

## Referat af møde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 27. april 2016

Mødet fandt sted hos Torben V. Holm

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Jena Skriver Lybecker, Peter Laier og Torben V. Holm samt Steen Bjørnsen som suppleant. Bestyrelsesmedlemmet Niels Langkjær-Øhlenslæger og suppleanten Jesper Buch havde meldt afbud

Dagsordenen for mødet var:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 15. marts 2016. Se hjemmesiden.
2. Økonomi
  - a. Årsregnskab for 2015.
  - b. Budgetforslag for 2016
  - c. Økonomirapport år-til-dato 2016
3. Forberedelse af generalforsamling 18. maj 2016 kl. 18.30.
  - a. Indkaldelse udsendt til bestyrelsen (o.a.) i dag.
  - b. Andet?
4. Status for udvikling af hjemmesiden
  - a. Idriftsættelse af "Beboerweb".
  - b. "Gode råd". Se hjemmesiden.
5. Status for utætheder i tag og facader
  - a. Faktura fra Wood Entreprise. Sagen afsluttet med forlig. Vi betaler 15% i tillæg til tilbuddet.
  - b. Andre konstaterede utætheder – 5C, 4.th., 5C, 3.tv., 5E, 4th.(kondens). (Jena/altan entreprenør)
6. Vandproblemer i 5G/5H
  - a. Fejl fundet og forsikring betaler.
7. Elevatorproblemer i 5E, Status.
8. Automatiseret overvågning af varmecentral.
9. Fornyelse af Energimærket for ejendommen. Se hjemmesiden.
10. Nyt fra Grundejerforeningen.
  - a. Generalforsamling 28. april 2016, kl. 18.30. (TVH og HJ deltager, andre?)
11. Diverse mindre sager:
  - a. Oprydning i kælder (igen!)
  - b. Opbevaring af sommer-/vinterhjul
  - c. Plastic-kapper til trappelys
  - d. Polering af rytterlys og karnapper
12. Næste møde er aftalt til onsdag **18. maj kl. 18.05**, CBS lokale PH407
13. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 15. marts 2016. Se hjemmesiden.

Ingen bemærkninger

Ad 2) Økonomi

- a. Årsregnskab for 2015.
- b. Budgetforslag for 2016
- c. Økonomirapport år-til-dato 2016

Der var ingen bemærkninger til det foreliggende udkast til regnskab. Det fremlægges herefter til vedtagelse på generalforsamlingen d. 18. maj 2016

Vedrørende budgettet noterede Torben, at økonomien i 2016 var stram. Formanden supplerede med en bemærkning om, at der i forhold til sidste år måtte forudses et par forskydninger i de underliggende rammevilkår. Det skyldtes, at CBS havde overdraget ejerskabet til deres andel af P-kælderen til ejendomsfirmaet Niam Denmark A/S (som i øvrigt herefter har overdraget administrationen til heraf til firmaet Nordic Property Management). I den forbindelse var det kommet frem, at den hidtil aftalte fordeling af driftsudgifterne vedrørende P-kælderen i forholdet 1:2 ikke var i overensstemmelse med de tinglyste fordelingstal. Disse tilsagde en omkostningsfordeling i forholdet ca. 40:60. Dette forhold må vi desværre acceptere. På den anden side var det kommet frem, at Ejerforeningen via fordelingsregnskabet bærer omkostninger vedr. drift og vedligehold af elevatoren i glastårnet, selv om denne i realiteten kun servicerer de to underste dæk i P-kælderen. Dette forhold bør forsøges forhandlet på plads, og i samme forbindelse bør der i øvrigt skabes enighed med den nye ejer om, hvordan og af hvem P-kælderen underste dæk kan benyttes, samt accept af, at rettighederne til adgang til depotrummene på dæk II henstår uantastede. Formanden var i kontakt med Henrik Holtegaard herom, men foreløbigt gik dialogen med repræsentanten for den nye ejer meget trægt.

*(Efterskrift 28. april: Formanden har af Lisbeth Røggind, CBS, fået oplyst, at der ikke er sket nogen ændring mht. brugen af P-kælderen. Det er stadig CBS, der skal benytte P-pladserne, og det er stadig Lisbeth Røggind, der har fuldmagt til at deltage som ejerens repræsentant på ejerforeningens generalforsamling eller til at give fuldmagt videre.)*

Til økonomirapporten bemærkede Torben, at han ved et nærmere blik ind i bogføringen havde bemærket, at udgiften til administration var steget fra 20.000 til 22.025 pr. kvartal, eller med godt 10 pct. En aftale herom forelå ikke, og der var enighed om, at Formanden tager dette op med Holtegaard. Torben bemærkede herudover, at udgiften til elforsyning fortsat lå højt, men at dette nok skyldtes, at afregningen til DONG Energy fortsat hvilede på a'conto indbetalinger, således at effekten af sidste års LED-konvertering endnu ikke var slået igennem på den løbende fakturering. Herudover oplystes, at bankbeholdningen dagsaktuelt var knap 700.000, hvilket gav fin plads til gennemførelse af de renovationsarbejder vedr. utætte karnapper m.v., som udestår, jf. i øvrigt dagsordenens pkt. 5.

