

Referat

Møde i bestyrelsen for Ejerforeningen Fajancehaven d. 22. oktober 2018

Mødet fandt sted hos Torben

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Niels Langkjær-Øhlenschläger, Peter Laier, Jena Skriver Lybecker og Torben V. Holm samt suppleanterne Jesper Buch og Steen Bjørnsen.

Dagsordenen var

- 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 21. august 2018
 - Henvendelse fra advokat Dea Deleuran vedr. "Persondataloven". Se vedhæftede pdf-fil
 - Korrespondance med advokat Maria Poppelhøj om pkt. 1.a. Se vedhæftet pdf-fil. Mere materiale udsendes inden mødet.
 - Fremtidig behandling af referater fra generalforsamlinger, bestyrelsesmøder m.m.
2. Status på økonomi
3. Status for samarbejdet med Domus administration
 - Organisation
 - Restancer
 - P-lauget
4. Status for elevatorprojektet
 - Økonomi/lån
 - Tidsplan for implementering
5. Samarbejdet med AlliancePlus. Nye kontaktpersoner.
6. Varmecentralen
 - Danfoss regulator
7. Mindre projekter
 - Kælderrydning – "døde cykler" m.m.
 - Hjemmesiden. Se også pkt. 1.c.
 - Udsiftning af el-målere
 - Rensning/reparation af tagrender (AlliancePlus/Neubert)
 - Beboerønske om Intranet (Persondataloven?)
 - Uautoriserede navnestickers på indgangspartierne
 - Fejl på røglem 5B
8. Grundejerforeningen
 - Haveprojektet
 - Skorstenen
 - Placering/fjernelse af spand til "Hundeposer". Se også pkt. 1
9. Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?
10. Næste møder
 - Samling af juletræsrod 24. eller 25. november?
 - Levering og opsætning af juletræ onsdag 28. november
 - Juletræstænding søndag 2. december kl. 15, klargøring
 - Bestyrelsesmøde 5. december kl. 18 efterfulgt af bestyrelsens julemiddag
 - Mødekalender for 2019

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 21. august 2018

- Henvendelse fra advokat Dea Deleuran vedr. "Persondataloven". Se vedhæftede pdf-fil
- Korrespondance med advokat Maria Poppelhøj om pkt. 1.a. Se vedhæftet pdf-fil. Mere materiale udsendes inden mødet.
- Fremtidig behandling af referater fra generalforsamlinger, bestyrelsesmøder m.m.

Der var fra bestyrelsens medlemmer ingen kommentarer til det udsendte referat. Siden offentliggørelsen af referatet på Ejerforeningens hjemmeside var der imidlertid indløbet en indsigelse fra advokat Dea Deleuran på vegne af et af Foreningens medlemmer. Anken gik ud på, at referatet i gengivelsen af en klage havde karakteriseret denne negativt og tillige oplyst klagerens navn. Til berigtigelse forlangtes den pågældende passage i referatet slettet, og med henvisning til persondatalovens bestemmelser forlangtes klagerens navn slettet.

Bestyrelsen fandt det oplagt, at når en sag af denne art overhovedet kunne komme op, hang det sammen med, at referater fra bestyrelsesmøder fra og med 1. januar 2018 har været gjort offentligt tilgængelige via opslag på Foreningens hjemmeside. Beslutningen herom blev truffet, fordi man i Bestyrelsen fandt, at dette var en både effektiv og hensigtsmæssig måde at holde Foreningens medlemmer løbende orienteret om driftsmæssige forhold i bebyggelsen, planlagte vedligeholdelses- og forbedringsprojekter etc.

Bestyrelsen fandt ikke på det foreliggende grundlag anledning til at ændre sin offentliggørelsespolitik. Men det besluttedes, at referater fremadrettet vil blive anonymiseret til sikring af, at persondatalovens bestemmelser ikke overtrædes. Bagudrettet vil klagerens navn blive anonymiseret i det omtalte referat og en ny version lagt op på hjemmesiden. Tilsvarende vil gælde et andet navn anført andetsteds i samme referat, men i en anden sammenhæng. Orientering til klagerens advokat herom gives af Formanden via Administrator.

Ad 2) Status på økonomi

Der henvises til en rundsendt budgetopfølgingsrapport, trukket pr. 22. oktober. Det fremgik heraf, at driften i Foreningen år-til-dato er forløbet stort set i henhold til det vedtagne budget. Eneste væsentlige afvigelse var at finde under posten Div. Udvendig vedligeholdelse, hvorunder trækkes på en reserve til dækning af mulige karnap-reparationer var blevet væsentligt mindre end den afsatte ramme. Alt tydede på den baggrund på, at det endelige resultat for året ville blive et antageligt overskud med tilhørende mulighed for en betydelig – og tiltrængt – styrkelse af Foreningens egenkapital.

Likviditetsmæssigt lå Foreningen p.t. også ganske godt til. Endelig noteredes, at de restanceproblemer, der fra sidste efterår og frem til sommeren 2018 havde plaget økonomistyringen, nu i alt væsentligt var opløst.

