

Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 27. marts 2017 kl. 19.00

Mødet fandt sted hos Niels Langkjær-Øhlenschlæger

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Jena Skriver Lybecker, Niels Langkjær-Øhlenschlæger og Torben V. Holm samt suppleanterne Astrid Mynborg og Peter Wulff.

Dagsordenen for mødet var:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 6. februar 2017. Se hjemmesiden
2. Økonomi. Torben og Henrik har holdt møde med Holtegaard og revisor
 - a. Regnskab for 2016
 - b. Budget for 2017
3. Generalforsamling mandag 22. maj 2017
4. Status for udvikling af hjemmesiden.
 - a. Indhold m.m. på hjemmesiden.
5. Status for konstaterede utætheder i taget:
 - a. Skråtag over 5A, 3.tv.
 - b. Status for rep. af Dorte K. Nielsen, 5B, 4.mf. Arbejdet er færdigt og stilladset fjernet
 - c. Joachim Bonding, 5F, 4.th., utætte karnapper både mod vejen og mod haven
6. Elevatorproblemer
 - a. Overvejelser over elevatorernes fremtid.
 - i. Torben og Henrik mødes med Kone i løbet af de kommende uger.
7. Udskiftning af varmeveksler til varmt forbrugsvand – er udført
 - a. Alarmer/målepunkter i anlægget
8. Samarbejdet med Neubert. Torben og Henrik har været til ”kammeratlig samtale” med John Frederiksen (indehaver) og Kennet Jensen (teknisk chef)
9. Niams overtagelse af CBS’ bygninger herunder de to nederste etager i P-kælder.
 - a. Status for deklaration.
10. Nyt fra Grundejerforeningen.
 - a. Havearkitekt forslag til garagetaget.
11. Diverse mindre sager:
 - a. Opbevaring af sommer-/vinterhjul – stadig udestående
 - b. Plastic-kapper til trappelys – stadig udestående
12. Næste møde er aftalt til torsdag **8. maj kl. 19.00**
13. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 6. februar 2017. Se hjemmesiden

Ingen bemærkninger

Ad 2) Økonomi. Torben og Henrik har holdt møde med Holtegaard og revisor

- a. Regnskab for 2016
- b. Budget for 2017

Torben henviste til det udsendte udkast 1 til regnskab for 2017 og forslag til budget for 2017.

Til regnskabet bemærkede han, at det i den foreliggende udgave ender med et overskud på ca. 50.000 i Ejerforeningen (mod et budgetteret underskud på 62.000) samt et overskud i Parkeringslauget på 33.000. Egenkapitalen androg knap 300.000 pr. årsltimo, og der var på samme tidspunkt godt 225.000 på bankkontoen. Sidstnævnte skulle dog ses i sammenhæng med, at der i balancens passivside optræder en lang række kortfristede gældsposter på omkring 280.000 samt en mellemregning i P-laugets favør på andre 90.000. Endelig bemærkedes, at der i aktivsiden optræder et såkaldt tilgodehavende fællesbidrag på 78.000, som Administrator under det afholdte regnskabsmøde ikke havde haft mulighed for at identificere det nærmere indhold af. Men den korte version var altså, at Foreningen driftsmæssigt var kommet lidt bedre ud af 2016 end oprindeligt budgetteret, men at likviditeten (når bortses fra overtræksretten i banken på 200.000) var stram.

I fortsættelse af mødet hos Administrator havde Torben været i kontakt med den nye administrationschef [Camilla Lionett Gjøttermann] for at følge op på spørgsmålet om indholdet af tilgodehavendet. Resultatet heraf havde været følgende tilbagemelding:

[Tilgodehavendet] er bl.a. grundet den manglende fil som Nets desværre ikke kan genskabe til os (indlæsning af betalte boligafgifter mv. for oktober 2016). Indbetalingerne er modtaget i banken, men desværre kan man ikke se hvem der har foretaget indbetaling. Jeg har gået hver enkelt beboer igennem for at se hvem der betaler via PBS (hvilket er de fleste) og dem der har betalt terminen før og umiddelbart efter, må jeg gå ud fra også har betalt for oktober. Jeg er i gang med at bogføre manuelt ind på hver enkelt af beboerne og på den måde kan jeg- når dette er færdigt, få et over blik over hvem der evt. måtte være i restance. Lige umiddelbart ser det ud som om det er nogle stykker fra juli der er i restance.