Ad 3) Forberedelse af generalforsamling 18. maj 2016 kl. 18.30.

- a. Indkaldelse udsendt til bestyrelsen (o.a.) i dag.
- b. Andet?

Bestyrelsen noterede, at indkaldelse og dagsorden for generalforsamlingen d. 18. maj nu var udsendt, og at materialet ikke indeholdt punkter af særlig kontroversiel art.

Torben henviste til, at man under tidligere drøftelser i bestyrelsen havde hæftet sig ved, at beretningen til generalforsamlingen ganske vist blev afgivet af Formanden, men på vegne af den samlede bestyrelse. Han foreslog på den baggrund, at Formanden nogle dage før generalforsamlingen rundsendte et udkast til beretning med anmodning om eventuelle reaktioner i form af kommentarer eller forslag til supplement. Der var enighed herom.

Ad 4) Status for udvikling af hjemmesiden

- a. Idriftsættelse af "Beboerweb".
- b. "Gode råd". Se hjemmesiden

Der var i bestyrelsen stor tilfredshed med hjemmesiden i den nu foreliggende skikkelse og enighed om, at den burde idriftsættes officielt snarest belejligt. Formanden oplyste, at eneste udestående i den forbindelse var, at Administrator åbenbart havde ressourcemæssige problemer vedr. meddelelse af brugernavne og passwords til hver enkelt ejer inden generalforsamlingen, idet Unik-systemet er baseret på, at password vil ske i forbindelse med udsendelse af opkrævninger af bidrag til fællesomkostninger, i dette tilfælde først pr. 1. juli. Bestyrelsen tog dette til efterretning, men fandt, at en offentliggørelse af hjemmesidens eksistens desuagtet burde ske snarest, således at tilgang til de oplysninger, der ikke fordrer brugernavn og password, kunne bringes til brugernes kundskab hurtigt, og gerne inden generalforsamlingen.

Som bemærkninger til detaljer vedr. enkeltelementer af indholdet anførtes, at det var vigtigt, at der ikke forekom dobbeltdækning af information på hhv. hjemmesiden og på Unik-platformen. Noget sådant ville hurtigt kunne skabe problemer med versionsstyringen. Derfor burde der i videst muligt omfang ske en "udflytning" til hjemmesiden og tilsvarende nedlæggelse af dokumenterne i Unik-systemet vedr.:

- Vedtægter for Ejerforeningen
- Vedtægter for P-laug
- Generalforsamlingsreferat 2015 (og senere tilkommende)
- Årsrapport 2014 (og senere tilkommende)
- Husorden
- Energimærke

- Bestyrelsens sammensætning

Formanden kontakter Administrator herom

Det forekom endvidere bestyrelsen hensigtsmæssigt at få policen vedr. Glas- og kummeforsikring flyttet fra bestyrelsens område på hjemmesiden til offentlig beskuelse under fanebladet "For Ejerne". Tillige foresloges, at der under fanebladet "Gode råd" også blev indlagt en beskrivelse af, hvordan gulvvarmestaten i teknik-skabene afmonteres med henblik på "motionering" af ventilstiften.

Der var endelig enighed om, at koder til pengeskab, nøglebriksmærkningssystem m.v. burde lægges ind som særskilt punkt under "Kun for bestyrelsen".

For så vidt angik Unik-platformen og navnlig det herunder kørende regnskabssystem var der afslutningsvis enighed om, at den attestationsfunktion, som indgår som en central funktionalitet heri, nu bør bringes i 100% funktionalitet. Formanden har godt nok attesteret på nettet, men den indbyggede varslingsmekanisme til i form af afsendelse af et advis pr. mail til den attestationsberettigedes mailboks virkede ikke endnu. Administrationen arbejder på sagen sammen med Unik.

#### Ad 5) Status for utætheder i tag og facader

- a. Faktura fra Wood Entreprise. Sagen afsluttet med forlig. Vi betaler 15% i tillæg til tilbuddet.
- b. Andre konstaterede utætheder – 5C, 4.th., 5C, 3.tv., 5E, 4th.(kondens). (Jena/altan entreprenør

Bestyrelsen noterede med tilfredshed, at sagen med Wood Enterprise nu var afsluttet.

F.s.v.a. udbedring af andre konstaterede utætheder aftaltes det på mødet 15. marts, at Jena kontakter Visuel Byg (som tidligere til stor tilfredshed for bygherrerne har stået for etablering af fem altaner for penthouse-ejere) med anmodning om et møde med bl.a. formanden med det formål, at få udarbejdet et tilbud vedr. 5C, 4. th. Problemet vedr. 5C, 3. tv. syntes løst efter rensning af et afløb, mens udfordringerne vedr. 5E, 4. th indtil videre antoges at være forårsaget af kondensdannelser, hvor årsagen hertil nu var fjernet.

