

Referat

Bestyrelsesmøde i Parkeringslauget Fajancehaven d. 23. marts 2021

Mødet blev gennemført virtuelt

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne, Jesper Buch, Jena Lybecker, Peter Laier og Torben V. Holm samt suppleanten Anne Zedeler.

Dagsordenen for mødet var:

- 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte møde 3. december 2020. (fælles med E/F)
- 2) Ekstra ordinær generalforsamling for vedtagelse af mulighed for afholdelse af generalforsamling virtuelt blev afholdt 11. februar.
- 3) Virtuelt møde med Administrator 16. marts vedr. regnskab, budget og vedtægter.
- 4) Status på økonomi
 - a) Årsregnskab 2020
 - b) Status på økonomien år til dato.
 - c) Budget 2021
- 5) Forberedelse til ordinær generalforsamling, der afholdes 5. maj.
- 6) Projekt strøm til el-biler. Status.
- 7) Sprinkleranlæg. Ombygget fra tør- til vådanlæg.
- 8) RMG-rapport
- 9) Grundfos-rapport
- 10) Samarbejdsrelationer med CBS/Klövern.
- 11) Andre mindre emner
 - a) Oliespild i P-kælderen fra biler.
- 12) Næste møder:
 5. maj kl. 18.00 bestyrelsesmøde med efterfølgende generalforsamling kl. 18.30
 16. juni kl. 19
 17. august kl. 19.00 hos Jena (dato ønskes ændret)

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte møde 3. december 2020. (fælles med E/F)

Ingen bemærkninger

Ad 2) Ekstra ordinær generalforsamling for vedtagelse af mulighed for afholdelse af generalforsamling virtuelt blev afholdt 11. februar.

Formanden oplyste, at det fremlagte forslag om ændring af vedtægterne med henblik på åbning af mulighed for afvikling af generalforsamlinger virtuelt blev vedtaget med den fornødne, kvalificerede majoritet af medlemmer på en ekstraordinær generalforsamling d. 11. februar. Bestemmelsen gælder altså fra og med denne dato og kan – om fornødent – bringes i anvendelse allerede ved afvikling af den ordinære generalforsamling i maj d.å.

Ad 3) Virtuelt møde med Administrator 16. marts vedr. regnskab, budget og vedtægter.

Formanden oplyste, at der d. 16. marts blev afholdt et møde med Administrator til gennemgang af et første udkast til regnskab for 2020, udkast til budget for 2021 samt gennemgang af forslag til vedtægtsændringer. De to første elementer er kommenteret nedenfor under pkt. 4. Spørgsmålet om vedtægtsændringer vedrørte det forhold, at når Foreningen alligevel skal igennem en tinglysning af tilføjelsen vedrørende åbning af adgang for virtuel afvikling af generalforsamlinger (jvf. Pkt. 2) kan man lige så godt benytte lejligheden til at få ryddet op i bestemmelser, som enten knytter sig til etableringen af Foreningen tilbage i 2006-07, eller som af andre grunde virker ude af takt med den aktuelle situation. Et samlet forslag hertil vil blive fremlagt til drøftelse i Bestyrelsen på et ekstraordinært møde d. 13. april og agtes herefter udsendt til medlemmerne med henblik på vedtagelse på den ordinære generalforsamling i maj.

Ad 4) Status på økonomi

- a) Årsregnskab 2020
- b) Status på økonomien år til dato.
- c) Budget 2021

Det oplystes, at det foreliggende udkast til årsregnskab for Parkeringslauget udviser et underskud på godt DKK 145.000 mod et budgetteret overskud på DKK 15.000. Den meget store negative afvigelse skyldes for det første, at det i løbet af året viste sig nødvendigt at gennemføre en større reovering af sprinkleranlægget i P-kælderen i form af en ombygning af anlægget fra et tryk-sat tørluftsanlæg til et konstant vandfyldt anlæg. Derved bremses den tæring af rørene, som hidtil har fremkaldt en vis udbredelse af utætheder i rørene, fejlalarmer og deraf følgende behov for opgraderinger af kompressor-kapacitet. For det andet skyldes afvigelsen en behovsdrevet fremrykning af opbygningen af infrastrukturen til understøttelse af ladning af elbiler. Begge dele har karakter af engangsudgifter, og hvad angår opbygningen af ledningsnettet til ladning af elbiler gælder specielt, at dette i realiteten er en nyinvestering, som ganske vist udgiftsføres i etableringsåret, men har en forventet fysisk levetid på 30-50 år. Betalingen for dette anlæg vil ske via tilslutningsafgifter efterhånden som bilparken i P-kælderen konverteres til eldrift.

