

Referat af møde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 15. marts 2016

Møde fandt sted hos Peter Laier

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Niels Langkjær-Øhlenschläger, Jena Skriver Lybecker, Peter Laier og Torben V. Holm samt Peter Wulff som suppleant. Suppleanten Astrid Mynborg havde meldt afbud

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 27. januar 2016. Vedhæftet
2. Økonomi
 - a. Årsregnskab for 2015. TVH og HJ har været til møde med adm. og revisor. Seneste rettede version af regnskabet vedhæftes.
 - b. Budgetforslag for 2016
3. Forberedelse af generalforsamling 18. maj 2016.
 - a. Forhøjelse af betaling (pkt. 2.b.)
 - b. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - c. Forslag
 - i. Husorden for P-kælder – eftersendes
 - ii. Andet?
4. Status for udvikling af hjemmesiden
5. Status for utætheder i tag og facader
 - a. Faktura fra Wood Entreprise, der overskrider tilbud med 73,5%
 - b. Andre konstaterede utætheder – 5C, 4.th., 5C, 3.tv., 5E, 4th.(kondens)
6. Vandproblemer i 5G/5H - status
7. Automatiseret overvågning af varmecentral
8. Status på fornyelse af Energimærket for ejendommen.
9. Nyt fra Grundejerforeningen
10. Diverse mindre sager:
 - a. Udsiftning af ventilator i 5E, th. –støjproblemer – løst (?)
 - b. Duebekæmpelse
 - c. Oprydning i kælder (igen!)
 - d. Opbevaring af sommer-/vinterhjul
11. Næste møde er aftalt til tirsdag 26. april kl. 19.30
12. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 27. januar 2016

Ingen bemærkninger.

Ad 2) Økonomi

- a. Årsregnskab for 2015. TVH og HJ har været til møde med adm. og revisor. Seneste rettede version af regnskabet vedhæftes.
- b. Budgetforslag for 2016

Torben gennemgik kort det endelige udkast til regnskab for 2015. Hovedtallene vedr. resultatopgørelsen var et underskud på DKK 77.380 mod et budgetteret underskud på DKK 63.737. Det måtte umiddelbart betegnes som tilfredsstillende, men det opnåede resultat hang sammen med, at udgifter til LED-konvertering og udskiftning af fordeler-rør i teknikskakte var aktiverede med henblik på afskrivning over hhv. 3 og 5 år. Til den anden side trak det, at der var udgiftsført og hensat DKK 136.000 til dækning af et fortsat udestående med Wood Enterprise vedr. reparation af to karnapper. Kravet fra Wood Enterprise var omkring DKK 100.000 højere og dermed så meget ude af trit med det oprindeligt afgivne tilbud, at den modtagne faktura var afvist. Foreningen var dermed eksponeret for en risiko for en ekstrabetaling til Wood Enterprise ud over de anførte DKK 136.000. Dette forhold var nærmere omtalt i en særskilt note til regnskabet.

Egenkapitalen i Foreningen androg pr. årsskiftet DKK 241.066, og med tillæg af diverse gældsposter androg den samlede balance DKK 678.072. På aktivsiden indgik bankbeholdningen pr. årsskiftet med DKK 199.734.

Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til regnskabsudkastet, som herefter indstilledes til vedtagelse på generalforsamlingen

F.s.v.a budgettet bemærkedes, at der udover normal regulering af løbende driftsposter var indlagt DKK 200.000 til reparation og vedligeholdelse samt yderligere DKK 100.000 til egentlige (afskrivningsberettigede) anlægsinvesteringer. De samlede udgifter kunne herefter budgetteres til ca. DKK 1.850.000. Forslaget var herefter at opregulere bidragene til fællesomkostninger med 2,5 pct., udmøntet som 5 pct. pr. halvårsskiftet. Samlet ville dette fremkalde et budgetteret underskud for 2016 på knap DKK 60.000, hvilket i forhold til den pæne bogførte egenkapital forekom forsvarligt.

