

## Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 8. december 2016 kl. 17.30

Mødet fandt sted hos Formanden, Henrik Jansdorf

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

Dagsordenen for mødet var

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 25. oktober 2016.

2. Økonomi, se Torbens mail af 7. december

a. Økonomirapport år-til-dato 2016

b. Prognose

c. Budget overvejelser

3. Status for konstaterede utætheder i taget: a. Planlægning af reparation af tage over 5B, 4.mf. b. Planlægning af reparation af tag over, 5F, 4.th. c. Strategi for reparation/forebyggelse af senere problemer

4. Elevatorproblemer

a. Tilstandsrapporter er endnu ikke modtaget!

b. Overvejelser over elevatorernes fremtid

5. Status for automatiseret styring/overvågning af varmecentral.

a. Se vedhæftede print fra loggen af 28. november

6. Nyt fra Grundejerforeningen.

a. Status for havearkitekt forslag til garagetaget.

7. Diverse mindre sager:

a. Opdatering af Salto-system er sket og ny Windows 10 PC er indkøbt

8. Forslag til mødeplan for 2017:

Mandag d. 6/2

Mandag d. 27/3 (alternativt torsdag 30/3)

Mandag d. 8/5

Mandag d. 22/5 (Generalforsamling)

Mandag d. 19/6

Onsdag d. 23/8

Onsdag d. 25/10

Torsdag d. 7/12 (Julemiddag)

9. Eventuelt

10. Bestyrelsens julemiddag hos Restaurant Frederiks Have kl. 18.30.

11. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 25. oktober 2016.

Ingen bemærkninger

Ad 2) . Økonomi, se Torbens mail af 7. december

a. Økonomirapport år-til-dato 2016

b. Prognose

c. Budget overvejelser

Formanden henviste til den i dagsordenen omtalte mail, rundsendt til både bestyrelse og suppleanter den foregående dag. Heri var gengivet indholdet af en økonomiopfølgning år-til-dato, en prognose for årsresultatet samt et af Torben udarbejdet oplæg til budget for det kommende år. Teksten i mailen er gengivet i det følgende:

Som det fremgår, udviser tallene åtd p.t. et overskud på 178.000 mod et budgetteret underskud for hele året på 63.000. Ved læsning af tallene skal man imidlertid være opmærksom på, at der endnu ikke er udgiftsført omkostninger til revision og evt. hængende advokatomkostninger. Endvidere mangler en debitering af omkostningen til slutafregning efter karnapreparationen over 5E sidste år. Samlet beløber disse poster sig til 60-70.000. Hertil skal føjes eventuelle mindre poster, som kommer til i løbet af december. Samlet set skal den tidligere givne pejling på et årsresultat omkring 100.000 bedre end budgettet dermed nok skal justeres lidt op i retning af en positiv afvigelse på op mod 150.000 og altså et positivt årsresultat i størrelsesordenen 100.000.

For så vidt angår 2017 indgår i budgetoplægget, at der gennemføres en forhøjelse af bidragene til fællesudgifter med 10 pct. med virkning fra 1. januar. De ordinære driftsposter er gennemgående justeret ind i forhold til de faktiske omkostninger i indeværende år og derefter afrundet til nærmeste passende, runde tal. Til ekstraordinære vedligeholdelses- og forbedringsomkostninger er afsat i alt 300.000, som enten kan medgå til karnapreparationer i driftsåret eller hensættes til karnaprenovationer på et senere tidspunkt eller bruges til andre formål (eksempelvis haverenovering). Samlet giver dette et budgetteret overskud på knap 60.000.

Tilbage står så diskussionen om, hvorvidt de allerede erkendte behov for karnaprenovationer (5B og 5F) til en stk.-pris på 120.000 skal udløse en beslutning om igangsættelse nu (for en eller begge) med virkning for regnskabsåret 2016, eller vi skal skyde beslutningen herom til efter nytår. Alternativerne er:

- 1) Vi venter. Resultatpåvirkningen falder dermed i 2017, og vi skal så drøfte, om vi skal bede om et ekstraordinært bidrag til fællesomkostninger på andre 10 pct. for derved regnskabsmæssigt at kunne rumme både opsamling af et reparationsmæssigt efterslæb og evt. yderligere tilkommende reparationsbehov uden at egenkapitalen ultimo 2017 kommer for tæt på nul
- 2) Vi beslutter at gennemføre begge reparationer nu. Derved går 2016-regnskabet i resultatmæssigt minus med 100-150.000 og egenkapitalen reduceres til ca. 100.000 pr. ultimo 2016. Altså op mod 100.000 værre end det oprindelige budget. Det påkalder sig ligeledes en diskussion om et ekstraordinært bidrag til fællesomkostningerne.
- 3) Mellemvarianten, hvor vi beslutter at gennemføre den mest påtrængende renovation nu, men udskyde den mindre kritiske til 2017. Men denne variant kunne vi i.h.t. til de nu kendte tal glide igennem 2016-afslutningen med et nulresultat, og hvis vi ikke udsættes for mere end et yderligere reparationsbehov i 2017 kunne vi også fange dette i den løbende drift og derved nøjes med overfor generalforsamlingen at annoncere, at der kan opstå behov for indkaldelse af ekstraordinære bidrag, hvis antallet af tagskader overstiger en ekstra i forhold til de aktuelt kendte. Det giver så til gengæld ingen regnskabsmæssig konsolidering før tidligst i 2018.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning og f.s.v.a. timingen af karnapreparationerne blev beslutningen at få begge entrepriser igangsat hurtigst muligt - og gerne med regnskabsmæssig virkning allerede for 2016.

Formanden kontakter Neubert med henblik på afgivelse af ordrer.

Der var herudover enighed om, at en balancering af budgettet for 2017 mindst påkaldte en forhøjelse af de løbende bidrag til fællesudgifter med 10 pct. med virkning fra 1. januar. Om man derudover skulle anbefale generalforsamlingen opkrævning af et ekstraordinært bidrag til indhentning af det omkostningsmæssige efterslæb, der var opstået som resultat af ophobningen af karnapreparationer - alt 3 stk. i 2016 á ca. 120.000 -, kunne overvejes sidenhen.

Torben bemærkede, at en 10 pct. forhøjelse pr. 1. januar, som først kunne godkendes på generalforsamlingen i maj, efter normal procedure ville fremkalde en forhøjelse af indbetalingerne fra og med 3. kvartal, samt en efterbetaling af de manglende bidragsjusteringer for 1. og andet kvartal. Noget sådant ville samlet betyde en stigning i faktureringen pr. 1. juli på 30 pct., hvilket talstørrelserne taget i betragtning kunne gøre behandlingen på generalforsamlingen problematisk. Til udglatning af den beskrevne effekt foreslog han, at man i stedet allerede her i december skrev ud til medlemmerne, at det som følge af de ekstraordinære udgifter til karnapreparationer ville blive nødvendigt for bestyrelsen at indstille til generalforsamlingen at forhøje bidragene til fællesomkostninger med 10 pct. med virkning allerede fra årsskiftet, og at der derfor ville blive foretaget en a'conto-justering af bidragssatserne med virkning fra førstkommande indbetaling. Hvis generalforsamlingen så - mod forventning - ikke godkendte det fremlagte budget og således undlod at acceptere den konkrete foreslåede omkostningsstigning, ville man efterfølgende kunne justere bidragssatserne på plads efter det endeligt vedtagne budget.

Bestyrelsen tilsluttede sig forslaget, men bad om, at Formanden tog kontakt til Henrik Holtegård for at få konfirmeret, at metoden var juridisk gangbar. I bekræftende fald vil Formanden efterfølgende tage sig af medlemsinformationen, mens Torben tager sig af den fornødne instruktion af bogholderiet hos Administrator.

Ad 3) Status for konstaterede utætheder i taget:

- a. Planlægning af reparation af tage over 5B, 4.mf.
- b. Planlægning af reparation af tag over, 5F, 4.th.
- c. Strategi for reparation/forebyggelse af senere problemer

For så vidt angår beslutningerne vedr. pkt. 3a og 3b henvises til ovenstående pkt. 2 i referatet. Vedrørende pkt. 3c var der i bestyrelsen enighed om, at prisen for en profylaktisk indsats overfor endnu-ikke-utætte karnapper (i.h.t. modtaget tilbud ca. 50.000 pr. stk.) var for høj. Beslutningen var derfor at udbedre utætte karnapper efterhånden som skader konstateres i forventning om, at forløbet vil blive tilstrækkeligt langsomt til at økonomien i Foreningen kan følge med.

#### Ad 4) Elevatorproblemer

- a. Tilstandsrapporter er endnu ikke modtaget!
- b. Overvejelser over elevatorernes fremtid

Formanden oplyste, at der endnu ikke var modtaget nogen statusrapport fra Kone, og at der derfor endnu ikke forelå noget grundlag for overvejelser om en eventuel indsats med henblik på forbedring af elevatorernes driftsstabilitet.

