

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Ejerforeningen Fajancehaven 14/4-2015 kl. 19.00

Til stede ved møde var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Torben V. Holm, Peter Laier, Niels Langkjær-Øhlenschlager og Jena Skriver Lybecker.

1. Mødet indledes med en **kort** præsentation af Administrationshuset ved en repræsentant.
2. Godkendelse af referatet fra mødet den 17. februar 2015.
3. Økonomiopfølgning 2015
4. Budget 2015
5. Regnskab 2014
6. Generalforsamlingen 28. maj kl. 18
 - a. Forslag til nye suppleanter
7. "Orientering" om etablering af 30 m² indskudt etage i 5F, 4.mf. - Udkast til brev fra Holtegaard vedhæftet. Brevet kan blive sendt onsdag, hvis bestyrelsen er enig.
8. Råd/svamp i gulvet i 5G, 3.tv. – se mailkorrespondance
9. Klage over støj fra varmecentralen i lejligheden ovenover (5C, st.th.)
10. Fortsat drøftelse af arbejdsfordelingen i Bestyrelsen.
11. Overvejelse om revidering af foreningens serviceaftaler med:
 - a. Domus Administration, Administrationshuset, DEA m.fl.
 - b. Driftsovervågning af varmecentral – møde med og tilbud fra Mylliin
 - c. Neubert VVS
 - d. Rønnow el-installatør
 - e. Glenco Ventilation
 - f. Grundfos Pumper
 - g. Dansk Brandteknik
 - h. AlliancePlus
 - i. A/H Låsemontage
 - j. Kone/Omega Elevator
12. Status på varme- og vandforsyningsanlæg
 - a. Fordelerrør i teknikskakte.
13. Status på Elektrikeropgaver- fortsættelse i mellemste kælder. Kontrol af energiforbrug efter 1. etape.
14. Maling af trappeopgange. Afsluttet
15. Nyt fra Grundejerforeningen
 - a. Pasning af haveanlæg – græs, roser går ud. Tilbud er accepteret og arbejdet udføres i foråret
 - b. Generalforsamling 29. april kl. 18. Bestyrelsen foreslår Torben V. Holm valgt til formand for G/F. Indkaldelse vedhæftes.
16. Mindre punkter
 - a. Herreløse cykler
 1. Peter Wulff, der påtog sig ny oprydning er ikke kommet i gang
 - b. Langtidsopbevaring af møbler, maling og affald i P-kælder. Torben tager fotos
 - c. Elevatorproblemer – elevatorerne er endnu ikke godkendt!! Henrik har rykket igen.
 - d. Vandindtrængning i Jenas karnap under stormvejr – Hvad sker? Jvf pkt.8.
 - e. Pernille Johanssons kælderrum er blevet flyttet
 - f. Kontrol af automatik til røgvindue i 5E er udført og betalt
17. Eventuelt
18. Der kan blive behov for et ekstra møde inden generalforsamlingen pga pkt. 7.

Ad 1) Mødet indledes med en kort præsentation af Administrationshuset ved en repræsentant.

Partner Rasmus Juul-Nyholm, Administrationshuset, gav en uddybende gennemgang af det tilbud vedr. overtagelse af administrationen af E/F Fajancehaven, som var fremsendt medio marts efter et indledende møde mellem Administrationshusets ledelse, Peter og Torben. Tilbuddets indhold var beskrevet i en detaljeret ydelsesliste og tilbudsprisen for den påtænkte service var 81.250 kr. pr. år plus en engangsydelse på 7.500 til dækning af opstartsomkostninger. [Dette skal sammenlignes med 108.000 kr. pr. år for den aktuelle service fra Domus Administration].

Ydelseslisten omfattede i alt fire enheder, nemlig foruden E/F Fajancehaven også Parkeringslauget, Deportlauget og Vinduespoleringslauget. Listen var skåret til, så den alene vedrørte administration, mens rådgivning og ejendomsdrift var tillægsydelse, som kunne tilkøbes ad hoc eller ved overgang til et bredere ydelseskatalog.

Af præsentationen fremgik, at Administrationshuset arbejder på en IT-plattform, der bl.a. rummer

- online-adgang til et dagligt opdateret økonomisystem,
- arkiv over foreningernes dokumenter (Vedtægter, generalforsamlingsdagsordener og –referater etc.)
- fortegnelse over foreningernes medlemmer med tilhørende kontaktdetaljer
- standardiserede kanaler for kommunikation mellem bestyrelse og administrator og mellem beboere og bestyrelse samt lagring af elektronisk korrespondance.
- fortegnelse over igangværende og afsluttede opgaver med angivelse af "tovholder" til brug både inden for bestyrelsens rammer og i relation til eksterne leverandører, herunder håndværkere m.fl.