#### Ad 6) Vandproblemer i 5G/5H

- a. Fejl fundet og forsikring betaler op til 30.000 kr. incl. moms, svarende til tilbud fra Neubert.

Ingen yderligere bemærkninger

#### Ad 7) Elevatorproblemer i 5E, status

Det noteres, at Kone stadig arbejdede med stabilisering af driften af den pågældende elevator. Udskiftning af en motor havde ikke været tilstrækkeligt, da det er en frekvensomformer, der er defekt. Denne spanske frekvensomformer produceres ikke længere, hvorfor Kone arbejder på at finde en løsning med en anden type frekvensomformer.

Steen bemærkede, at han forudså et snarligt nedbrud af elevatoren i 5F, da han havde hørt, at tovene i elevatoren var slidt og stod for udskiftning.

#### Ad 8) Automatiseret overvågning af varmecentral.

Formanden oplyste, at han kort før påske var blevet opmærksom på, at varmeveksleren til varmtvandsforsyningen var ved at være så tilkalket, at nye problemer på det punkt til materialisering henover helligdagene kunne befrygtes. Han havde derfor i hast beordret indkøb af en ny veksler (til ca. DKK 10.000), og samtidig havde han beordret udsyning af den gamle foretaget her og nu, således at vi for fremtiden altid har en i reserve – opmagasineret hos os selv.

Projektet med fremfindning af udstyr m.h.p. automatisk overvågning af driften i varmecentralen var gået lidt i stå, fordi Neuberth åbenbart endnu ikke havde fået fundet den rigtige indgang til Danfoss. Torben bemærkede, at dette ikke var tilfredsstillende. Det var for ham af betydning, at en analyse af mulighederne blev gennemført så betids, at et eventuelt installationsarbejde kunne gennemføres inden starten på næste fyringssæson. Formanden var enig og påtog at søge projektet fremmet.

#### Ad 9) Fornyelse af Energimærket for ejendommen. Se hjemmesiden.

Bestyrelsen noterede sig, at energimærkningen af Fajancehaven nu var væsentligt forbedret til status "C".

#### Ad 10) Nyt fra Grundejerforeningen.

##### a. Generalforsamling 28. april 2016, kl. 18.30. (TVH og HJ deltager, andre?)

Torben oplyste, at der på budgettet for den forestående generalforsamling som største punkt optrådte en post til renovering af murværket fra Løvgårdens nordfacade og ned til garageanlægget mod Sdr. Fasanvej. Med accept af budgetforslaget som det foreligger vil der blive tale om opførelse af en forstærkning af den eksisterende mur ind mod Løvgården ved brug af røde teglsten.

Bestyrelsen besluttede, at man til generalforsamlingen vil lade sig repræsentere af Henrik og Torben og at de herved har fuldmagt til at stemme for det fremlagte forslag.

Ad 11) Diverse mindre sager:

- a. Oprydning i kælder (igen!)
- b. Opbevaring af sommer-/vinterhjul
- c. Plastic-kapper til trappelys
- d. Polering af rytterlys og karnapper

Der var i bestyrelsen enighed om, at en generel oprydning i kælderen endnu ikke var påtrængende, men at en kampagne for fjernelse af "døde cykler" med fordel kunne igangsættes. Størst erfaring hermed har Peter Wulff, og han blev derfor pålignet den nødvendige mærkningsopgave in absentia.

Spørgsmålet om etablering af et område i storrummet under 5H til opbevaring af vinterhjul blev allerede afhandlet på bestyrelsesmødet d. 15. marts, og Niels Langkjær var da blevet overdraget at gennemføre projektet. Bestyrelsen afventer aktivitet på dette punkt.

I forbindelse med konvertering til LED af belysningen op langs trappen fra Virginiavej til gården er plastikinddækninger over mur-armaturerne blevet udskiftet. Rønnow har i den forbindelse konstateret, at leverandøren er ved at udfase det pågældende produkt, hvorfor det i fremtiden kan blive vanskeligt at fremskaffe fornødne reservedele efterhånden som trappelysene i opgangene (som bruger de samme plastikinddækninger) krakelerer. Et forslag om at lade Rønnow indkøbe en passende andel af restlageret blev vedtaget. Torben kontakter Rønnow herom.

Det aftaltes endeligt, at Torben kontakter Flexpolering med henblik på at få organiseret en afrensning af rytterlysene efter samme model som sidste år og i tilgift hertil at få etableret en ordening med fælles rengøring af karnapvinduerne. Torben optræder i den forbindelse som økonomisk bagstopper. Formanden noterede sig, at penthouseejerne endnu ikke var blevet opkrævet for deres andel af udgiften til rytterlys-rengøring i 2015 og påtog sig at få dette spørgsmål ud af verden.

Ad 12) Næste møde er aftalt til onsdag **18. maj kl. 18.05**, CBS lokale PH407

Ingen bemærkninger

Ad 13) Eventuelt

Ingen bemærkninger

Torben V. Holm