

Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven og Parkeringslauget Fajancehaven d. 18. august 2020

Mødet fandt sted hos Torben

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne, Peter Laier (pr. video-link) og Torben V. Holm samt suppleanten Anne Zedeler.

Dagsordenen for mødet var

- 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte møde 10. juni 2020
- 2) Status på økonomi
 - a) Status på økonomien E/F år til dato.
 - b) Status på økonomien P/L år til dato.
- 3) Status Administrator og Revisor.
- 4) Utæt karnap 5A, 3.tv.
- 5) Utæt tag over 5B, 4.mf.
- 6) Etablering af Faldsikring på taget
- 7) Projekt strøm til el-biler.
- 8) Sprinkleranlæg
- 9) Renovering af terrazzotrapperne.
- 10) Udskiftning af gummitætningslister
- 11) Grundejerforeningen.
- 12) Andre mindre emner
- 13) Næste møder^o

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte møde 10. juni 2020

Ingen bemærkninger

Ad 2) Status på økonomi

a) Status på økonomien E/F år til dato.

b) Status på økonomien P/L år til dato.

Der henvistes til udsendte økonomirapporter, hvoraf det for Ejerforeningens vedkommende fremgik, at driftsresultatet for perioden frem til udgangen af juli var DKK 498.000. Dette tal kunne ses i forhold til et budgetteret resultat for året som helhed på DKK 23.000. Der var således tale om en meget stor, positiv afvigelse fra det budgetterede. Det skyldtes altovervejende, at der endnu ikke er trukket væsentlige beløb til dækning af vedligeholdelses- og forbedringsaktiviteter. Sådanne vil imidlertid fremkomme hen over de nærmest kommende måneder, jf. bl. a. nedenstående pkt. 4, 5 og 9, men desuagtet afspejlede de foreliggende tal, at økonomien i Foreningen p.t. måtte betragtes som komfortabel. Bankindeståendet androg ved udgangen af juli måned DKK 992.000, og der er p.t. ingen væsentlige udeståender hos debitorer.

For Parkeringslaugets vedkommende gjaldt, at resultatet frem til udgangen af juli var bogført til et minus på DKK 42.000. Som omtalt i tidligere referater dækkede det imidlertid over, at bogføringen for Parkeringslauget i virkeligheden i løbet af året omfatter hele Parkeringskælderens, herunder også de udgifter, der knytter sig til de to underste P-dæk, tilhørende CBS. Hvis der skønsmæssigt korrigeres for de poster i regnskabet, som skal deles forholdsmæssigt med CBS, fremkommer et resultat ÅTD på den gode side af nulpunktet. Bankindeståendet pr. udgangen af juli var for P-lauget godt DKK 63.000, mens mellemregningskontoen i forhold til Ejerforeningen viste et beløb på DKK 250.000.

Ad 3) Status Administrator og Revisor.

Helle Larsen er stadig sygemeldt. Vicedirektør Johnny C. Rieck fungerer stadig som administrator.

Ad 4) Utæt karnap 5A, 3.tv.

John fra Neubert har inspiceret taget og tætnet nogle mindre huller, men det forventes ikke, at problemet løst endnu – omkostninger må forventes.

Ad 5) Utæt tag over 5B, 4.mf.

Der løber fortsat vand ind i lejlighedens karnap-området under bestemte vindforhold. Kilden er endnu ikke fundet, men formodningen er, at problemet gemmer sig i tagfladen øst for karnappen eller helt oppe på toppen af taget over karnappen. I begge tilfælde er der næppe andet at gøre end at omlægge denne del af tagfladen. [Tidligere erfaringer med tilsvarende tagreparationer indikerer, at udgiften hertil vil løbe op i DKK 100.000-150.000].

Ad 6) Etablering af Faldsikring på taget.

På bestyrelsesmødet i juni aftaltes, at det nærmere skulle undersøges, om det var teknisk muligt at etablere fast faldsikring på taget med henblik på eliminering af behov for liftservice ved rengøring af ryttervinduer samt inspektion og reparation af taget. Der var til den ende modtaget et tilbud fra firmaet Climatic, som bekræftede, at det påtænkte projekt var praktisk gennemførligt. Prisen herfor var imidlertid så høj, at tilbagebetalingstiden for en investering af en sådan art ville blive uforholdsmæssig lang. Der var på den baggrund enighed i Bestyrelsen om at droppe videre aktiviteter på den front.

Ad 7) Projekt strøm til el-biler.

Der er bestilt 1 stk. ladestation til opsætning 1. november 2020. Der er varslet ønske om opsætning af endnu en ladestation til foråret 2021.

Det oplystes, at der siden opsætning af den første ladestation i efteråret 2019 er fremkommet konkurrerende udstyr på markedet, som kan gøre fremførslen af strøm til de enkelte lade-punkter væsentligt billigere end den aktuelt benyttede strømskinne. Det er på den baggrund hensigten at ændre lidt på anlægsdesignet for at nyttiggøre den herved opståede mulighed.

