

Referat

Møde i bestyrelsen for Ejerforeningen Fajancehaven d. 21. august 2018

Mødet fandt sted hos Jena

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

Peter Laier havde meldt afbud.

Dagsordenen for mødet var:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde 11. juni 2018
2. Status på økonomi
3. Status for samarbejdet med Domus administration
 - Organisation
 - Restancer
 - P-lauget
4. Status for elevatorprojektet
 - Økonomi/lån
 - Tidsplan for implementering
 - Kommunikation med Schindler
5. Samarbejdet med AlliancePlus
6. Varmecentralen
 - Danfoss regulator
7. Mindre projekter
 - Salg/køb af P-pladser
 - Kælderrydning – ”døde cykler” m.m.
 - Håndtering af madaffald
 - Hjemmesiden
 - Nøgler udleveret til YouSee/TDC
 - Beboerønske om Intranet
8. Grundejerforeningen
 - Haveprojektet
 - Placering af spand til ”Hundeposer” ved Rosen-villaen
9. Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?
10. Næste møder
 - Planlagt til 20. september kl. 19.00 –hvor??
 - Planlagt til 24. oktober kl. 19. – formanden ønsker mødet flyttet til anden dato.
 - Planlagt til 6. december (bestyrelsens julefrokost)

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 11. juni 2018

Ingen bemærkninger

Ad 2) Status på økonomi

Torben oplyste, at Foreningens drift i den forløbne del af året havde udviklet sig rigtig pænt i forhold til det foreliggende budget. Dette skyldtes i alt væsentligt, at reserven på 450.000 til "Øvrig vedligeholdelse", som var tænkt til dækning af op til tre utætte karnap-tage, indtil nu kun var belastet med 100.000 kr. Dette beløb dækkede i øvrigt en efterbetaling for arbejde udført i 2017. Der var med andre ord ikke konstateret yderligere utætheder i tagkonstruktionen siden midten siden midten af sidste regnskabsår, og noget tydede derfor på, at udfordringerne fra den kant efterhånden var til at overskue. Såfremt denne formodning holdt, var der hermed udsigt til at slutte regnskabsåret med et overskud i størrelsesordenen 300.000 og en heraf følgende (og ønskelig) styrkelse af Foreningens egenkapital.

Indeståendet på Foreningens bankkonto androg pr. d.d. DKK 726.910. Perioden med anstrengt likviditet var dermed også ved at være et overstået fænomen.

Ad 3) Status for samarbejdet med Domus administration

- a. Organisation
- b. Restancer
- c. P-lauget

Som aftalt, har administrationen siden foråret med faste intervaller fremsendt både løbende økonomi-rapporteringer og restancelister. Sidstnævnte har nydt særskilt bevågenhed i kølvandet på de meget store udeståender, der konstateredes ved årsskiftet, og som jo førte til en meget kraftig kritik af standarden af økonomifunktionen hos Administrator. Det var Torbens opfattelse, at Administrator efter reorganisering af bogholderifunktionen efterhånden har genvundet kontrollen over situationen, og den løbende kontakt med økonomifunktionen forløb nu smertefrit.

Summen af restancebeløb var på nuværende tidspunkt ca. 60.000. En mindre del heraf udgjordes af meget gamle poster, som "hang" fordi der i sin tid ikke var blevet fulgt ordentligt op på fraflytteres mellemværender. Disse vedrørte formentlig forskelle mellem a'conto indbetalinger og slutafregninger vedr. vand og varme, men netop fordi der var tale om gamle fraflytningssager, kunne restancer af denne art blive vanskelige at inddrive på så lang tidsmæssig afstand. Problemet var imidlertid Administrators. Resten vedrørte for sene indbetalinger af opkrævede bidrag til fællesomkostninger, og heraf var de fleste af restancerne ret nye. En enkelt af debitorposterne stak dog ud både i form af alder og størrelse. Administrator var blevet bedt om at forfølge denne aktivt.

Et særligt afsnit af genopretningsplanen for økonomifunktionen har bestået i at få koblet numrene på P-pladserne i kælderen til de relevante ejerlejlighedsejere. Det er endnu ikke lykkedes i alle tilfælde, så indsatsen på denne front pågår fortsat.

Samlet var det imidlertid Torbens opfattelse, at Administrator efterhånden har leveret det kvalitetsløft på økonomisiden, som blev aftalt i foråret i forbindelse med afslutningen af regnskabet for 2017. Han fandt det derfor ikke påkrævet at gå videre med tanken om at skifte administrator og indstillede derfor, at truslen herom blev stillet i bero.

Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil.

Ad 4) Status for elevatorprojektet

- a. Økonomi/lån
- b. Tidsplan for implementering
- c. Kommunikation med Schindler

Formanden oplyste, at arbejdet med modernisering af elevatorerne genoptages efter sommerferien mandag d. 27. august. Der startes i 5C, og rækkefølgen bliver herefter 5H, B og G.

