

Referat

Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 30. september 2015 kl. 19.00

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, Niels Langkjær-Øhlenschläger, Jena Skriver Lybecker, Peter Laier og Torben V. Holm

Dagsordenen for mødet var:

1. Præsentation af Boligexperten – 30 min. Gennemføres af Preben Løth fra Boligexperten
2. Godkendelse af referat fra sidste møde, den 25. august 2015
3. Økonomi
4. Administration – drøftelse af det videre forløb
5. Drøftelse af tilbud på elevatorservicekontrakt. Kone, Otis og Schindler – TVH mail 23.09.2015
6. Status på kælderindbrud – YouSee, Neuberts isolatør
7. Benyttelse af kælderrum til barnevogne – Fajancehaven Tidende. Hvad gør vi nu?
8. Godkendt AVS-rapport – tilsendt bestyrelsen 08.09.2015
9. Reparation af utætte sprinklerrør i mellemste p-kælder tilbud vedhæftet
10. Nyt fra Grundejerforeningen
 - a. Hegn mod Løvgård
 - b. Cykelstativer ved Flora Danica Huset
 - c. Udskiftning af beplantning fra 5E til 5H
 - d. Renovering af græs ved Magnoliahusene I
 - e. Renovering af bøgehække
11. Mindre punkter
 - a. Defekt nedløbsrør ved 5A-5B udføres okt.-nov.
 - b. Herreløse cykler?
12. Eventuelt
13. Næste møde

Ad 1) Præsentation af Boligexperten.

Preben Løth fra Boligexperten oplyste, at firmaet er ca. 25 år gammelt og p.t. har administrationsaftaler med 305 boligforeninger med tilsammen ca. 16.000 boliger, ligeligt fordelt mellem ejer- og andelsforeninger. Firmaet har 45 ansatte, fordelt på henholdsvis en administrationsafdeling, en økonomiafdeling, en teknisk afdeling og en juridisk afdeling. Ved indgåelse af en administrationsaftale vil en forening få tildelt en fast kontaktperson dels i

administrationsafdelingen, dels i regnskabsafdelingen, hvorimod eventuel kontakt til den tekniske og juridiske afdeling vil ske på ad hoc basis og mod særskilt betaling.

Teknisk afdeling er sat op med henblik på rådgivning og sparring i forbindelse med fysisk drift og vedligeholdelse af ejendomme uden egen viceværtsfunktion samt i relation til mulige renoveringsprojekter, herunder eksempelvis energirenovering, vinduesudskiftninger el. lign. Juridisk afdeling rummer en in-house advokatfunktion, som kan træde ind i situationer, hvor support fra den daglige kontaktperson i administrationsafdelingen ikke er tilstrækkelig. Men såfremt en ejerforening i sådanne situationer i stedet ønsker at betjene sig af en ekstern advokatforbindelse, er der intet i vejen herfor.

Med henvisning til den behovsspecifikation, som tidligere var fremsendt fra E/F Fajancehaven, gennemgik Preben Løth herefter de IT-systemer, som tilsammen udgør den løsning, Boligexperten tilbyder – og som efter Preben Løths opfattelse fuldt ud dækker de anførte behov på meget brugervenlig facon. Dertil kom, at systemerne er dybt integrerede, hvorved behov for dobbeltregistreringer med dertil hørende fejlmuligheder i høj grad er elimineret

På forespørgsel oplystes, at konvertering fra den nuværende administrator er en relativt arbejdsintensiv proces, og at der hertil fordres 5-6 uger. Som referencer henvistes på overordnet niveau til, at man hos Boligexperten kun oplever en særdeles begrænset afgang af eksisterende kunder. Mere specifikt oplystes, at Boligexperten har vundet 8-tallet i Ørestaden som kunde i en konkurrence blandt 8 administrationsfirmaer, og at man i nærområdet har administrationsaftale med E/F Fasanhaven.

Ad 2) Godkendelse af referat fra sidste møde, den 25. august 2015

Referatet godkendt uden bemærkninger.

Formanden oplyste, at modellen med rundsendelse af referatet til suppleanterne og invitationen af disse til deltagelse i julemiddagen var modtaget positivt af de berørte. Han kunne imidlertid ønske sig at knytte suppleanterne en smule tættere til arbejdet i bestyrelsen end givet herved, og navnlig give suppleanterne mulighed for at give besyv med i forbindelse med større beslutninger.

