

Referat af bestyrelsesmøde i E/F Ejerforeningen Fajancehaven 17/2-2015 kl. 19.00

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

Dagsordenen for mødet var:

1. Godkendelse af referatet fra mødet den 19. november 2014
2. Den afholdte Julefrokost for bestyrelsen samt juletræ og gløgg m.m.
3. Økonomiopfølgning – se Torbens mail af 24. november 2014. Se Torbens mail af 17. februar.
4. Udkast til budget 2015
5. Fortsat drøftelse af arbejdsfordelingen i Bestyrelsen.
6. Overvejelse om revidering af foreningens serviceaftaler med:
 - a) Domus Administration, der ikke fungerer tilfredsstillende
 - b) Neubert VVS, der ikke fungerer tilfredsstillende
 - c) Rønnow el-installatør ??
 - d) Glenco Ventilation ??
 - e) Grundfos Pumper ??
 - f) Dansk Brandteknik ??
 - g) AlliancePlus ??
 - h) A/H Låsemontage ??
 - i) Omega Elevator ??
7. Status på varme- og vandforsyningsanlæg
 - a. Fordelerrør i teknikskakte.
8. Status på Elektrikeropgaver- beslutning om fortsættelse i mellemste kælder. Kontrol af energiforbrug efter 1. etape.
9. Maling af trappeopgange. Arbejdet er godt i gang.
10. Udskiftning af fordelerrør er i gang
11. Nyt fra Grundejerforeningen
 - a. Pasning af haveanlæg – græs, roser går ud. Tilbud er indhentet og sendt til G/F bestyrelsen
 - b. Snerydning i vinter
 - c. Asfaltering af Flaggården udsat
 - d. Hegn til Løvgården
 - e. Fodboldmål
 - f. Afstivning af garagemur mod Løvgården
 - g. Reparation af tagsten på "Grædemuren" er delvist udført
 - h. Naboorientering fra kommunen om vindue i Flora Danica Huset
 - i. Kalender for storskralds afhentning er udsendt og opsat på opslagstavler
12. Mindre punkter
 - a. Støjdæmpning af riste foran indgangspartier. Riste fjernet foran 5E, F, G og H.
 - b. Herreløse cykler
 1. Gl. cykler er fjernet af Christian Eriksen
 2. Peter Wulff, der påtog sig ny oprydning er ikke kommet i gang
 - c. Tilstopning af affaldsskat(e)
 - d. Langtidsopbevaring af møbler, maling og affald i P-kælder og opbevaring af byggematerialer i opgang 5B i mere end en uge. Ramponering af elevator.
 - e. Elevatorproblemer er i stigning igen, 5A, 5E og 5F. Status?

- f. Ændring af vaskesekvens for P-kælder? Tilbud foreligger.
- g. Vandindtrængning i Jenas karnap under stormvejret
- h. Vand i P-kælder – nyt sted – ved skybrud. Udbedring?
- i. Pernille Johanssons erstatnings kælderrum?
- j. Fik vi rensat tagrender i efteråret 2014?
- k. **Kontrol af automatik til røgvindue i 5E**

13. Forslag til og godkendelse af Mødekalender for 2015: se referatet fra sidste møde

14. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referatet fra mødet den 19. november 2014

Ingen bemærkninger

Ad 2 Den afholdte Julefrokost for bestyrelsen samt juletræ og gløgg m.m.

Formanden noterede, at bestyrelsen igen i år havde lukket kalenderåret med en julefrokost og at antallet af medlemmer, der i år havde sluttet op bag juletræstændingen, havde sat rekord med 140 personer.

Ad 3 og 4) Økonomiopfølgning og budget 2015

Torben oplyste, at han samme dag kl. 17.11 – dvs. 1 time og 49 minutter før mødets start – fra Administrator havde modtaget en økonomirapport pr. ultimo 4. kvartal, en råbalance pr. årsultimo samt et udkast til budget for 2015. Endvidere var modtaget en kort meddelelse om, at udgiften til maling af trappeløb kunne bogføres i 2014-regnskabet, selv om arbejdet først var igangsat efter nytår, når blot der var indgået en endelig aftale om projektets gennemførelse inden årsskiftet. Det var som bekendt tilfældet.

Torben havde efterfølgende tilrettet visse enkeltposter i materialet, herunder periodiseringen af udgiften til malerarbejdet, visse udgiftsposter i budget 2015 samt forslaget til fællesomkostninger. En kopi heraf omdeltes (og en yderligere tilrettet version, jf. nedenfor, medsendes nærværende referat). På det grundlag konstateredes,

- At afvigelsen mellem budget og regnskab for 2014 var knap 26.000 til den gode side og
- At overskuddet før evt. træk på vedligeholdelsesreserve androg 104.260
- At underskuddet i Parkeringslauget (inkl. udgift til LED-konvertering på øverste dæk) androg knap 21.000 mod budgetteret ca. 29.000

Endvidere fremgik af råbalancen, at bankindeståendet pr. ultimo var ca. 250.000.