Projektet ventes fuldt gennemført medio december, og efter betaling af sidste rate til Schindler vil byggelånet kunne gøres op, således at fordelingen af projektets omkostninger til de enkelte ejere vil kunne oplyses kort efter nytår. På det grundlag vil hver enkelt så kunne beslutte, hvorvidt man ønsker at afregne sin andel med det samme eller lade andelen indgå i et fælleslån. Nærmere information herom vil blive givet på det tidspunkt.

Om kommunikationen med Schindler kunne Formanden blot melde, at den nu forløb gnidningsfrit. Der havde i begyndelsen af forløbet været et par kiks, men efter tilpasning af besætningen hos Schindler var det nu rettet til.

Ad 5) Samarbejdet med AlliancePlus

Intet særskilt at bemærke.

Jena oplyste, at udskiftning af en lyskilde i trappeløbet i 5E havde været længe undervejs. Til varsling af Alliances medarbejdere herom foresloges at sætte en lille seddel op på den oplysningstavle, der er sat op i indgangspartiet. Herved kunne en kommunikations-vej rundt om Alliances hovedkontor nedkortes til et minimum.

Ad 6) Varmecentralen

- a. Danfoss regulator

Formanden oplyste, at der nu er opsat en ny Danfoss-regulator i varmecentralen, og at diverse parameterverdier til styring af fremløbstemperaturer vedr. både varmt vand og varme, tryk på varmeanlægget og overvågning af friskluftsventilatoren i P-kælderen nu skulle være på plads.

Torben oplyste, at han senest torsdag d. 15, dvs. efter, at Kennet havde klarmeldt systemet, havde modtaget alarmmeldinger vedr. tryk, varmt-vands returvandstemperatur og ventilatordrift. Formanden vil følge op herpå.

Ad 7) Mindre projekter

- a. Salg/køb af P-pladser
 - b. Kælderrydning – ”døde cykler” m.m.
 - c. Håndtering af madaffald
 - d. Hjemmesiden
 - e. Nøgle udleveret til YouSee/TDC
 - f. Beboerønske om Intranet
-
- a. Formanden oplyste, at der henover sommeren havde fundet en handel sted med en P-plads, hvor en ejer havde købt en enhed og derefter videreudlejet den til en indehaver af en anden lejlighed i bebyggelsen, som imidlertid selv bor uden for Fajancehaven. Formanden havde været usikker på, hvorvidt dette var i fuld harmoni med de udbudsregler, der er indeholdt i vedtægterne for P-lauget og havde derfor konsulteret adv. Holtegaard herom. Hans opfattelse havde været, at arrangementet nok lå på kanten af det gældende regelsæt, men at det ville falde udenfor i en situation, hvor den pågældende lejer sidenhen solgte sin lejlighed i Fajancehaven. Den nye ejer af P-pladsen var blevet gjort bekendt hermed.
 - b. Formanden vil snarest tage kontakt med AlliancePlus med henblik på at få ryddet storrummet under 5H for ”døde cykler”. I samme postgang vil der være anledning til at få ryddet barnevognsrummene bag diverse elevatorer (herunder specielt 5G) for storskrald.
 - c. Intet at bemærke
 - d. Formanden noterede, at trafikstatistikken for Ejerforeningens hjemmeside lod forstå, at den blev forholdsvis flittigt brugt og dermed fint tjente sit formål. Af samme grund var man nu ved at være ved et punkt, hvor brugen af opslagstavlerne i indgangspartierne som kommunikationsplatform fra Bestyrelsen til beboerne var ved at være passé.
 - e. Formanden oplyste, at han nu havde udleveret nøgle til YouSee til genetablering af deres adgang til krydsfeltet i kælderen. YouSee’s sikrede nøgleboks var anbragt i kælderhalsen under 5H.
 - f. Formanden havde modtaget et forslag om, at Ejerforeningen etablerede et intranet til udveksling af synspunkter og information på tværs af Ejerforeningens medlemskreds. Bestyrelsen drøftede dette, men fandt ikke anledning til at lade forslaget nyde fremme. Det var opfattelsen, at såfremt et ønske om en sådan platform gjorde sig bredt gældende, var den enkleste måde at etablere den på at oprette en lukket brugergruppe på Facebook.