Ad 3) Status for samarbejdet med Domus administration

- Organisation
- Restancer
- P-lauget

Torben bekræftede sin på forrige møde givne vurdering, at den gennemførte styrkelse af regnskabsfunktionen hos Administrator havde resulteret i et sådant kvalitetsløft på økonomifronten, at overvejelser om skift af Administrator ikke længere forekom aktuelle. Han indstillede derfor, at man afgav melding til Administrator i overensstemmelse hermed. Der var i bestyrelsen tilslutning hertil.

Om P-lauget oplystes særskilt, at listen over sammenhængen mellem ejere af lejligheder og ejere af P-pladser nu var ved at være fuldt opdateret. Til lettelse af den fremtidige administration vil P-pladserne vil herefter registreret i regnskabssystemet med selvstændige beboernr. Den opkrævningsmæssige effekt heraf vil kunne følges på Administrators hjemmeside <https://domus.unikhosting.dk/Beboer/Forside>. Heraf følger, at opkrævning af bidrag til fællesomkostninger vedrørende P-pladser altid vil blive rettet mod ejerne af P-pladserne. Betaling fra eventuelle lejere går mellem disse og ejerne af udlejede p-pladser og er Administrator uvedkommende.

Ad 4) Status for elevatorprojektet

- Økonomi/lån
- Tidsplan for implementering

Formanden konstaterede, at elevator-renoveringsprojektet forløb efter den lagte tidsplan. Detaljeret information herom forefindes på Foreningens hjemmeside, men overordnet var billedet, at den sidste elevator i forløbet forventes klarmeldt kort før jul.

Herefter vil tilbagestå en slutafregning overfor Schindler og en opgørelse af det forholdsmæssige tilsvær pr. lejlighed. På dette grundlag vil hver enkelt ejer kunne gøre op, om man ønsker at afvikle mellemværendet straks eller afbetale det via et til den tid etableret fælleslån. Detaljeret information herom kan forventes udsendt kort efter nytår.

Ad 5) Samarbejdet med AlliancePlus. Nye kontaktpersoner

AlliancePLUS, som står for løbende rengøring m.v. i bebyggelsen, har for nyligt været gennem en tilpasning af organisationen, hvilket har afstedkommet udskiftninger af diverse kontaktpersoner. Nye navne og kontaktdetaljer kan findes på www.fajancehaven.dk under fanebladet Kontakt/Nyttige telefonnumre.

Ad 6) Varmecentralen

- Danfoss regulator

Styringen af varme- og varmvandsforsyningen med tilhørende alarmfunktion er blevet udskiftet. Der har været lidt implementeringsvanskeligheder med den nye enhed. Systemet virker i sin nuværende form, men et par detaljer vedrørende overvågning af fremløbstemperatur vedrørende varmtvandsforsyningen og driftsstatus for hovedventilatoren i P-kælderen hænger lidt endnu.

Ad 7) Mindre projekter

- Kælderrydning – ”døde cykler” m.m.
- Hjemmesiden. Se også pkt. 1.c.
- Udskiftning af el-målere
- Rensning/reparation af tagrender (AlliancePlus/Neubert)
- Beboerønske om Intranet (Persondataloven?)
- Uautoriserede navnestickers på indgangspartierne
- Fejl på røglem 5B

- a) ”Døde cykler” og storskrald vil blive fjernet fra kælderen i samarbejde med AlliancePlus (og politiet for cyklernes vedkommende) kort efter 1. november. Cykelrydningen omfatter også det åbne

terræn, idet indsatsen her er koordineret med Grundejerforeningen. Varslingsmærkater er påsat alle synligt forsømte enheder.

- b) Hjemmesiden fungerer fortsat fint. Der gennemføres ingen ændringer af offentliggørelsespolitik, bortset fra det under pkt. 1 nævnte.
- c) Ørsted/Kamstrup er i sin el-målerudskiftningskampagne nået til Porcelæns Haven og har senest fremsendt varslingsbreve om, at man som beboer vil blive ramt inden for de næste to måneder. Udskiftningen sker i målerskabene i gangene mellem elevatorerne og P-kælderen og vil således ikke i sig selv forde adgang for montørerne til hver enkelt lejlighed.

De nye målere vil registrere el-forbruget i hver enkelt time og vil blive fjern-aflæst automatisk. Selvaflæsning vil dermed blive et historisk fænomen. Med timeafregning muliggøres en differentiering af prisen på strøm henover døgnet, og efter det oplyste vil det i første omgang bevirke, at el, forbrugt i vinterhalvåret tidsrummet 17-20, vil komme til at koste 83,50 øre pr. kWh, mens prisen i resten af døgnet vil være 32,36 øre pr. kWh. Med denne differentiering søges fremkaldt en tilpasning af forbrugeradfærden i retning af en jævnere udnyttelse over døgnet af den samlede kapacitet i elnettet. Strømforgørende aktivitet i form af f.eks. tøjvask, tumbling og brug af opvaskemaskine søges med andre ord presset væk fra den traditionelle spidsbelastningsperiode omkring normal spisetid.