Torben foreslog, at man til den ende udvidede bestyrelsesmødet forud for julemiddagen til også at omfatte suppleanterne, og at man brugte dette møde til en reel første gennemgang af budgettet for det kommende år. Dette kunne give et fint perspektiv over Foreningens aktiviteter og hvorledes de håndteres på bestyrelsesniveau.

Der var i bestyrelsen tilslutning hertil.

Ad 3) Økonomi.

Det oplystes, at der ikke er fremkommet opdateret økonomirapportering fra Domus Administration siden kvartalsskiftet juni/juli. Der var dermed intet at behandle under dette punkt.

Ad 4) Administration – drøftelse af det videre forløb

Bestyrelsen noterede med beklagelse, at Domus Administration ikke til det aktuelle møde havde kunnet afse tid til at give en præsentation af deres foreslåede administrationsløsning, svarende til den, der just var gennemløbet for Boligexpertens vedkommende. Begrundelsen herfor var, at Ejerforeningens daglige kontakt, Tina Maria Østerberg, var forhindret.

Torben bemærkede, at Domus Administration herved gav et indkig i en organisation af meget begrænset dybde og med tilsvarende meget stor personafhængighed. Man havde efter hans opfattelse kunnet forvente, at man i hvert fald til markedsføringsformål og i tilfælde af én medarbejders forfald ville have kunnet sende en anden. Herudover undrede Torben sig over, at Domus Administration ikke i sin markedsføring over for E/F Fajancehaven havde benyttet sig af den fordel, at man allerede kender foreningen og herunder besidder et fuldt ejerkartotek og bogføringsmateriale. Muligheden for med levende data at demonstrere sin formåen har dermed foreligget på en væsentlig mere nærværende måde, end tilfældet er for konkurrenterne. Men til dato er kun fremsendt en mail, hvoraf fremgår, at Domus Administration kan tilfredsstille alle de fremførte behov ved brug af en systemløsning, der anvendes af mange ejendomsadministratorer i markedet.

Det aftaltes, at tilbyde Domus Administration mulighed for at præsentere sin løsning på et ekstraordinært bestyrelsesmøde til afholdelse d. 21. eller 22. oktober kl. 19.00 hos Torben. Af indbydelsen til Domus Administration bør fremgå, at der i bestyrelsen er præference for førstnævnte mødedato. Torben påtog sig at fremsende invitationen og melde tilbage til bestyrelsen om det endelige valg af dato.

Ad 5) Drøftelse af tilbud på elevatorservicekontrakt. Kone, Otis og Schindler

Efter en længere drøftelse i bestyrelsen af den modtagne tilbudsmateriale var der enighed om flg.:

- Det forekommer ikke sandsynligt, at man ved skift fra Kone til enten Schindler eller Otis kan opnå et højere kendskab til Omega-elevatorer i den valgte serviceorganisation, end tilfældet er for nærværende. Udfordringen har været, at Kone's specialviden på området indtil nu har ligget hos kun to medarbejdere, men efter det oplyste, er der nu – ca. 1 år efter Kone's overtagelse af Omega – igangsat et kursusforløb blandt en bredere kreds af medarbejdere, så man i fremtiden kan undgå de forløb med fejlsøgninger i blinde, som har været observeret vedr. elevatorerne i først 5F og siden 5A.
- Der findes ingen anledning til at skifte kontraktformat fra "full-service" til "obligatorisk eftersyn" med udkald til driftsstop mod separat betaling.
- Det findes ikke ønskeligt at lade Kone indkøbe og lagere "non-standard" reservedele til elevatorerne med henblik på at nedkorte perioder med driftsstop i tilfælde, hvor fejlen ikke kan rettes med umiddelbart tilgængelige reservedele. Prisen herfor (55.000) forekommer

for høj, og Kone forventes at have så godt styr på sin supply-chain, at ekstraordinære behov kan dækkes med ekspres-leverancer fra producenten.

- Det findes ønskeligt at få undersøgt, om kontrakten med Kone kan suppleres med en klausul om, at de fejlmeldinger, der i dag går fra hovedkortet (= elevatorstyringen) til displayet over døren i terræn-højde, automatisk videresendes til Kone's servicecenter med tilsvarende automatisk udløsning af en montør-besøg til genstart og reparation af elevatoren. [Der er i forvejen telefonforbindelse fra elevatorerne til en alarmcentral, så den kommunikationsmæssige side af udfordringen burde være på plads]

Formanden ønskede på denne baggrund, at der gives lidt ekstra tid til gennemlæsning af kontraktudkastet fra Kone. Frist herfor aftales til mandag aften d. 5. oktober. Eventuelle bemærkninger fra denne proces tilstilles Torben, hvorefter han (alt afhængigt af indholdet af evt. modtagne bemærkninger) vil kunne melde tilbage til de tre tilbudsgivere.