Ad 8) Sprinkleranlæg

Formanden oplyste, at der nu – efter direktiv fra tilsynsmyndigheden – er foretaget oprydning i sprinklerrummet. Desuden oplystes, at der på det seneste har været endnu en blindalarm. Hovedstadens Beredskab har kaldt årsagen "*Trykstød i vandledningen*". Servicefirmaet Brøndum har imidlertid kunnet konstatere snavs i en ventil som muligt alternativ eller supplerende årsag.

Formanden oplyste endeligt, at behovet for reparation af sprinklerrør bliver stadig mere påkrævet. Udfordringen er, at der er tæring i en del af rørføringen med utætheder til følge, hvilket gør, at det bliver stadig vanskeligere at fastholde det nødvendige lufttryk i rørene. Anlægget er luftfyldt, men fyldes med vand, hvis trykket falder under et vist niveau. Utætheder er derfor kritiske. Der er sammen med Brøndum foretaget besigtigelse af anlægget, og det er herunder overvejet at omlægge anlægget til permanent vandfyldt. Et konkret tilbud herpå afventes.

Anlægget dækker hele P-kælderen, og den forventede udgift på dette punkt skal derfor deles med CBS i forholdet ca. 60°40 (med størsteparten til CBS).

Ad 9) Renovering af terrazzotrapperne.

Der er af firmaet København Terrazzo lavet prøver på rengøring og renovering af trappeløbene i ejendommen – dels i form af en såkaldt kemisk dybderensning på en repos mellem 3. og 4. sal i 5F,

dels ved en direkte slibning af overfladen på et areal på 1. sal i samme opgang. Bestyrelsen noterede ved besigtigelse, at resultaterne begge steder på meget overbevisende måde havde elimineret terrazzoens efterhånden meget nussede præg. Der var derfor enighed om at få igangsat et samlet renoveringsprojekt, omfattende samtlige trappeløb snarest belejligt. Pris herfor vil i henhold til det modtagne tilbud andrage DKK 183.600 plus moms, i alt knap 230.000.

Ad 10) Udskiftning af gummitætningslister

Formanden oplyste, at samtlige de beboere, der havde tilmeldt sig den arrangerede udskiftning af gummitætningslister i døre og vinduer, nu havde fået leveret den ønskede service. Udgifterne herved er Ejerforeningen uvedkommende.

Ad 11) Grundejerforeningen.

TVH kunne som formand for Grundejerforeningen oplyse, at eneste væsentlige udestående i dette forum p.t. er problemstillingen omkring skorstenen i Parken. Udfordringen er her som bekendt, at murstenen i skorstene forvitrer p.gr.a. frostsprængninger om vinteren med nedfald af undertiden ret så store emner fra op til 45 meters højde til følge. Det kan få ret så fatale konsekvenser for forbipasserende, og af samme årsag valgte Grundejerforeningen for et par år siden at pakke skorstenen ind i et fiskenet for at inddæmme risikoen. Den løsning holder dog næppe evigt, men da en egentlig renovering af skorstenen vil være ret kostbart, har Grundejerforeningen ansøgt kommunen om ret til simpelthen at nedlægge skorstenen. Det har kommunen afslået, og nu står Grundejerforeningen derfor overfor afholdelse af en udgift i størrelsesordenen DKK 3 mio. på et ubestemt, fremtidigt tidspunkt. Udgifter af den størrelse kan Grundejerforeningen ikke løfte inden for rammerne af sin aktuelle økonomi, og derfor skal nu overvejes, hvorledes denne del af udfordringen håndteres. [Den omtalte udgift til en renovering vil efter forholdsregning for en beboer af en standardlejlighed i Fajancehaven på 100 kvm omsætte sig til en belastning på omkring DKK 5.000].

Ad 12) Andre mindre emner

- a) AZ har lavet en Facebook-gruppe med navnet Fajancehaven Frb. Gruppen er etableret som en lukket brugergruppe og kan anvendes af interesserede beboere og ejere til indbyrdes udveksling af information. Den udgør dermed ikke et alternativ til Ejerforeningens officielle hjemmeside (www.fajancehaven.dk). Denne er sat op som Bestyrelsens medium til rundsendelse af servicemeddelelser af forskellig art og som Foreningens arkiv over mødeindkaldelser, dagsordener, referater, kontrakter, vedtægter, husordener m.v.
- b) Et forslag om opsætning af håndspritdispensere i opgangene blev drøftet og droppet.
- c) Det noteredes, at hensat storskrald i barnevognsrum under 5G efter en vis pånødning var blevet fjernet. Det drøftedes, hvorvidt tiden var inden til gennemførelse af en generel

oprydningsrunde i kælderen, herunder fjernelse af "døde" cykler. Der var enighed om, at behovet (endnu) ikke var påtrængende, men at situationen skal holdes under observation

d) "Fugleskræmsel" ved gavlen 5H - Afventer tilbagemelding fra JB

e) Fugeprojektet kom til at koste ca. 123.000 kr.

Ad 13) Næste møder

Det aftaltes at flytte næste møde til torsdag d. 22. oktober kl. 19.30 hos Peter

Årets sidste møde finder sted torsdag d. 3. december kl. 18.00 hos Henrik med efterfølgende julemiddag

20200818

Torben V. Holm