Målerudskiftningen udgør et af benene i Regeringens og Folketingets samlede energiplan. Et andet element heri er efter Regeringens seneste udmeldinger en gradvis konvertering af bilflåden til eldrift. I den forbindelse er det interessant at notere, at disse udmeldinger nogenlunde flugter de annonceringer af nye elbil-modeller til lancering i 2. halvdel af 2019 og ind i 2020, som snart sagt alle betydende bilfabrikker har ladet tilflyde markedet. Udfordringen for Ejerforeningen – og ikke mindst P-lauget – er herefter, at Ejerforeningens beboeres mulighed for at deltage i denne proces vil hænge snævert sammen med deres mulighed for at kunne oplade el-biler i P-kælderen. Individuel etablering af lade-infrastruktur vil imidlertid blive noget rod med 73 kabelforsyninger ført tilbage til måleren for hver enkelt lejlighed. Ejerforeningen er derfor gået i gang med at analysere mulighederne for at etablere et kollektivt kabel med udtag og tilhørende måling over hver enkelt P-plads. Til foregribelse af en forventet stigende interesse herfor efterhånden som markedet udvikler sig forventes en nærmere orientering herom at kunne gives i forbindelse med generalforsamlingen i maj 2019.

- d) Rensning af tagrender m.v. vil ske efter løvfald. I samme arbejds gang vil nedløbsrør blive eftersat for tilstopning, og snebarrierer på taget vil blive eftersat og efterspændt.
- e) Et beboerønske om etablering af et intranet vil ikke blive efterkommet. Bestyrelsen ønsker ikke at påtage sig en moderator-rolle, jf. i den forbindelse også indholdet af ovenstående pkt. 1.
- f) Der er tilstræbt et ensartet præg af såvel navnetableauer ved indgangspartierne som postkasser i indgangshallen. Dette brydes ved brug af uautoriserede navnestickers. På navnetableauer udskiftes skilte ved Administrators foranstaltning efterhånden som nye beboere flytter ind, men på postkasserne fordres beboerne egen indsats. Udskiftning kan ske når lågen er åben ved brug af en lille mærkeseddel, som man evt. selv kan fremstille ved brug af en simpel printer.
- g) Røg- og varmeudluftningslemmene over trappeløbene i opgang 5E-H er i åben position løftet omtrent 90 grader i forhold til tagfladen, og den automatiske lukning er relativt langsom. Det giver problemer ved pludselige regnskyl. Det skal overvejes, om noget kan gøres herved.

Ad 8) Grundejerforeningen

- Haveprojektet
- Skorstenen
- Placering/fjernelse af spand til "Hundeposer". Se også pkt. 1

Det oplystes, at Grundejerforeningen nu har modtaget endeligt udkast til renovering af haveanlægget oven taget til P-kælderen. Endelig godkendelse heraf ligger i hænderne på Grundejerforeningen, men når den foreligger, vil en tegning blive lagt ud til orientering på EF Fajancehavens hjemmeside. Tidspunktet for igangsættelse af projektet drøftes p.t. Holdningen er nærmest, at det er bedst at vente til medio februar for at nedkorte den periode, hvor anlægget kommer til at henligge som byggeplads og pløjemark. På den anden side ønskes projektet færdiggjort inden næstkommende løvspring.

Det oplystes, at "indpakningen" af skorstenen i Parken ved brug af et sort, kamuflerende fiskenet med henblik på beskyttelse mod nedfald af afskallede stykker af mursten er programsat til mandag aften d. 29. oktober. Overvejelser om nedtagning af skorstenen hænger p.t. på en diskussion om, hvorvidt kommunen kan formås til at ændre en bestemmelse om, at skorstenen er kendt bevaringsværdig. Det vil fordrø en ændring af lokalplanen og vil dermed under alle omstændigheder være en tidsrøvende proces.

Hundeaffaldsspanden, der er Grundejerforeningen var anbragt i krumningen af stien rundt om Rosens Villa, er blevet fjernet efter anmodning fra en beboer, der følte udsynet fra sin lejlighed skæmmet af den pågældende genstand. Det vil efter gennemførelse af haverenoveringsprojektet blive vurderet, om der kan findes en alternativ placering uden tilsvarende virkning for andre beboere.

Ad 9) Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?

Intet at bemærke

Ad 10) Næste møder

- Samling af juletræsrod 24. eller 25. november?
- Levering og opsætning af juletræ onsdag 28. november
- Juletræstænding søndag 2. december kl. 15, klargøring
- Bestyrelsesmøde 5. december kl. 18 efterfulgt af bestyrelsens julemiddag
- Mødekalender for 2019

Mødekalender for 2019 aftales til følgende:

4. februar kl. 19.00 hos Jesper
18. marts kl. 19.00 hos Niels
13. maj kl. 18.00 med efterfølgende generalforsamling kl. 18.00 i CBS
19. juni kl. 19.00 hos Henrik
20. august kl. 19.00 hos Jena
21. oktober kl. 19.00 hos Torben
4. december kl. 18.00 hos Henrik med efterfølgende julemiddag

20181023

Torben V. Holm