Uden for referatet kan sammenfatningsvis anføres, at den præsenterede løsningen rummer teknologisk opdaterede erstatninger for

- et mere slapt bogholderi hos Domus Administration,
- excel-baserede ejer- og beboer-lister, beroende hos Formanden,
- lagring af bestyrelsesrelevant mail-korrespondance, som p.t. kun genfindes i et omfang, svarende til formandens og/eller andre bestyrelsesmedlemmers elektroniske arkiveringsvaner,
- erstatning af "Fajancetidende" med en hjemmeside-funktion, hvor broadcastet information til ejere og beboere kan genfindes af disse, samt
- fastholdelse af et overblik over igangværende aktiviteter, som p.t. alene hviler på erindringer og gennemlæsninger af referater.

Løsningen kunne dermed være nøglen til professionalisering af bestyrelsens fremtoning udadtil og fjernelse af noget af den personafhængighed, der i dag kendetegner arbejdsfordelingen inden for bestyrelsen.

Under en efterfølgende diskussion af oplægget udtrykte Formanden betænkelighed ved at skifte administrator, dels fordi en overførsel af relevante dokumenter og korrespondancer ville være bøvlet og tidkrævende, dels fordi man ved et skifte ville miste kontakten til den juridiske ekspertise, man hidtil havde trukket på hos Henrik Holtegaard, og den kontinuitet, der over årene var opbygget på den front. Heroverfor stod, at der i bestyrelsen var enighed om, at den løbende administration hos Domus Administration ikke fungerede som ønsket, og at man stærkt måtte betvivle, at den på noget tidspunkt ville komme til det.

Samlet var der dermed enighed om, at skulle søge efter en løsning, hvor den løbende administration blev flyttet, men hvor muligheden for fortsat at trække på Henrik Holtegaard blev fastholdt. Der var endvidere enighed om, at tilbuddet fra Administrationshuset ikke burde stå alene, men matches med tilbud fra andre, tilsvarende udbydere. Torben påtog sig denne opgave.

På den korte bane var behovet herefter at få formuleret et forslag til generalforsamlingsbeslutning, som kunne bemyndige bestyrelsen til at skifte administrator, når og hvis et passende alternativ til den aktuelle var fundet. Henrik ville lede i sit elektroniske arkiv efter den form, der var blevet brugt ved en tilsvarende lejlighed tilbage i 2008.

Ad 2) Godkendelse af referatet fra mødet den 17. februar 2015.

Ingen bemærkninger

Ad 3) Økonomiopfølgning 2015

Torben henviste til den udsendte genpart af økonomiopfølgning og råbalance, modtaget pr. mail fra Tina samme dag (!). Det fremgik, at udgifterne følger budgettet, dog således, at man som led i likviditetsstyringen har kunnet glædet sig over en forsinket betaling af slutafregningen vedr. udskiftning af fordelerrør. Bankbeholdningen er pr. ultimo 1. kvartal nedbragt til kun ca. 47.000, men da ejer-bidragene til fællesomkostninger i 2. kvartal langt overstiger de budgetterede udgifter, vil likviditeten allerede nu være bedret betydeligt.

Herudover fremgik, at den store mellemregning med CBS stadig ikke var udlignet

Ad 4) Budget 2015

Torben henviste til bestyrelsens drøftelse heraf på forrige møde, hvorunder det var konkluderet, at man syntes at kunne klemme sig igennem 2015 uden forhøjelse af fællesomkostningerne til hverken Ejerforeningen eller Parkeringslauget. Den vurdering holdt fortsat. Det var derfor indstillingen, at dette kom til at udgøre forslaget til generalforsamlingen. Bestyrelsen var enig heri.

Ad 5) Regnskab 2014

Torben henviste til det tidligere udsendte regnskab, som for Ejerforeningens vedkommende udviste et overskud på godt 68.000 mod et budgetteret overskud på kun ca. 4.000. Bankbeholdningen var pr. årsskiftet 249.000 og egenkapital 318.000. Der var ingen anmærkninger til regnskabet fra revisor.

Bestyrelsen tog materialet til efterretning

Ad 6) Generalforsamlingen 28. maj kl. 18

A. Forslag til nye suppleanter:

Formanden foreslog, at han rettede henvendelse til Jesper Buch om at indtræde som suppleant. Der var enighed herom.