Ad 8) Grundejerforeningen

- a. Haveprojektet
Torben oplyste, at han på Grundejerforenings vegne til den følgende dag havde aftalt et møde med havearkitekten Marianne Levinsen m.h.p. gennemgang og justering af det skitseprojekt til opgradering af haveanlægget over garageanlæggets tag, som hun tidligere havde udarbejdet. Deltagere ville også være Henrik Jansdorf som repræsentant for Ejerforeningen og Ulrik Treschow fra gartnerfirmaet Gottlieb. Det var som tidligere oplyst hensigten at igangsætte projektet efter løvfald og få det færdiggjort inden næste forår.
- b. Skorstenen i Parken

Torben oplyste, at der nu er gang i processen med at eliminere risikoen for nedstyrtning af murstensdele fra skorstenen i Parken. Der arbejdes p.t. med en model med indkapsling af problemet ved om-vikling af skorstenen med et sort (men i alt væsentligt) transparent nylonfiskenet, samtidig med at det undersøges, hvorvidt man kan få ændret lokalplanen og herunder få fritaget skorstenen fra klassifikationen "bevaringsværdig".

c. Kloakeftersyn

Gartnerfirmaet Gottlieb vil i løbet af de næste dage gennemgå kloakanlægget i hele Porcelænsghaven med henblik på test for utætheder eller eksistens af u-tilproppede kloakrør fra Porcelænsfabrikken. Sådanne har tidligere været fundet efter at have forvoldt skader.

d. Placering af spand til "Hundeposer" ved Rosen-villaen

Formanden oplyste, at han havde modtaget en skriftlig klage vedrørende placeringen af en hundeffaldsspand ved krumningen af stien rundt om Rosens Villa. Spanden forstyrrede udsynet fra klagerens lejlighed. Spanden er sat op efter beslutning i Grundejerforeningens bestyrelse og på baggrund af anmodning herom fra beboere i området, der har været generet af hundeefterladenskaber. En tilsvarende spand er sat op ved cykelskuret ud for Georg Jensen-bygningen. Mailen fra den pågældende var holdt i et overordentligt grove vendinger og indeholdt desuden beskyldninger om, at enten lyver formanden for ejerforeningen eller også lyver formanden for grundejerforeningen eller dem begge. Dette har gjort, at hverken formanden for E/F eller formanden for G/F havde ønsket at besvare den modtagne mail. Ingen af de to formænd vil derfor deltage i drøftelser om spandens placering, da de hverken vil diskutere på det anvendte plan eller stå model til beskyldninger om manglende vederhæftighed.

Formanden for ejerforeningen kunne i øvrigt ikke forstå, hvad problemet reelt var, da han personligt fandt spanden pæn og neutral. Men han mente, at hvis spanden ikke måtte kunne ses fra lejlighederne i 5H, kunne det ikke nytte blot at forsøge med en anden placering, hvor andre beboere kunne se den. Derved var der en teoretisk mulighed for at problemet bare ville genopstå. Det vil ikke være muligt at forklare, hvorfor beboere 5H ikke må kunne se den, mens det er i orden, at andre kan.

Det var bestyrelsens ønske, at sagen fandt en løsning i mindelighed, og den bad på den baggrund Jesper om, at være den, der påtager sig opgaven sammen med andre at finde en fremtidig placering til spanden, således at denne ikke kan ses af beboerne i Fajanceghaven. Hvis det ikke er muligt at finde en placering, der er acceptabel for alle i Fajanceghaven, står den mulighed tilbage at bede bestyrelsen i grundejerforeningen om helt at fjerne spanden og derved vende tilbage til udgangssituationen, hvor hundeefterladenskaber i højere grad efterlades på plænen med deraf følgende gener for brugerne af denne.

Ad 9) Eventuelle andre/aktuelle emner?

Torben nævnte, at der efterhånden mange steder på ringeapparats-tavler og på postkasser findes privat opklæbte navneskilte, som "stikker ud" i forhold til det tilstræbte helhedspræg.

Bestyrelsen noterede, at proceduren for opsætning af navneskilte ved indflytning er beskrevet i det velkomstbrev, der udsendes fra Administrator. Heraf fremgår, at både nyt navneskilt til

opsætning ved egen indgang, indsættelse i ringeapparats-tableauet og indsættelse i postkassen fremstilles og fremsendes ved administrators foranledning. De to førstnævnte monteres af viceværtfolkene (dvs. AlliancePlus), mens postkasseskiltet smides ind i postkassen til den nye beboers egen videre montering.

Uautoriserede skilte vil af hensyn til helhedsindtrykket blive nedtaget af AlliancePlus.

Ad 10) Næste møder

- Planlagt til 20. september kl. 19.00 – hvor??
- Planlagt til 24. oktober kl. 19. – formanden ønsker mødet flyttet til anden dato.
- Planlagt til 6. december (bestyrelsens julefrokost)

Det aftaltes at aflyse mødet d. 20. september

Det aftaltes videre at flytte mødet d. 24. oktober til mandag d. 22. oktober kl. 19.00. Mødet finder sted hos Torben

Det aftaltes endeligt, at mødet d. 6. december flyttes til d. 5. december med start kl. 18.00

20180822

Torben V. Holm