

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Ejerforeningen Fajancehaven 5/5-2015 kl. 19.00

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

Dagsordenen for mødet var:

- 1) Godkendelse af referat af bestyrelsesmøde d. 14. april 2015
- 2) Formulering af generalforsamlingsbeslutning vedr. polering af ryttervinduer og karnapvinduer
- 3) Tilrettelæggelse af valg af ny administrator, jf. vedtægternes § 11
- 4) Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat af bestyrelsesmøde d. 14. april 2015

Der var ingen bemærkninger til referatet, ud over de skriftlige kommentarer, der var indløbet pr. mail og indarbejdet i den senest rundsendte version.

Ad 2) Formulering af generalforsamlingsbeslutning vedr. polering af ryttervinduer og karnapvinduer

Formanden henviste til det udsendte notat fra Niels og Torben samt den foreløbige reaktion, han havde givet i forbindelse med udsendelse af dagsordenen for nærværende møde. Formanden opridsede herudover historien vedr. polering af ryttervinduer og karnapvinduer tilbage fra byggeriets ibrugtagning i 2006 til ca. 2010. Den gik i korthed ud på at såvel ryttervinduer som karnapvinduer var blevet rengjort med passende intervaller ved Ejerforeningens mellemkomst, men på den betingelse, at penthouseejerne efterfølgende skulle afregne for den ydede service. Det var der dels gået kludder i hos administrator, dels havde nogle af penthouseejerne vægret sig ved at betale under henvisning til, at den præsterede service var for ringe. Resultatet var derved blevet, at der var blevet akkumuleret et større udestående, som formanden havde "overbevist" administrator om, at han måtte betale de sidste 25.000 kr. af. For at sætte en stopper herfor, blev der lukket for videre service på dette punkt.

Jena bemærkede hertil, at man jo reelt ikke kunne bruge historien til så meget, og at opgaven for den siddende bestyrelse gik ud på at finde en løsning, der kunne virke fremadrettet.

Niels henviste til Formandens foreløbige kommentarer, der var rundsendt som del af indkaldelsen til nærværende møde. Formanden havde heri peget på, at mens Ejerforeningen ganske rigtigt var part i problemstillingen vedrørende ryttervinduerne, var spørgsmålet om, hvorledes karnapperne kunne rengøres i princippet Ejerforeningen helt uvedkommende. Man måtte derfor lede efter forskellige løsninger for de to problemstillinger.

Efter nogen debat kunne bestyrelsen konstatere, at kun 10 ud af 15 penhouselejligheder ville indgå i en frivillig fælles ordning om pudsning af ryttervinduerne. Desværre havde det også vist sig umuligt at komme igennem med den af Torben primo 2014 foreslåede vedtægtsændring, der ville sikre tvungent medlemskab for penthouseejerne i et Vinduespoleringslaug, som bestyrelsen havde sluttet om i foråret 2014. Det tilbud, Torben havde indhentet primo 2014 på pudsning af alle ryttervinduerne, var på et rimeligt niveau, nemlig ca. 6000 kr. incl lift og moms. Imidlertid kan vinduespoleringsfirmaerne kun påtage sig at pudse alle ryttervinduer og ikke kun særligt udvalgte. På den baggrund udarbejder bestyrelsen et forslag til

fremlæggelse til generalforsamlingens vedtagelse, gående ud på, at samtlige ryttervinduer incl. de private ryttervinduer bliver pudset en gang hvert andet år. Forslaget til generalforsamlingen skal ledsages af en oplysning om, at den foreslåede aktivitet vil medføre en omkostning, der ikke er indeholdt i årets budget, men som efter et tilbud, indhentet i 2014, ikke forventes at overstige 10.000 kr. Spørgsmålet om frekvens vil blive taget op efter erfaringen med pudsning hvert andet år.

