

Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 23. marts 2021

Mødet blev gennemført virtuelt

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne, Jesper Buch, Jena Lybecker, Peter Laier og Torben V. Holm samt suppleanten Anne Zedeler.

Dagsordenen for mødet var:

- 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte møde 3. december 2020.
- 2) Ekstra ordinær generalforsamling for vedtagelse af mulighed for afholdelse af generalforsamling virtuelt blev afholdt 11. februar.
- 3) Virtuelt møde med Administrator 16. marts vedr. regnskab, budget og vedtægter.
- 4) Forberedelse til ordinær generalforsamling, der afholdes 5. maj.
 - a) Valg til bestyrelsen. På valg: Jena og Torben
 - b) Valg til suppleanter
- 5) Status på økonomi
 - a) Årsregnskab 2020
 - b) Status på økonomien år til dato.
 - c) Budget 2021
- 6) Utæt karnap 5A, 3.tv. Under bestemte vindforhold.
- 7) Utæt tag over 5B, 4.mf.
- 8) Nedløbsrør ved 5B.
- 9) Renovering af terrazzotrapperne.
- 10) Grundejerforeningen.
- 11) Andre mindre emner
 - a) Ventilationsstøj
 - b) Fremstilling af nøglebrikker i fremtiden
 - c) Nabogener
 - d) Batterilevetid Ista-målere
- 12) Næste møder:
 5. maj kl. 18.00 bestyrelsesmøde med efterfølgende generalforsamling kl. 18.30

16. juni kl. 19

17. august kl. 19.00 hos Jena (dato ønskes ændret)

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidst afholdte møde 3. december 2020.

Ingen bemærkninger

Ad 2) Ekstra ordinær generalforsamling for vedtagelse af mulighed for afholdelse af generalforsamling virtuelt blev afholdt 11. februar.

Formanden oplyste, at det fremlagte forslag om ændring af vedtægterne med henblik på åbning af mulighed for afvikling af generalforsamlinger virtuelt blev vedtaget med den fornødne, kvalificerede majoritet af både antal medlemmer og efter fordelingstal på en ekstraordinær generalforsamling d. 11. februar. Bestemmelsen gælder altså fra og med denne dato og kan – om fornødent – bringes i anvendelse allerede ved afvikling af den ordinære generalforsamling i maj d.å.

Ad 3) Virtuelt møde med Administrator 16. marts vedr. regnskab, budget og vedtægter.

Formanden oplyste, at der d. 16. marts blev afholdt et møde med Administrator til gennemgang af et første udkast til regnskab for 2020, udkast til budget for 2021 samt gennemgang af forslag til vedtægtsændringer. De to første elementer er kommenteret nedenfor under pkt. 5. Spørgsmålet om vedtægtsændringer vedrørte det forhold, at når Foreningen alligevel skal igennem en tinglysning af tilføjelsen vedrørende åbning af adgang for virtuel afvikling af generalforsamlinger (jvf. Pkt. 2) kan man lige så godt benytte lejligheden til at få ryddet op i bestemmelser, som enten knytter sig til etableringen af Foreningen tilbage i 2006-07, eller som af andre grunde virker ude af takt med den aktuelle situation. Et samlet forslag hertil vil blive fremlagt til drøftelse i Bestyrelsen på et ekstraordinært møde d. 13. april og agtes herefter udsendt til medlemmerne med henblik på vedtagelse på den ordinære generalforsamling i maj.

Ad 4) Forberedelse til ordinær generalforsamling, der afholdes 5. maj.

a) Valg til bestyrelsen. På valg: Jena og Torben.

b) Valg til suppleanter

Formanden konstaterede, at Jena og Torben er villige til genvalg. Formanden noterede herudover, at Anne Zedeler har meddelt, at hun ønsker at fratræde som suppleant med virkning fra generalforsamlingen. Når hertil lægges, at Steen Bjørnsen allerede er fratrådt som suppleant p.gr.a fraflytning, er situationen, at der på generalforsamlingen bør vælges hele to nye suppleanter. Formanden gjorde endeligt gældende, at når man betænkte den nuværende aldersfordeling blandt bestyrelsesmedlemmerne, talte meget for, at man ved nominering af kandidater til suppleantposterne - foruden kompetencer - indtænker behovet for et kommende generationsskifte. Spørgsmålet planlægges nærmere drøftet på det ekstraordinære bestyrelsesmøde d. 13. april.