Jeg giver jer en melding når jeg har foretaget alle indbetalinger.

F.s.v.a. budgetforslaget vedr. 2017 bemærkedes, at det i den fremsendte form ligner det, bestyrelsen har set tidligere, inkl. et forslag om at forhøje bidragene til fællesomkostninger med 10 pct. med tilbagevirkende kraft fra årsskiftet. Dog gjordes opmærksom på, at fællesbidraget til Grundejerforeningen nu var budgetteret til at stige med 9 pct. På udgiftssiden var der særskilt afsat 250.000 til 2 karnap-reparationer og yderligere 100.000 som reserve. Realiteten var imidlertid, at der efter konstatering af, at ikke blot den østvendte, men også den vestvendte karnap hos 5F, 4. th (Bonding) må imødeses udgifter til i alt 3 karnapreparationer i indeværende år, hvorved budgetreserven med sikkerhed var fuldt disponeret.

Der var i bestyrelsen tilslutning til fremlæggelse budgetforslaget til vedtagelse på generalforsamlingen i foreliggende form.

Vedrørende P-lauget noteredes, at ikke blot udviste regnskabet et overskud for det forgangne år, men der var tillige tale om, at mellemregningen mellem P-lauget og Ejerforeningen var øget til 90.000 i P-laugets favør. Dette forekom ikke hensigtsmæssigt, og der var derfor enighed om at foreslå generalforsamlingen at nedsætte bidragene til fællesomkostninger til P-lauget – i første omgang til et niveau til dannelse af driftsmæssig balance (hvilket i praksis vil sige 15 pct.).

Ad 3) Generalforsamling mandag 22. maj 2017

Bestyrelsen noterede sig datoen for generalforsamlingens afholdelse og tilsluttede sig, at Adv. Henrik Holtegaard foreslås som dirigent. Som tidspunkt for mødestart aftaltes kl. 18.30, men således forstået, at bestyrelsens medlemmer samles kl. 18.00

Formanden vil inden generalforsamlingen rundsende et udkast til bestyrelsesberetning med henblik på indhentning af eventuelle bemærkninger.

Ad 4) Status for udvikling af hjemmesiden.

- a. Indhold m.m. på hjemmesiden

Formanden oplyste, at han havde opdateret indholdet af fanebladet "Nyttige telefonnumre", men at et skift af kontaktperson i forhold til AlliancePlus fortsat udestod. Chr. Eriksen var gået på pension pr. 1. marts, men Formanden havde endnu ikke haft lejlighed til at hilse på efterfølgeren.

Ad 5) Status for konstaterede utætheder i taget:

- a. Skråtag over 5A, 3.tv.
- b. Status for rep. af Dorte K. Nielsen, 5B, 4.mf. Arbejdet er færdigt og stilladset fjernet
- c. Joachim Bonding, 5F, 4.th., utætte karnapper både mod vejen og mod haven

Pkt. a. og b. betragtedes som lukkede. Arbejdet i forhold til pkt. c. er igangsat. De regnskabsmæssige heraf konsekvenser er omtalt under ovenstående dagsordenspunkt 2.

Ad 6) Elevatorproblemer

- a. Overvejelser over elevatorernes fremtid.
 - i. Torben og Henrik mødes med Kone i løbet af de kommende uger.

Formanden oplyste, at Fajancehavens hidtidige kontaktperson hos Kone, overmontør Lars Frier, var fratrukket. Det var Formandens forventning, at efterfølgeren vil deltage i mødet med Kone. Tidspunktet herfor manglede endnu at blive berammet.

Ad 7) Udskiftning af varmeveksler til varmt forbrugsvand – er udført

- a. Alarmer/målepunkter i anlægget

Ingen yderligere bemærkninger

Ad 8) Samarbejdet med Neubert. Torben og Henrik har været til "kammeratlig samtale" med John Frederiksen (indehaver) og Kennet Jensen (teknisk chef).

Formanden oplyste, at det afholdte møde var forløbet i en positiv atmosfære, og at resultatet – i hvert fald indtil videre – var en væsentlig bedre opfølgning på henvendelser, i hvert fald fra John Frederiksens side i relation til karnapreparationerne.