For så vidt angik rengøring af karnapvinduerne var der enighed om, at dette principielt ikke vedrørte Ejerforeningen. På den anden side forekom det hensigtsmæssigt, at man - når Ejerforeningen alligevel havde sikret fremførsel af en lift – udnyttede denne som adgangsvej også til karnapvinduerne, men på betingelse af, at det ikke medførte ekstra omkostninger til ejerforeningen. Det vinduespoleringsfirma, der fik entreprisen vedr. tagvinduerne, kunne herefter også anmodes om at polere øvre del af alle karnapvinduerne. Betaling herfor skulle det dog sikres, at den i sidste ende afholdes af penthouseejerne, og et forslag om adgang til en sådan videre udnyttelse af lift-faciliteten måtte efter sagens natur stilles af en direkte berørt part ikke af bestyrelsen.

Niels, Jena og Torben påtog herefter at formulere udkast til motiverede forslag til beslutning på den kommende generalforsamling til fremsendelse til bestyrelsen inden 14/5 og endelig drøftelse på næstkommende bestyrelsesmøde d. 20/5 2015.

Ad 3) Tilrettelæggelse af valg af ny administrator, jf. vedtægternes § 11

Formanden henviste til drøftelserne om evt. valg af ny administrator på sidste bestyrelsesmøde og Torbens mail af 18. april, hvori tilbud fra tre alternative administratorer var omtalt. Formanden oplyste videre, at han efterfølgende havde haft lejlighed til at vende kritikken af de nuværende administrationsforhold med adv. Henrik Holtegaard og herunder foreholdt ham, at dels lå prisen fra Domus Administration på p.t. 108.000 pr. år 25-30.000 over niveauet blandt mulige alternativer, dels fandt man, at den leverede service efter halvandet års regnskabskonverteringsbøvl fortsat var under lavmål. Henrik Holtegaard havde erklæret sig villig til at gå ned i pris – specifikt på 80.000 kr. incl. moms - og havde herudover stillet en snarlig kvalitetsforbedring i udsigt. På den baggrund mente Formanden, at der ville være overilet at skifte administrator. Desuden ville det være stærkt problematisk at skifte midt i et regnskabsår.

Torben svarede, at efter hans opfattelse ville Domus Administration med fastholdelse af bemanningen i sit nuværende bogholderi og sit samlede systemmæssige set-up aldrig komme til at levere en service, svarende til indholdet af hvert af de tre indhentede tilbud. Og faktisk var hans tillid til økonomifunktionen hos Domus Administration så belastet, at han ikke ønskede at fortsætte i bestyrelsen, hvis relationen til Domus administration blev fastholdt.

Efter nærmere drøftelse enedes bestyrelsen om at fastholde beslutningen fra sidste møde om at gå til generalforsamlingen med forslag om, at man under dagsordenspunktet "Valg af administrator" bad om, at generalforsamlingen overlod sin kompetence på dette punkt til bestyrelsen. Bestyrelsen ville herved få tid til yderligere afsøgning af markedet og til evt. uden videre at udskifte Domus Administration på et passende tidspunkt, f. eks. pr. årsskiftet.

Ad 4) Eventuelt

- a) Formanden oplyste, at Torben var blevet valgt som formand for Grundejerforeningen på den nyligt afholdte generalforsamlingen. Henrik Isidor fastholder sin kontakt til bestyrelsen, men nu som suppleant. Niels er udtrådt af bestyrelsen.

- b) Formanden oplyste, at den nylige inspektion af zink-inddækningen over Jena's karnapvindue samt i 5G havde afsløret en konstruktionsfejl. En foreløbig tilbagemelding gik ud på, at denne sikkert kan afhjælpes ved montering af en ny inddækning med enten eller tagpap. Formanden kendte ikke de nærmere detaljer, men afventede dog en nærmere redegørelse og tilbud. Pointen var imidlertid, at problemet ikke var omfattet af forsikringen, og at der formentlig var tale om en gennemgående fejl, omfattende samtlige 27 karnapper. Dermed var der tale om en potentielt ganske stor udgift for Ejerforeningen, som der ikke var afsat midler til i indeværende års budget. Udbedringer udover akut opståede skader måtte derfor nok skydes til 2016.

Torben V. Holm