Ad 5) Status på økonomi

- a. Årsregnskab 2020
- b. Status på økonomien år til dato.
- c. Budget 2021

Det oplystes, at det foreliggende udkast til regnskab for 2020 udviser et overskud på godt DKK 382.000 mod et budgetteret resultat på DKK 23.000. Den meget store forskel i positiv retning skyldes, at en række aktiviteter, der var budgetteret til afholdelse i 2020, er blevet udskudt til 2021. Det drejer sig om den igangværende renovering af trappeløbene (jf. nedenstående pkt. 9) og det vedrører ligeledes tagreparationer over opgang 5A og 5B (jf. nedenstående pkt. 8 og 9). Selvom det konstaterede overskud efter gængs regnskabspraksis tillægges egenkapitalen, som den er opgjort pr. årsskiftet, er der altså ikke tale om en egentlig konsolidering af Foreningens økonomiske status. Trækket for de tre projekter vil således samlet kunne komme til at belaste regnskabet for 2021 med et beløb, svarende til hele overskuddet fra året før.

Bortset fra denne periodeforskydning viser regnskabet, at de faktiske udgifter fint har fulgt det vedtagne budget.

Likviditetsmæssigt er Foreningen fint kørende med en bankbeholdning pr. årsskiftet på godt DKK 700.000, hvilket imidlertid også skal ses i lyset af det nævnte periodiseringsforhold.

Den gode økonomi i Foreningen gør sig fortsat gældende. Der er for årets første måneder konstateret en mindre driftsoverskud, og likviditeten har ikke forskubbet sig væsentligt siden årsskiftet.

For så vidt angår budgettet for 2021 er oplægget, at Bestyrelsen fremlægger forslag om forhøjelse af bidragene til fællesomkostninger med 2 pct. med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar. Dette vil efter det foreliggende kunne fremkalde et resultat i omegnen af nul, når der bortses fra ovennævnte periodiseringsforskydninger. I udgiftsbudgettet indgår – ligesom sidste år - en reserve til gennemførelse af vedligeholdelses- og forbedringsprojekter på DKK 400.000 samt en forventet, kraftig stigning i kontingentet til Grundejerforeningen. Sidstnævnte skyldes, at man her finder det hensigtsmæssigt at indlede en opsparring med henblik på dækning af fremtidige udgifter til reparation af skorstenen i Parken og renovering af selve parkanlægget, når den store blodbøg på et tidspunkt må fældes p.gr.a. et igangværende svampeangreb.

Ad 6) Utæt karnap 5A, 3.tv. Under bestemte vindforhold.

Ikke løst endnu – omkostninger må forventes, jf. ovenfor.

Ad 7) Utæt tag over 5B, 4.mf.

Ikke løst endnu – omkostninger må forventes, jf. ovenfor.

Ad 8) Nedløbsrør ved 5B.

Tilstopningen af dette rør forneden synes nu løst. I hvert fald er der ikke siden en mindre reparation i det sene efter år konstateret overløb fra røret, så synes dermed ikke at have ligget længere inde i det samlede afvandingsystem.

Ad 9) Renovering af terrazzotrapperne

Formanden oplyste, at udboring og reparation af huller i terrazzoen nu er tilendebragt, mens afslibning og coating af overfladerne afventer, at det bliver noget varmere i vejret. En korrekt temperatur for hærdning af coatingen skal være mindst 17 grader.

Det bemærkedes, at kvaliteten af den ugentlige trappevask på det seneste har ladet en del tilbage at ønske. Den forventede rengøring synes således i nogen grad afløst af en model med omfordeling af tilstedeværende snavs.

Det aftaltes, at Jena tager kontakt med rengøringsfirmaet med henblik på forbedring af standarden.

Ad 10) Grundejerforeningen.

Torben oplyste som formand for Grundejerforeningen, at der på den kommende generalforsamling vil blive fremlagt forslag om etablering af en såkaldt grundfond, inden for rammerne af hvilken der vil kunne foretages en årlig henlæggelse af midler til finansiering af fremtidige renoverings- og forbedringsprojekter. Det drejer sig i praksis om reparation af skorstenen og renovering af parkanlægget når blodbøgen må fældes. Samlet løber de forventede udgifter hertil op i mindst 3-4 mio. DKK (efter fordelingstal svarende til DKK 5-6000 for en standardlejlighed på 100 kvm). Det skal ses i forhold til årlige driftsomkostninger i Grundejerforeningen på p.t. DKK 1,4-1,5 mio. I stedet for at lade sådanne helt ekstraordinære udgifter ramme de lejlighedsindehavere, der tilfældigvis bor i området, det år projekterne skal gennemføres, har det blandt de Ejerforeninger, der er repræsenteret i Grundejerforeningen, overvejende været ønsket, at der løbende hensættes beløb til dækning af sådanne udgifter, således at byrden fordeles mere jævnt blandt nuværende og fremtidige beboere. Budgetmæssigt vil oplægget hertil være en hensættelse til grundfonden svarende til 20 pct. af de løbende driftsudgifter eller ca. DKK 300.000 pr. år. En vedtagelse af denne art vil selvfølgelig slå tilbage i form af en forhøjelse af de enkelte Ejerforeningers kontingent til Grundejerforeningen, og forhøjelsen indgår derfor også i det budget for Ejerforeningen Fajancehaven, som bestyrelsen i denne vil fremlægge til vedtagelse på generalforsamlingen i maj.