En særskilt problemstilling var imidlertid, at Foreningen rent likviditetsmæssigt var spændt noget hårdt for, og at man en gennemførelse af det foreslåede budget kortvarende ville afstedkomme et behov likviditetstilførsel i størrelsesordenen DKK 100.000. Budgetforslaget var derfor ledsaget af en indstilling om, at generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at overtrække bankkontoen med et beløb på op til DKK 200.000.

Endeligt bemærkedes, at budgettet for så vidt angik Parkeringslauget rummede et forslag om nedsættelse af bidrag til fællesomkostninger på ca. DKK 20.000

Der var i bestyrelsen tilslutning til samtlige elementer af budgetforslaget. Torben lovede at melde dette til administrator med henblik på at få færdiggjort regnskabs- og budgetdelen af bilagsmaterialet til generalforsamlingen.

Ad 3) Forberedelse af generalforsamling 18. maj 2016.

- a. Forhøjelse af betaling (pkt. 2.b.)
- b. Valg af bestyrelsesmedlemmer
- c. Forslag
 - i. Husorden for P-kælder – eftersendes
 - ii. Andet?

Formandens og Niels's mandatperioder udløber d.å. Begge genopstiller. F.s.v.a suppleanterne er forholdet, at alle 4 blev nyvalgt i 2015. Spørgsmålet er herefter, hvorvidt mandatperioderne for 2 af de 4 udløber allerede i år for at sikre mulighed for glidende udskiftning eller om den for alle fire udløber samtidigt. Formanden søger dette afklaret med Henrik Holtegaard, herunder hvem, der i givet fald skal holde for i år

Formanden henviste herudover til det rundsendte udkast til husorden for P-kælderen. Dette var udarbejdet med henblik på vedtagelse på generalforsamlingen og efterfølgende inkorporering på hjemmesiden. Bestyrelsen havde ingen særskilte bemærkninger hertil, og forslaget herom var dermed vedtaget.

Ad 4) Status for udvikling af hjemmesiden

Formanden henviste til den nu foreliggende beta-version af hjemmesiden www.fajancehaven.dk og spurgte om bemærkninger til indholdet.

Bestyrelsen erklærede sig meget tilfreds med, at udviklingen af en hjemmeside nu var kommet så vidt, og fandt i øvrigt både lay-out og indhold meget tilfredsstillende.

På detaljeniveauet bemærkedes, at det var ønskeligt at få så meget som muligt af indholdet flyttet ud fra administrators UNIK-plattform og ud på relevante dele af Ejerforeningen "egen" platform (herunder eksempelvis Generalforsamlingsreferat, Regnskab, Energimærke (når det foreligger) samt oversigt over bestyrelsesmedlemmer og suppleanter). Noget sådant ville dels sikre mod mulig konflikt vedr. versionsstyring hos henholdsvis Domus administration og hjemmesidens, dels give den bredest mulige kreds af brugere adgang til informationerne.

Endelig bemærkedes, at det var vigtigt at sikre, at mere end en person havde adgang til hjemmesidens tekniske platform i form af kendskab til brugernavn og password. I modsat blev hjemmeside-administration totalt personafhængig, hvilket burde undgås. Formanden erklærede sig enig heri, men tilføjede, at en sådan risikoafdækning ikke burde afstedkomme en situation, hvor den løbende redaktion af hjemmesiden endte i det rene anarki. De nærmere spilleregler på det punkt mente han dog man kunne tale sig tilrette om.

Bestyrelsen var enig heri så på den baggrund frem til endelig lancering - helst i god tid inden generalforsamlingen.

Ad 5) Status for utætheder i tag og facader

- a. Faktura fra Wood Entreprise, der overskrider tilbud med 73,5%
- b. Andre konstaterede utætheder – 5C, 4.th., 5C, 3.tv., 5E, 4th.(kondens)

Vedr. pkt. a henvistes til bemærkningerne i relation til regnskabet for 2015, jf. dagsordenens pkt. 2. Det bemærkedes supplerende, at såfremt Wood Enterprise ikke akkviescerer ved de allerede pr. check fremsendte DKK 136.000, vil krav om merbetaling fra hans side skulle rejses ved involvering af byretten. Sagens videre håndtering er henlagt til adv. Henrik Holtegaard.