Ad 6) Status på kælderindbrud – YouSee, Neuberts isolatør

Formanden oplyste, at der intet supplerende var meldt tilbage fra YouSee, mens Neuberth havde oplyst, at relationen til den pågældende medarbejder fra den anvendte underleverandør var afbrudt.

Ad 7) Benyttelse af kælderrum til barnevogne – Fajancehaven Tidende. Hvad gør vi nu?

Bestyrelsen glædede sig over, at den udsendte "bandbulle" mod brug af offentligt tilgængelige kælderrum til opbevaring af flyttekasser, diverse vinterudstyr og afsættelse af elementer storskrald havde virket – i hvert fald i et vist omfang.

Der var enighed om at følge sagen op med en melding i november om, at materiale af ovennævnte art, der ikke blev fjernet inden 1. december, vil blive bortskaffet ved Ejerforeningens foranstaltning. Henrik sørger for annoncering i "Fajancetidende" og rekvisition af Chr. Eriksens folk til gennemførelse af det praktiske.

Bestyrelsen er opmærksom på, at man herved bevæger sig op mod kanten af det lovmedholdelige, men det er opfattelsen, at såfremt nogen som følge af bortskaffelse af ejendele efter ovenstående varslingsprocedure vil føle sig krænkede, bør den videre vej for disse gå via retssystemet.

Ad 8) Godkendt AVS-rapport – tilsendt bestyrelsen 08.09.2015

Bestyrelsen noterede sig indholdet

Ad 9) Reparation af utætte sprinklerrør i mellemste p-kælder. tilbud vedhæftet

Bestyrelsen besluttede at acceptere tilbud om reparation af utæt sprinklerrør i nedre P kælder til en pris af 3.204 kr., men at udelade resten af den i tilbuddet foreslåede indsats.

Ad 10) Nyt fra Grundejerforeningen

- a. Hegn mod Løvgård
- b. Cykelstativer ved Flora Danica Huset
- c. Udskiftning af beplantning fra 5E til 5H
- d. Renovering af græs ved Magnoliahusene I
- e. Renovering af bøgehække

Torben oplyste, at der nu var opsat et hegn mod Løvgaarden bag transformerstation. Hegnet var uden låge, hvilket havde afstedkommet meget kraftige indsigelser fra Løvgaardens administrator, Opstillingen var imidlertid sket et par centimeter nord for skellinjen og kunne derfor ikke angribes juridisk. Den ønskede effekt var at hæmme adgangen for Løvgaardens beboere til at benytte containerne i den miljøstation, der er opstillet på Grundejerforeningen PorcelænsHAVENS areal og for Grundejerforeningens regning, samt at hæmme Løvgaards-beboeres brug af parkeringspladserne foran CBS.

I fortsættelse af hegnsprojektet har Grundejerforeningen nu igangsat et forstudie af arkitektoniske muligheder og omkostninger vedrørende et renoveringsprojekt for muren ind til Løvgaarden med henblik på fremlæggelse på Grundejerforeningens generalforsamling i foråret 2016.

De øvrige projekter, benævnt b.-e. er alle under implementering.

Ad 11) Mindre punkter

- a. Defekt nedløbsrør ved 5A-5B udføres okt.-nov.
- b. Herreløse cykler?

Bestyrelsen tog oplysningen vedr. 11 a. til efterretning.

F.s.v.a. 11 b. henvises til bemærkningerne under pkt. 7

Ad 12) Eventuelt

Torben udbad sig bestyrelsens tilladelse til at trække el-kabler fra egen el-måler til hhv. kælderrum og parkeringsplads på samme vilkår (dvs. uden betaling for brug af adgangsvej), som tilstået ejeren af den i foråret opsatte elbils-ladestation.

Bestyrelsen meddelte den ønskede tilladelse.

Ad 13) Næste møde

Finder sted enten den 21. eller 22 oktober kl. 19.00 hos Torben, afhængigt af, hvornår Domus Administration kan give møde.

Næste ordinære møde er aftalt til 3. december hos Henrik og indtil, videre tidsfæstet til kl. 18.30 og med efterfølgende julemiddag.

[Med en dagsorden omfattende en første læsning af 2016-budgettet og deltagelse af suppleanterne, jf. ovenstående pkt. 2, vil et tidligere mødetidspunkt imidlertid kunne komme på tale.]

Torben V. Holm