I relation til budgetterne for de to foreninger bemærkedes,

- At man i Ejerforeningen med fastholdelse af det aktuelle fællesbidrag og med gennemførelse af den igangværende udskiftning af fordelerrør vil kunne komme igennem 2015 med et mindre underskud på ca. 36.000

- At man i Parkeringslauget kunne se frem til et underskud på godt 23.000, såfremt man også der fastholdt fællesbidraget uændret og fastholdt planen om også at gennemføre en LED-konvertering på mellemdækket.

Fsva. angik likviditeten, var budgetteringen mere usikker, idet der i materialet fra Administrator indgik nogle meget store nettoindbetalinger vedr. varmemforsyningen, som i givet fald samlet over året ville medføre opsamling af overskudslikviditet i størrelsesordenen 100.000. Dette forekom uforståeligt, og Torben lovede at grave dybere i dette spørgsmål. Såfremt der udlignes herfor og der tillige tages højde for, at regningen for malerarbejde, der som nævnt ovenfor godt kan udgiftsføres i 2014, men først forfalder til betaling i 2015, vil bankbeholdningen pr. ultimo 2015 være faldet til godt 50.000.

[Det er et noget strammere billede, end det, der blev gengivet mundtligt under mødet. Pointen er, at udgiften til malerentreprisen ikke var kommet korrekt med over i min hastige tilretning af materialet fra Administrator. Beklager (!). Spørgsmålet er, hvorvidt det således beskrevne likviditetsforløb forekommer for stramt. Det mener jeg ikke. Vores fællesbidrag overstiger vores ordinære driftsudgifter (før ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger) med ca. 30.000 pr. kvartal, så vi vil relativt hurtigt i 2017 kunne genopbygge en komfortabel likviditetsreserve. Men der skal i mellemtiden passes godt på timingen af LED-konvertering, så betaling ikke forfalder før 3. kvartal].

Torben foreslog, at man på det foreliggende grundlag lagde op til generalforsamlingen at vedtage et regnskaber og budgetter som ovenfor beskrevet og uden regulering af fællesbidrag i hverken Ejerforeningen eller Parkeringslauget. Bestyrelsen tilsluttede sig dette.

Ad 5) Fortsat drøftelse af arbejdsfordelingen i Bestyrelsen.

Formanden henviste til drøftelserne om arbejdsdelingen i bestyrelsen og følgevirkningerne af, at Ejerforeningen ikke har tilknyttet nogen egentlig viceværtssfunktion, som havde udpundet sig på bestyrelsesmødet d. 19. november. Der havde herunder været enighed om, at kommunikationen mellem Foreningens medlemmer, bestyrelsen og diverse eksterne samarbejdspartnere (leverandører og håndværkere) godt nok fungerede, men desværre på et noget fragmenteret, skrøbeligt og navnlig ikke fremtidssikret grundlag.

Torben fulgte op med henvisning til det efterfølgende dagsordenspunkt 6a) ved at tilføje, at samarbejdet mellem bestyrelsen og Administrationen – i hvert fald på økonomifronten – også lod adskilligt tilbage at ønske - både kvalitativt og vedrørende evnen til at leve op til tidsfrister. Når man hertil lagde, at prisen for den samlede administrationsydelse i henhold til en hastig scanning af markedet for denne type service tilsyneladende lå langt på oversiden af markedsprisen, forekom det ønskeligt at tage også denne del af rutinerne omkring den daglige drift og styring af Foreningens virke op til overvejelse.

Torben havde i den sammenhæng dels genbesøgt præsentationen af den platform (www.arcomus.com), som Henrik og Torben i fællesskab havde fået fremvist ved besøg hos hr. Furbo i oktober (jf. referat af bestyrelsesmødet d. 19/11, pkt. 9 a). Den rummede alle ønskelige funktionaliteter til understøttelse af kommunikationen mellem medlemmer og bestyrelse og vedrørende den fysiske drift af ejendommen, men den diskvalificerede sig ved en relativt høj licensafgift. Som alternativ fandtes på markedet en række systemer til understøttelse af foreningsarbejde i almindelighed, men svagheden ved disse var, at de i princippet var udviklet til brug for sportsforeninger, således at det ville kalde på nogen tilretning af få et af dem til at virke i ejerforeningssammenhæng med hertil hørende omkostninger. En billigere løsning kunne muligvis fås ved ny-udvikling af en dedikeret hjemmeside, men spørgsmålet var, hvem der havde ressourcer

hertil. Men samlet gjaldt for alle disse løsninger, at de ikke rummede et svar på udfordringerne vedrørende opkrævninger af fællesbidrag, bogføring af omkostninger, regnskab og økonomistyring.