Herudover oplystes det, at blandt diverse vedligeholdelses- og forbedringsprojekter agtes der i indeværende år at blive gennemført en udvidelse af i hvert fald nogle af miljøstationerne, således at den overfyldning af containere og anbringelse af containere uden for miljøstationerne, som gør sig gældende for nærværende, kan blive bragt til ophør.

På forespørgsel oplystes endeligt, at Grundejerforeningen ikke ser sig i stand til at sikre nogen forbedring af trafikforholdene i Porcelænsghaven under den igangværende opgradering af fjernvarmenettet i området. Til gengæld frygtedes, at der kan opstå vanskeligheder vedrørende tilkørselsforholdene til skraldesuget ud for 5H, når fase 2 af fjernvarmeprojektet skal realiseres med opgravning rundt hjørnet ved Råvarehuset.

Ad 11) Andre mindre emner

- a) Ventilationsstøj
- b) Fremstilling af nøglebrikker i fremtiden?
- c) Nabogener
- d) Batterilevetid Ista-målere

Ad a) Det er ved udskiftninger af ventilatorer konstateret, at støj fra udluftningerne af affaldsskakte kan reduceres ved en tillem্পning af dimensionerne på de anvendte motorer. Den erfaring vil blive brugt ved fremtidige aktiviteter på den front.

Ad b) Det aftaltes, at Peter kontakter Alliance+ med henblik på at få dem instrueret i fremstilling af nøglebrikker

Ad c) Formanden oplyste, at han på det seneste er blevet kontaktet relativt hyppigt af beboere, der har følt sig generet af støj, røg og andet fra naboer. Hans tilbagemeldinger hertil har været, at første led i et klagemål burde være en direkte kontakt fra den forurettede til den nabo, der åbenbart forvolder genen. Derudover har han meddelt, at han, som formand, ikke agtede at kaste sig ind som mellemmand i stridigheder af den art.

Der var i Bestyrelsen fuld opbakning til denne holdning, og samtidig var der enighed om, at når man bor tæt, som tilfældet er i et lejlighedsbyggeri, må tålegrænsen for, hvad der kan accepteres, ligge noget højere, end hvis man bor i mere spredt bebyggelse.

Ad d) Endelig oplyste formanden, at han ved kontakt til Ista havde fået oplyst, at den forventede levetid for batterierne i de vand- og varmemålere, som er installeret i de enkelte lejligheds tekniskabe, er ca. 9 år. Dertil kommer lidt ekstra tid (1 – 1½ år) fra et reservebatteri. De målere, der p.t. sidder i skabene, er med dengang nye batterier sat op i 2012, så derved nærmer de sig hastigt levetidsgrænsen. Der er desuden et lovkrav om, at der skal foretages stikprøvekontrol af målernes målepræcision, når de er 9 år gamle. *"Intervaller på 9 år er vejledende og bør fastsættes ud fra tekniske forhold ved måleren og installationen"*. Der skal udtages 10% af målerne, der skal kontrolleres af Teknologisk Institut, Force eller andet. Hvis fejlprocenten er for stor, kræves alle målerne udskiftet. Stikprøvekontrollen koster ifølge Ista ca. 3.500 kr. pr. måler eller op imod ca. 50.000 kr. for stikprøvekontrollen af Fajancehavens målere. Ista anbefaler dog, at vi med vores installation kører videre med målerne, som de er nu i de kommende par år og foretager en komplet udskiftning, når for mange målere begynder at svigte. Ista kontrollerer løbende om målerne indsender måleraflysninger dagligt, som de skal. Der foreligger to muligheder, nemlig enten (1) at udskifte målerne indtil videre efterhånden som batterierne løber ud, eller (2) at udskifte samtlige målere – igen i én samlet arbejdsgang. Model 1 menes umiddelbart at kunne forkastes, fordi den fordrer individuel detektering af fejl, hvilket i praksis sker ved at Ista registrerer, at der ikke længere modtages signaler fra den enkelte måler. Målerne vil herefter have forskellig alder, hvilket vil vanskeliggøre kontrollen med målerne. Bestyrelsen vil foretage endelig vurdering af situationen og indhente tilbud på en udskiftning. Men under alle omstændigheder gælder, at **omkostningerne i denne forbindelse vil påhvile den enkelte lejlighedsejer i henhold til § 20 i Ejerforeningens vedtægter.**

Ad 12) Næste møder:

13. april kl. 19 ekstraordinært virtuelt møde

5. maj kl. 18.00 bestyrelsesmøde med efterfølgende generalforsamling kl. 18.30

16. juni kl. 19.00

17. august kl. 19.00 hos Jena flyttes til 12. august kl. 19.00

20210323

Torben V. Holm