Torben tilføjede, at man under samtalen havde vendt problemstillingen omkring ”de hængende fordelerrør”, jf. Formandens tidligere rundsendte mail herom. Kennets havde været enig i, at der med de påskruede slangers træk på fordelerrørene forelå en risiko for en overbelastning af bøjningen i forenden af rørene med fremkomst af utæthed til følge, og at man derfor hellere måtte sørge for montage af en eller anden form for aflastning. Noget sådant ville af naturlige årsager kræve adgang til samtlige lejligheder.

Formanden vil efterfølgende kontakte Kennet herom med henblik på at få sat den aftalte proces i gang – forventeligt uden beregning.

Ad 9) Niams overtagelse af CBS' bygninger herunder de to nederste etager i P-kælder.

a. Status for deklaration.

Formanden oplyste, at Niam var vendt tilbage med en melding om, at man herfra ikke så noget behov for lysning af en adgangsdeklaration til lag 2 i P-kælderen. Betragtningen var, at der ikke forelå noget problem i dag. Formanden havde fundet, at dette var for svagt, men havde på Administrator v/Henrik Holtegaard forstået, at der ikke forelå nogen mulighed for at gemmetvinge en ændring af den formelle status på området. Det længste man kunne komme ad juridisk vej var i skriftlig form fra Depotlaugets side at bekræfte den aktuelle enighed om, at adgangen til depotrummene ikke må indskrænkes. En manglende indsigelse heroverfor vil så kunne opfattes som en passiv accept.

Ad 10) Nyt fra Grundejerforeningen.

a. Havearkitekt forslag til garagetaget.

Torben oplyste, at Grundejerforeningens bestyrelse på sit seneste møde havde truffet en positiv principbeslutning vedrørende gennemførelse af forslaget fra Fajancehaven om at opgradere haveanlægget over parkeringskældertaget. Det havde imidlertid været de øvrige bestyrelsesmedlemmers opfattelse, at den del af forslaget fra Fajancehaven, der vedrørte omkostningsdækningen – og som indholdsmæssigt gik ud på at dele udgiften mellem Grundejerforeningen og Ejerforeningen i et nærmere aftalt forhold – ikke burde fremmes. Man var således blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer bange for skabelse af en mulig præcedens til skade for senere indkommende renoverings- eller forbedringsforslag.

Udfordringen var herefter, at en gennemførelse af haveprojektet i økonomisk forstand vil være en meget stor sag at løfte for Grundejerforeningen medmindre man enten sparer op hertil gennem nogle år eller lempet sig frem via en form for lånefinansiering. En model for sidstnævnte kunne imidlertid bestå i, at Ejerforeningen overgangsvis forstrækker Grundejerforeningen med f. eks. halvdelen af de nødvendige midler og efterfølgende får denne mellemfinansiering tilbagebetalt. Der vil i givet fald næppe være grund til at bekymre sig om hverken Grundejerforeningens kreditværdighed eller betalingsvilje, men der vil for Ejerforeningen principielt være tale om ydelse af et lån, og noget sådant er ikke umiddelbart hjemlet i Foreningens vedtægter. Det er imidlertid heller ikke forbudt, så direkte adspurgt har Henrik Holtegaard

resolveret, at modellen er farbar, men vil kræve kvalificeret majoritet på Ejerforeningens generalforsamling for gennemførelse.

Afslutningsvis oplyste Torben, at når Grundejerforeningens aktuelle økonomi tages i betragtning, er der ingen udsigt til gennemførelse af projektet før efteråret 2018. Så for indeværende års generalforsamling i Ejerforeningen er opgaven blot i beretningen fra bestyrelsen at redegøre for, at der arbejdes med sagen, og at der sigtes mod en finansieringsmodel som beskrevet til vedtagelse på generalforsamlingen i 2018.

Ad 11) Diverse mindre sager:

- a. Opbevaring af sommer-/vinterhjul – stadig udestående
- b. Plastic-kapper til trappelys – stadig udestående

Pkt. a. Har ikke nydt fremme [og foreslås derfor slettet fra opgavelisten].

Pkt. b. Formanden fastholder sit tidligere meddelte initiativ i denne sag.

Ad 12) Næste møde er aftalt til torsdag **8. maj kl. 19.00**

Det besluttedes at aflyse dette møde og dermed lade formødet forud for generalforsamlingen d. 22/5 kl. 18.00 være næste tidspunkt for sammentræde.

Ad 13) Eventuelt

Ingen bemærkninger.

20170328

Torben V. Holm