Torben foreslog, at der på samme måde blev taget kontakt til Peter Wulff. Bestyrelsen tilsluttede sig også dette, og Torben påtog sig opgaven.

Ad 7 "Orientering" om etablering af 30 m2 indskudt etage i 5F, 4.mf. - Udkast til brev fra Holtegaard vedhæftet. Brevet kan blive sendt onsdag, hvis bestyrelsen er enig.

Der udspandt sig i bestyrelsen en længere diskussion af, hvorvidt det foreliggende udkast var dækkende. Det grundlæggende synspunkt var, at bestyrelsens opgave måtte anses at være, at alle beboere fik de bedst mulige vilkår for at udfolde sig som ønsket inden egne fire vægge, så længe deres adfærd ikke generede andre i bebyggelsen eller udsatte selve bygningens konstruktion for skade. På den anden side kom imidlertid, at myndighedskrav og juridiske betingelser i Ejerforeningens vedtægter måtte kræves overholdt. Det indebar konkret, at man fra bestyrelsens side kunne give accept af det annoncerede projekt, betinget af, at de fra kommunen stillede krav blev opfyldt og at behov for justering af fordelingstal blev accepteret af de øvrige medlemmer af ejerforeningen, jf. vedtægternes prg.4. (dvs. med enstemmighed).

Det aftaltes, at Henrik skulle kontakte administrator m.h.p. på tilretning af svarbrevet så det mere fik tone af betinget positivisme end den foreliggende version.

Ad 8) Råd/svamp i gulvet i 5G, 3.tv. – se mailkorrespondance

Den nytillflyttede Henrik Hviid har i forbindelse med afslibning af gulv fået konstateret et angreb af råd og svamp (østershat) i gulvet inden for en af karnapperne. Han har på den baggrund rejst krav mod Foreningen med henvisning til, at skaden må skyldes en utæt klimaskærm.

Sagen er i første omgang behandlet som en forsikrings sag, og spørgsmålet mellem parterne er herefter, hvor meget af gulvet, der skal undersøges og repareres.

Det er imidlertid ikke første gang, der konstateres råd og svamp i karnapperne. Det skete bl.a. også ved åbningen af gulvene i forbindelse med konstruktionen af altaner for beboerne i 5E, th. og tv., og senest har Jena hos sig selv oplevet problemer med klimaskærmen i forbindelse med et af de smalle glas i en af karnapperne (der står simpelthen vand i glasset).

I den konkrete sammenhæng aftaltes, at Jena kontakter Tina m.h.p. at få igangsat et eftersyn af fugerne og kontakter glarmesteren (Marius ?) m.h.p. at få hans vurdering af, hvad der har kunnet frembringe skaden hos hende. Mere generelt vil bestyrelsen overveje, hvorvidt der skal foretages en generel gennemgang af samtlige karnapper m.h.p. udbedring af evt. fugeskader eller anden efterreparation.

Ad 9) Klage over støj fra varmecentralen i lejligheden ovenover (5C, st.th.)

Formanden har modtaget en klage over støj, muligvis hidrørende fra varmecentralen, fra beboeren i 5C, st. th. Det ligger ikke klart om støjen er periodisk eller permanent, og ej heller hvorvidt den reelt stammer fra varmecentralen eller fra en ventilator i parkeringskælderen.

Det aftaltes, at Formanden gennemfører en rundring m.h.p. af afdække støj kilden og iværksættelse af eventuelle bodeforanstaltninger.

Ad 10) Fortsat drøftelse af arbejdsfordelingen i Bestyrelsen.

Ingen bemærkninger, ud over det anførte i relation til ovenstående dagsordenspunkt 1

Ad 11) Overvejelse om revidering af foreningens serviceaftaler med:

- a. Domus Administration, Administrationshuset, DEA m.fl.
- b. Driftsovervågning af varmecentral – møde med og tilbud fra Myllin
- c. Neubert VVS
- d. Rønnow el-installatør
- e. Glenco Ventilation
- f. Grundfos Pumper
- g. Dansk Brandteknik
- h. AlliancePlus
- i. A/H Låsemontage
- j. Kone/Omega Elevator

Vedrørende pkt. 11. a henvises til bemærkningerne i relation til dagsordenspunkt 1

Vedrørende pkt. 11. b noteredes, at Foreningen far Ingeniørfirmaet Myllin havde modtaget et tilbud på driftsovervågning af varmecentralen. Formanden mente at tilbuddet var irrelevant ud fra den betragtning, at firmaet ikke på det foreliggende grundlag mente at kunne udstede en garanti for omkostningsbesparelser på de 15 pct. de selv anslog som potentiale i deres salgsmateriale.