Vedr. pkt. b henvistes til bestyrelsens tidligere drøftelser herom, herunder erkendelsen af, at de kendte skader skal udbedres i løbet af 2016, men at der kan være flere. Forholdet bør omtales omhyggeligt under generalforsamlingen med opfordring til alle om at melde evt. tegn på utætheder hurtigst muligt for at undgå forværringer eller udvikling af følgeskader. Der var herudover enighed om, at Wood Enterprise – med baggrund i de indvundne erfaringer med dette firma - ikke var kandidat som entreprenør på de aktuelt kendte skader, men at man måske med fordel kunne indhente tilbud hos Visuel Byg v/ Thomas Ludvigsen, som havde stået for altanprojekterne hos både Jena og Niels.

Ad 6) Vandproblemer i 5G/5H – status

Formanden oplyste, at kilden til konstaterede vandindsivninger i flere lejligheder i 5G og 5H endnu ikke var fundet, men at jagten ville fortsætte den efterfølgende morgen. [Det er efterfølgende oplyst, at skaden formentlig er forvoldt af en tilstoppet vandlås hos Fam. Hvid i 5G. Det er foreløbigt vurderingen, at ansvar og erstatningspligt påhviler beboeren. Videre kommunikation herom er overdraget til Domus Administration].

Ad 7) Automatiseret overvågning af varmecentral

Formanden oplyste, at han endnu ikke havde modtaget besøg af en rådgiver fra Danfoss med henblik på vurdering af mulighederne for installation af udstyr til automatisering af overvågningen af driften i varmecentralen. Han ville snarest rykke herfor.

Torben bemærkede, at selv om projektet ikke hastede, var det nok en god ide at få besøget fremskyndet, således at evt. installationsarbejde kunne gennemføres en gang i løbet af 3. kvartal, dvs. inden start af næste varmesæson.

Ad 8) Status på fornyelse af Energimærket for ejendommen.

Formanden oplyste, at inspektion med henblik på udfærdigelse af nyt energimærke var foretaget, og at det så ud til, at klassifikationen fremadrettet måske kunne blive så god som B, men i hvert fald ikke ringere end C. Det var en klar forbedring i forhold til det hidtidige niveau.

Ad 9) Nyt fra Grundejerforeningen

Torben oplyste, at budgettet for Grundejerforeningen nu var færdigbehandlet i Foreningens bestyrelse, og at alt tegnede til, at fællesbidraget hertil ville kunne fastholdes på det hidtidige niveau.

Ad 10) Diverse mindre sager:

- a. Udskiftning af ventilator i 5E, th. –støjproblemer – løst (?)
- b. Duebekæmpelse
- c. Oprydning i kælder (igen!)
- d. Opbevaring af sommer-/vinterhjul

Jena bekræftede, at støjproblemet var løst

Peter Wulf påtog sig at tage de videre kontakter med involverede myndigheder om muligheder for regulering af duebestanden, jf. drøftelser herom på tidligere bestyrelsesmøder.

Gener ved fodboldsspil i det store kælderlokale under 5H vil formentlig høre op, når de der anbragte fodboldmål igen flyttes op på græsarealerne til foråret. Næste efterår anbringes de andetsteds

Tilbud om opbevaring af sommer-/vinterhjul omtales på generalforsamlingen. Ejerforeningen indkøber en robust vogn til hjultransport, og et til formålet passende areal markeres. Niels påtog sig at lede projektet.

Ad 11) Næste møde er aftalt til tirsdag 26. april kl. 19.30

Det aftales, at mødet holdes hos Torben

Ad 12) Eventuelt

Ingen bemærkninger

17-03-2016

Torben V. holm