skiltningen vedrørende parkeringsregler i PorcelænsHAVEN, som kommunen har gennemført med virkning fra nytår, forekommer noget ulogisk. Jan E. Jørgensen var ikke umiddelbart bekendt med den konkrete problemstilling, men efter fremvisning af en mindre billedserie om skiltningen (plus en enkelt kantstens-parkeret bil) erklærede han sig enig heri. Han oplyste herefter, at udfordringen var, at mens vejstykket PorcelænsHAVEN var kommunal, så var parkeringslommerne langs vejstykket private og dermed ikke omfattet af det parkeringsforbud, der stadig var gældende for vejstykket. Og når dette ikke var tilfældet, lå det uden for P-vagternes kompetence at håndhæve eventuelle P-restriktioner for disse. Så enten måtte beboerne i området leve med forvirrende skiltning, eller også måtte de via Grundejerforeningen lade parkeringslommerne indgå som en del af den offentlige vej. Sidstnævnte mulighed var der imidlertid efter hans erfaringer normalt modstand mod. På dette grundlag er sagen sat på dagsordenen for næstkommende møde i Grundejerforeningens bestyrelse.

Som formand for Ejerforeningen meddelte Henrik Jansdorf, at han på førstkommende generalforsamling i Grundejerforening var på valg til bestyrelsen. Han stillede gerne op til genvalg. Det var i Ejerforeningens bestyrelse fuld tilslutning hertil.

Ad 15) Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?

TVH oplyste, at der mod slutningen af 2019 havde været en situation med et nødlidende dørtelefon-anlæg. Problemstillingen havde i den forbindelse været at få fastslået, hvorvidt fejlen lå i den udendørs del af anlægget, som ejes og vedligeholdes af Ejerforeningen, eller om den lå i den indendørs del af anlægget, som principielt ejes og vedligeholdes af lejlighedens indehaver. Diskussioner herom er i virkeligheden ørkesløse, men da de kan forventes at opstå fra tid til anden efterhånden som samtlige dørtelefoner ældes, var forslaget, at Ejerforeningen en gang for alle tog fuldt ansvar for drift og vedligeholdelse af alle dele af disse bygningskomponenter med undtagelse af driftsstop som følge af regulært hæværk el.lign.

Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil

TVH nævnte herudover, at Bestyrelsen kort før jul havde modtaget en henvendelse fra en beboer i 5H med ønske om, at belysningen langs stien rundt om haveanlægget blev forlænget med en yderligere enhed ned mod Frb. Have.

Det oplystes, at en forespørgsel herom til et par af de øvrige beboere i samme opgang havde afdækket, at der i hvert fald blandt disse ingen interesse var herfor.

Bestyrelsen resolverede på det grundlag, at det fremkomne forslag ikke skulle fremmes.

Ad 16) Udtræden af Bestyrelsen

Niels Langkjær-Øhlenschläger oplyste, at han desværre af helbredsmæssige årsager var nødsaget til at nedlægge sit hverv som bestyrelsesmedlem med øjeblikkelig virkning.

Formanden beklagede meget, at en sådan beslutning var blevet nødvendig. Han ønskede at takke Niels Langkjær for rigtig mange års indsats og bidrag til debatten i Bestyrelsen. Da han viste, hvor nært dette arbejde i virkeligheden havde stået Niels's hjerte, ville han gerne medvirke til, at afslutningen på dette punkt blev mindre abrupt. Han foreslog derfor at Bestyrelsen udnævnte Niels til æresmedlem, så han derigennem fortsat kunne følge arbejdet i Bestyrelsen samt deltage i den årlige juleafslutning.

Der var i Bestyrelsen fuld tilslutning hertil.

I fortsættelse heraf besluttedes, at den hidtidige suppleant Jesper Buch med øjeblikkelig virkning indtræder på Niels Langkjær-Øhlenschlägers plads i Bestyrelsen

#### Ad 17) Næste møder

Som konsekvens af den ændrede bestyrelsessammensætning aftales at tilpasse mødekalenderen for resten af året på følgende måde:

Torsdag d. 19. marts kl. 19.00 hos Henrik

Onsdag d. 13. maj kl. 18.00 med efterfølgende generalforsamling kl. 18.30 i CBS

Onsdag d. 10. juni kl. 19.00 hos Jena

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