Det egentlige formål med overvågningen – at opnå forvarsler om nedbrud og/eller hurtigere reaktion ved havari med tilhørende forbedring af opetid og generel driftsstabilitet – drøftedes ikke. Peter gav tilsagn om at kigge efter alternative løsninger og såfremt sådanne fandtes at vende tilbage herom.

Ellers ingen ønsker eller bemærkninger.

Ad 12) Status på varme- og vandforsyningsanlæg

- k. Fordelerrør i teknikskakte.

Opgaven er for så vidt afsluttet. Dog mangler udskiftning af fordelerrør i viceværtskontoret. Her er problemet imidlertid, at plastikkomponenter ikke umiddelbart kan anvendes p.gr.a. de lokale pladsforhold.

Der var i bestyrelsen enighed om, at de hidtidige fordelerrør skulle skiftes p.gr.a. tæring, og at man – når plastik ikke kunne bruges, - måtte bruge messingrør igen, vel vidende, at deres levetid måtte forventes at være begrænset til 8-9 år. Jena orienterer Neubert.

Ad 13) Status på Elektrikeropgaver- fortsættelse i mellemste kælder. Kontrol af energiforbrug efter 1. etape.

Torben henviste til det udsendte tilbud på LED-konvertering, fase 2, fra Rønnow. Han havde gennemgået de forventelige omkostningsbesparelser vedr. strømforbruget efter en konvertering og fundet, at man med en investering i.h.t. tilbuddet kunne påregne tilbagebetalingstider på mellem 1 og 5 år, forskelligt for de forskellige komponenter. Det lå efter hans vurdering alt sammen inden for det acceptable – og specielt for parkeringskælderens, som udgjorde den største del af entreprisen, var tallene langt bedre end ventet, bl.a. fordi komponentpriserne er faldet.

Der var i bestyrelsen tilslutning til at fortsætte projektet, og Torben fik bemyndigelse til at færdiggøre arbejdsgrundlaget med Rønnow og sætte aktiviteten i gang.

Ad 14) Maling af trappeopgange. Afsluttet

Ingen bemærkninger

Ad 15) Nyt fra Grundejerforeningen

- a. Pasning af haveanlæg – græs, roser går ud. Tilbud er accepteret og arbejdet udføres i foråret
- b. Generalforsamling 29. april kl. 18. Bestyrelsen foreslår Torben V. Holm valgt til formand for G/F. Indkaldelse vedhæftes.

Intet yderligere at bemærke

Ad 16) Mindre punkter

- a. Herreløse cykler
 1. Peter Wulff, der påtog sig ny oprydning er ikke kommet i gang
- b. Langtidsopbevaring af møbler, maling og affald i P-kælder. Torben tager fotos
- c. Elevatorproblemer – elevatorerne er endnu ikke godkendt!! Henrik har rykket igen.
- d. Vandindtrængning i Jenas karnap under stormvejr – Hvad sker? Jvf pkt.8.
- e. Pernille Johannssons kælderrum er blevet flyttet
- f. Kontrol af automatik til røgvindue i 5E er udført og betalt

Vedr. 16 b enedes bestyrelsen om, at Henrik ved brug af det fremsendte billedmateriale rundsender en "vejledning" i form af et nummer af Fajancetidende, hvoraf fremgår, at barnevognsrummene er til brug for barne- og klapvogne, og derfor ikke bør anvendes som offentligt tilgængelige depotrum eller afsætningssteder for storskrald. Da problemet p.t. i hovedsagen synes at gøre sig gældende i 5F følger Torben op med et opslag til "præcisering" af vejledningen for beboerne i denne opgang.

Vedr. 16 c enedes bestyrelsen om, at Henrik rykker Kone endnu en gang

Vedr. 16 d henvises til bemærkningerne i forbindelse med ovenstående pkt. 8

Ad 17) Eventuelt

Det aftales, at næstkommende møde d. 25/6 kl. 19.00 afholdes hos Torben

Det aftales endvidere, at mødet, tidligere berammet til 16/9 kl. 19.00, flyttes til 30/9 kl. 19.00 og afholdes hos Peter.

Ad 18) Der kan blive behov for et ekstra møde inden generalforsamlingen pga pkt. 7.

Bestyrelsen noterede sig dette, men ses i modsat fald først igen i forbindelse med generalforsamlingen d. 28/5. Formøde pleje at være kl. 18.00, mens selve generalforsamlingen indledes kl. 18.30.

Torben V. Holm