#### Ad 5) Status for automatiseret styring/overvågning af varmecentral.

- a. Se vedhæftede print fra loggen af 28. november

Formanden henviste til et rundsendt print af loggen fra 28. november fra den nyinstallerede Danfoss-boks. Heraf fremgik, at fjernvarmeforsyningen havde svigtet midt på den pågældende nat, men ikke umiddelbart hvorfor. For en endelig diagnose af problemet måtte man også have flow-data til rådighed. Sådanne data foreligger - også lokalt i varmecentralen, men i en anden boks, som tilhører Frederiksberg Forsyning. Udfordringen består herefter i at få trukket en ledning mellem de to bokse, men indtil videre har Frederiksberg Forsyning ikke vist sig villige til at frigive "sine" data. Pointen er imidlertid, at de pågældende data udgør afregningsgrundlaget for vores varmeregninger, og dermed tilhører datagrundlaget i lige så høj grad os. Dialogen herom er hidtil foregået mellem Kennet fra Neubert og Frederiksberg Forsyning. Formanden troede dog ikke på, at det i sidste ende ville give et positivt resultat, og han var derfor indstillet på selv at gå ind i sagen. Bestyrelsen støttede ham varmt i dette.

Formanden oplyste herudover, at det på sidste møde omtalte problem med udsving i temperaturen på varmt vand ikke skyldtes en fejlkonstruktion af den varmtvandsbeholder, der står som buffer i systemet, men derimod, at varmeveksleren selv efter udsyring ikke har tilstrækkelig kapacitet. Det er derfor aftalt, at den udskiftes til en større enhed med et andet teknisk design, således, at det i fremtiden bliver muligt at foretage en mekanisk og fuldstændig afrensning af kalkaflejringer frem for at anvende den hidtidige og knap så effektive udsyringsmetode. Installation af ny varmeveksler vil ske snarest muligt.

#### Ad 6) Nyt fra Grundejerforeningen.

a. Status for havearkitekt forslag til garagetaget.

Torben oplyste, at han have bedt om prisoverslag vedrørende skitseprojekt A, som drøftet på sidste møde i bestyrelsen fra både Marianne Levinsen og Gottlieb og fra sidstnævnte også et oplæg til, hvordan projektet mest hensigtsmæssigt kunne faseinddeles. Gottlieb havde endnu ikke svaret, men fra Marianne Levinsen lød et overslag på en samlet pris i omegnen af 900.000.

Det var Torbens opfattelse, at et projekt til et så stort beløb ville få meget vanskeligt ved at opnå accept i Grundejerforeningens bestyrelse og generalforsamling. Udgangspunktet for en henvendelse til Grundejerforeningen måtte derfor nok være mere beskedent, og her kunne man jo starte med at foreslå en tvedeling af omkostningerne, således at Grundejerforeningen tog sig af den ene halvdel og Ejerforeningen den anden halvdel. Herudover kunne man prøve at dele gennemførelsen af projektet op på en sådan måde, at det omkostningsmæssigt kom til at fordele sig over to år, hvorved budgetbelastningen pr. år i hver af de to foreninger kom ned på ca. 225.000.

Der var i bestyrelsen tilslutning til at søge projektet fremmet efter en sådan model.

Ad 7) Diverse mindre sager:

a. Opdatering af Salto-system er sket og ny Windows 10 PC er indkøbt

Informationen blev modtaget uden yderligere bemærkninger.

Ad 8) Forslag til mødeplan for 2017:

Mødeplanen for 2017 blev vedtaget med en enkelt ændring vedrørende juni-mødet. Det blev ændret til 15/6 og planen ser herefter således ud:

Mandag d. 6/2

Mandag d. 27/3 (alternativt torsdag 30/3)

Mandag d. 8/5

Mandag d. 22/5 (Generalforsamling)

Mandag d. 15/6

Onsdag d. 23/8

Onsdag d. 25/10

Torsdag d. 7/12 (Julemiddag)

Næste møde er dermed aftalt til 6/2 2017 og vil finde sted hos Torben. (Tidspunktet blev ikke aftalt, men vil efter sædvanen være kl. 19.00).

Ad 9) Eventuelt

Jesper bemærkede, at man kunne ønske, at der blev monteret en slidske i kælderhalsen ned til cykelkælderen under 5H.

Der var i bestyrelsen tilslutning hertil

Jesper bemærkede yderligere, at der dels lå mange blade i kælderhalsen, som han gerne så fjernet, dels at der på vejstykket ud ud for 5H (og til dels 5G) efterhånden var opsamlet så meget grus, at vand havde meget vanskeligt ved at blive ledt ned i kloaksystemet ved regnskyl.

Torben lovede at tage fat i Chr. Eriksen vedrørende rengøringen af kælderhalsen, mens han f.s.v.a. problemstillingen vedrørende renholdelsen af vejstykket foreslog at benytte kommunens hjemmesidefunktion "Giv-et-praj".

Torben V. Holm