Der var i bestyrelsen enighed om, at tiden var inde til at få gennemgået mulighederne på området, og at man ved genforhandling af - eller frigørelse fra den eksisterende aftale med Domus Administration - formentlig ville kunne spare så mange penge, at der rigeligt ville blive plads til afholdelse af omkostninger til et mere robust kommunikations- og driftstyringssystem. Hertil skulle så lægges omkostninger til en alternativ administrationsordning, men forventningen var fortsat, at man samlet set både ville opnå en højere standard og en økonomisk besparelse.

Det aftaltes, at lade et underudvalg, bestående af Peter og Torben, undersøge muligheder på området m.h.p. fremlæggelse af et samlet forslag til nyordning på området på næstkommende bestyrelsemøde.

Ad 6 Overvejelse om revidering af foreningens serviceaftaler med:

- a) Domus Administration, der ikke fungerer tilfredsstillende
- b) Neubert VVS, der ikke fungerer tilfredsstillende
- c) Rønnow el-installatør ??
- d) Glenco Ventilation ??
- e) Grundfos Pumper ??
- f) Dansk Brandteknik ??
- g) AlliancePlus ??
- h) A/H Låsemontage ??
- i) Omega Elevator ??

Vedrørende pkt. 6 a henvises til ovenstående bemærkninger til dagsordenen pkt. 5.

Vedrørende relationen til Neubert var der i bestyrelsen enighed om, at både det generelt oplevede serviceniveau (belyst ved en række eksempler) og den løbende rådgivning lå under lavmålet. Der var ikke tillid til, at det ville ændre sig, og der var derfor enighed om at starte en scanning af markedet for et alternativ til Neubert, herunder gerne et firma, som – hvis økonomien i øvrigt kunne bære det - kunne gå ind i en serviceaftale, baseret på fjernovervågning af diverse pumper, temperaturer og tryk med henblik på forlods aftalt reaktion i tilfælde af afvigelser. Det aftaltes, at Peter og Torben også påtager sig denne opgave.

F.s.v.a. øvrige serviceaftaler og leverandører var der ingen bemærkninger

Ad 7 Status på varme- og vandforsyningsanlæg, fordelerrør i teknikskakte.

Det noteredes, at udskiftningen af fordelerrør nu var i gang og fulgte den plan, Jena havde aftalt med Neubert

Ad 8 Status på Elektrikeropgaver- beslutning om fortsættelse i mellemste kælder. Kontrol af energiforbrug efter 1. etape.

Torben oplyste, at han på baggrund af en måler aflæsning, baseret på 4 måneders forbrug, havde regnet sig frem til, at omkostningerne til strøm i P-kælderen var sænket med ca. 40.000 kr. pr. år som resultat af LED-konverteringen på øverste dæk. Det tilsagde en tilbagebetalingstid på investeringen på lidt under 3 år. Han var af den grund af den opfattelse, at man burde fortsætte projektet ved også at konvertere belysningen på mellemdækket, selv om tilbagebetalingstiden her nok ville blive lidt længere p.gr.a. CBS's mindre anvendelse i sommerperioden af denne del af anlægget.

Bestyrelsen var enig heri og overlod det til Torben at aftale det videre forløb med Rønnow. I samme forbindelse bekræftede bestyrelsen, at man fortsætter med gradvis konvertering til LED af belysningen i kældergange m.v. – således forstået, at man udskifter armaturer og rør til LED i den takt eksisterende rør brænder ud. Endelig ønskede bestyrelsen at få undersøgt, om en tilsvarende konvertering kan foretages i indgangspartier og andre steder, hvor lys (i hvert fald i "lygtetændingstiden") brænder konstant. Torben tager dette med ved henvendelsen til Rønnow.

Ad 9 Maling af trappeopgange. Arbejdet er godt i gang.

Bestyrelsen erklærede sig meget tilfreds med kvaliteten af det udførte arbejde. Intet yderligere at bemærke

Ad 10 Udskiftning af fordelerrør er i gang

Bestyrelsen noterede, at Neubert efter en forsinkelse p.gr.a. fejl i leverancerne fra VVS-grossisten nu endelig var kommet i gang med arbejdet. Der havde været lidt bøvl vedr. Neuberts ønsker om meget lange timeslots for adgang til de enkelte lejligheder, men ingen større problemer. Der var enighed om – af motivationsmæssige hensyn - ikke at lade den vedtagne eftersøgning af et alternativt VVS-firma forstyrre det igangværende arbejde.