Den underliggende drift af P-lauget har i det forløbne regnskabsår meget præcist fulgt det vedtagne budget.

Likviditetsmæssigt er P-lauget som følge af de omtalte investeringer noget hårdt spændt for. Den del af likviditetsbehovet, der ikke har kunnet dækkes via løbende bidrag til fællesomkostninger, er finansieret via en mellemregningskonto med Ejerforeningen Fajancehaven.

Oplægget til budget for indeværende år rummer et forslag om forhøjelse af bidragene til fællesomkostninger med 2 pct. På udgiftssiden ventes ingen yderligere reinvesteringer i sprinkleranlæg eller lignende, og omkostninger til den videre udbygning af ledningsnettet til elbilsladning forventes i de nærmest kommende år stort set at flugte med indkomne tilslutningsafgifter.

Ad 5) Forberedelse til ordinær generalforsamling, der afholdes 5. maj.

- a) Valg til bestyrelsen. På valg: Jena og Torben.
- b) Valg til suppleanter

Formanden konstaterede, at Jena og Torben er villige til genvalg. Formanden noterede herudover, at Anne Zedeler har meddelt, at hun ønsker at fratræde som suppleant med virkning fra generalforsamlingen. Når hertil lægges, at Steen Bjørnsen allerede er fratrådt som suppleant p.gr.a fraflytning, er situationen, at der på generalforsamlingen bør vælges hele to nye suppleanter. Formanden gjorde endeligt gældende, at når man betænkte den nuværende aldersfordeling blandt bestyrelsesmedlemmerne, talte meget for, at man ved nominering af kandidater til suppleantposterne - foruden kompetencer - indtænker behovet for et kommende generationsskifte. Spørgsmålet planlægges nærmere drøftet på det ekstraordinære bestyrelsesmøde d. 13. april.

Ad 6) Projekt strøm til el-biler. Status.

Ingen bemærkninger

Ad 7) Sprinkleranlæg. Ombygget fra tør- til vådanlæg.

Projektet er færdiggjort

Ad 8) RMG-rapport

Inspektionen af det færdiggjorte sprinkleranlæg gav anledning til visse bemærkninger fra kontrolmyndigheden, hvilket en overgang truede ibrugtagningstilladelsen af det samlede parkeringsanlæg. Trådene blev imidlertid redt ud, således at anvendelsen af anlægget er clearet med myndighederne efter at leverandøren af ombygningen rettede de sidste fejl.

Ad 9) Grundfos-rapport

Grundfos-inspektionen af grundvandspumper m.v. har ikke givet anledning til bemærkninger.

Ad 10) Samarbejdsrelationer med CBS/Klövern.

De løbende relationer med CBS har gennem alle år været gnidningsfrit, men i forbindelse med renoveringen af sprinklersystemet opstod kommunikationsproblemer, fordi der pludselig kom folk ind over sagen, som intet kendskab havde til "Deklarationen", dvs. det aftalegrundlag vedrørende omkostningsfordeling m.v., der styrer relationen. Det er nu klaret ved direkte, personlig kontakt, men tilbage er, at relationen mellem CBS som lejer og Klövern som ejer af anlægget stadig levner mulighed for misforståelser.

Ad 11) Andre mindre emner

- a) Oliespild i P-kælderen fra biler.

Formanden bemærkede, at mens der i efteråret blevet taget hånd om et oliespild fra en af bilerne i P-kælderen efter henvendelse til den pågældende ejer fra Administrator, er der nu konstateret et tilsvarende problem et andet sted i anlægget. Det er afgørende at få det afhjulpet for at undgå varige skader på betonen.

13) Ad 12) Næste møder:

- 13. april kl. 19 ekstraordinært virtuelt møde
- 5. maj kl. 18.00 bestyrelsesmøde med efterfølgende generalforsamling kl. 18.30
- 16. juni kl. 19
- 17. august kl. 19.00 hos Jena flyttes til 12. august kl. 19.00

20210323

Torben V. holm