Ad 11 Nyt fra Grundejerforeningen

- a. Pasning af haveanlæg – græs, roser går ud. Tilbud er indhentet og sendt til G/F bestyrelsen
- b. Snerydning i vinter
- c. Asfaltering af Flaggården udsat
- d. Hegn til Løvgården
- e. Fodboldmål
- f. Afstivning af garagemur mod Løvgården
- g. Reparation af tagsten på "Grædemuren" er delvist udført
- h. Naboorientering fra kommunen om vindue i Flora Danica Huset
- i. Kalender for storskralds afhentning er udsendt og opsat på opslagstavler

Bestyrelsen noterede, at der i realiteten ikke var sket ret meget i relation til disse punkter siden bestyrelsen sidst havde hørt om dem. Det skyldtes, at Formanden for Grundejerforeningen, Hr. Henrik Isidor, var en meget ophængt mand og kun havde kapacitet til at beskæftige sig med Grundejerforeningens udeståender, når han ikke var presset i sit professionelle virke.

Torben mente ikke, at dette var tilfredsstillende. Hvis Hr. Isidor ikke havde tid til at varetage formandshvervet, måtte man efter hans opfattelse vælge en anden. Henrik og Niels delte denne opfattelse og foreslog, at Torben så selv stillede op. Dette accepterede han og er dermed ved førstkommande valg kandidat til den post i Grundejerforeningens bestyrelse, som Niels p.t. bestrider.

Ad 12 Mindre punkter

- a. Støjdæmpning af riste foran indgangspartier. Riste fjernet foran 5E, F, G og H.
- b. Herreløse cykler
 1. Gl. cykler er fjernet af Christian Eriksen
 2. Peter Wulff, der påtog sig ny oprydning er ikke kommet i gang
- c. Tilstopning af affaldsskat(e)
- d. Langtidsopbevaring af møbler, maling og affald i P-kælder og opbevaring af byggematerialer i opgang 5B i mere end en uge. Ramponering af elevator.
- e. Elevatorproblemer er i stigning igen, 5A, 5E og 5F. Status?
- f. Ændring af vaskesekvens for P-kælder? Tilbud foreligger.
- g. Vandindtrængning i Jenas karnap under stormvejret

- h. Vand i P-kælder – nyt sted – ved skybrud. Udbedring?
- i. Pernille Johannssons erstatnings kælderrum?
- j. Fik vi rensat tagrender i efteråret 2014?
- k. Kontrol af automatik til røgvindue i 5E

Vedr. pkt. 12 d aftaltes, at Torben opdaterer billedserien fra barnevognsrum m.v. og at Henrik herefter rundsender en udgave af Fajancetidende, hvor der redegøres for (1) at fællesarealer ikke er beregnet til hverken længerevarende værkstedbrug og (2), at de ejheller er tænkt som afsætningssted for storskrald m.v. I fortsættelse heraf skal oplyses, at anvendte barnevogne m.v. bør mærkes snarest, hvorefter ikke-mærket udstyr vil blive fjernet ved Ejerforeningens foranstaltning efter en nærmere angiven dato. Henrik tager sig af dette, og det praktiske i den forbindelse aftales med Chr. Eriksen.

Vedr. 12 e oplyste Torben, at han fortsat afventer en kontakt fra Omega, som har tilsagt ham web-adgang til elevatorernes service-logs.

Vedr. 12 f. var der enighed om at opretholde den hidtidige vaskesekvens.

Vedr. 12 G var der enighed om, at Jenafår udført nødvendige afbødeforanstaltninger og at hun herefter får regningen sendt til Ejerforeningen. Der er tale om en fejl på skalsikringen, og noget sådant hæfter Foreningen for.

Vedr. 12 i blev det overladt til Jena at aftale det den endelige løsning med P. Johansson og sætte processen i gang.

Vedr. 12 k aftaltes, at Henrik kontakter Chr. Eriksen om spørgsmålet og i den forbindelse får en fast aftale om, at et evt. hængeparti indhentes snarest og at kontrakten på dette punkt (rensning efter løvfald) herefter overholdes.

Vedr. 12 k aftaltes, at Niels kontakter et firma, der kan servicere automatikken m.h.p. at få fejlen udbedret.

Ad 13 Forslag til og godkendelse af Mødekalendar for 2015: se referatet fra sidste møde

Følgende møderække blev aftalt:

14/4 kl. 19 bestyrelsesmøde (værtsskabet blev IKKE aftalt)

28/5 kl 18 bestyrelsesmøde og generalforsamling

25/6 kl 19 bestyrelsesmøde

16/8 kl 19 bestyrelsesmøde

3/12 kl. 18 Bestyrelsesmøde og julefrokost.

Ad 14 Eventuelt:

Intet at bemærke

20/2 2015

Torben V. Holm

