

## Referat

### Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 21. oktober 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. Domus Administrations præsentation af deres administrationssystem ved Henrik Amand Holtegaard og Tina Marie Østerberg
2. Evaluering af administrationsaftaler
3. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde 30. september
4. Elevatorer
5. Andre sager:
  - A. Kælderrydning (barnevognsrum under 5 G er nu blevet ryddet!)
  - B. Benyttelse af kælderrum til f.eks. opbevaring af bilhjul
  - C. Bekæmpelse af stigende problem med duer
6. Næste møde

Ad 1) Domus Administrations præsentation af deres administrationssystem ved Henrik Amand Holtegaard og Tina Marie Østerberg

Præsentationen var af Domus Administration tilrettelagt som et gennemløb af funktionaliteter på en IT-platform, udviklet og drevet af systemhuset Unik System Design AS. Desværre opnåedes ikke forbindelse til serveren, og dermed kom præsentation i stedet til at forme sig som en mundtlig gengivelse af systemegenskaber m.v. I henhold hertil ville E/F Fajancehavens bestyrelse kunne opnå følgende:

- Online adgang til bogholderiet – alle bogførte bilag samt regnskabsstatus realiseret i forhold til budget kan ses.
- Budgetopfølgning m.v. kan i systemet i første omgang kun vises i.h.t. et af systemleverandøren udarbejdet format, men Domus Administration kan ved udtræk fra det underliggende regnskabssystem levere en supplerende, specialdesignet økonomirapport. Overgang til en smidigere løsning på dette punkt forventes dog leveret i løbet af relativt kort tid.
- Periodisering kan foretages efter bestyrelsens ønske.

- Attestationsprocedure af fakturaer – dette betyder, at fakturaer sendes ud til særskilt(e) indbakke(r) i systemet til den eller de attestationsberettigede (i E/F Fajancehavens tilfælde Formanden). Den eller de attestationsberettigede adviseres på samme tid via mail til privat(e) mailboks(e) om, at der på serveren ligger fakturaer til godkendelse. Her kan fakturaen godkendes (eventuelt med en bemærkning), eller fakturaen kan afvises og sendes retur til administrationen for videre bogføring og betaling. På denne måde ligger alle fakturaer altid med onlineattestation. Det kan ses, hvornår fakturaen er blevet godkendt, og af hvem. Der kan være flere attestationsberettigede koblet op på løsningen, og Administrator kan følge med i, om en eller flere attestationer ”hænger”.
- Likviditetsoversigt, der kan indarbejdes i regnskabsmaterialet.
- Adgang til ejerkartotek, der opdateres, når Domus Administration får meddelelse om ejerskifte.
- Adgang til beboerkartotek. Opdateringen sker, når Domus Administration får meddelelse fra ejerne om udlejning af lejligheder. Dog bemærkes, at det ikke er altid, Domus Administration får besked om udlejning af lejligheder, og derfor ved Domus Administration ikke altid, hvem der beboer udlejede lejligheder.
- Alle ønskede dokumenter kan gøres tilgængelige via løsningen (vedtægter, årsregnskaber, husorden, bestyrelsesmødereferater, generalforsamlingsreferater, kontaktoplysninger m.m..). Bestyrelsen kan også selv uploade dokumenter.
- Adgang til information på systemet kan lagdes. I første lag kan bestyrelsen således gives adgang til alt, herunder dagsordener og referater af bestyrelsesmøder samt diverse andet bestyrelsesmateriale, foruden diverse materiale af mere generel interesse, såsom vedtægter, generalforsamlingsreferater, regnskaber og budgetter, husorden m.v. I andet lag kan husets øvrige beboere gives adgang til vedtægter, generalforsamlingsdagsordener og øvrigt relevant materiale på generalforsamlingsniveau samt materiale af typen husorden, kontaktinformationer, opslag via ”Fajancetidende” m.v. Endelig vil man i et tredje lag kunne åbne for adgang til den brede offentlighed, herunder ejendomsmæglere, advokater m.fl. til information, som kan være relevant i forbindelse med salg og køb af lejligheder, hvilket foruden generalforsamlingsstof eksempelvis kunne være energimærkningsdokumentet.

Adgangen til systemet foregår p.t. via Amalex's/Domus Administrations hjemmeside, men på forespørgsel meddeltes, at dette let ville kunne ændres, så adgang kunne foretages via E/F Fajancehavens egen hjemmeside. Domus Administration vil imidlertid først udbyde en hjemmesideløsning fra en gang i 1. kvartal 2016. Dette opfattedes dog mere som et præsentationsmæssigt hængeparti i en version 1, som hurtigt kunne forbedres i en opgraderet version 2. På det funktionelle plan mente man imidlertid, at den foreslåede løsning at kunne imødekomme samtlige E/F Fajancehavens ønsker.

Det oplystes afslutningsvis, at Domus Administration p.t. har planlagt at indlægge 9 ejerforeninger i det omtalte system, men at E/F Fajancehaven vil blive det første.

## Ad 2) Evaluering af administrationsaftaler

Der var i bestyrelsen enighed om, at den netop overværede systempræsentation med sin mangel på en egentlig demonstration ikke levede op til det forventede. Dertil kom den afsluttende oplysning om manglende referencer, hvilket indebar, at E/F Fajancehaven reelt ville blive prøvekanin for Domus Administration ved implementering af systemet. I forening måtte disse forhold betragtes som afgørende negative faktorer

Heroverfor stod fortsat en ulyst i bestyrelsen til at skifte administrator. Ikke fordi man oplevede den hidtil leverede service som specielt tilfredsstillende. Man havde således erfaringerne med Domus Administrations konvertering til nyt regnskabssystem i tydelig erindring. Men sagen var jo, at man ikke havde nogen garanti for, at et administratorskifte – bortset fra overgang til en mere digitalt understøttet sæt af administrationsrutiner - ville gøre livet lettere for bestyrelsen. Til gengæld var man helt sikker på, at selve konverteringen fra en administrator til en anden ville blive både tung og i sig selv risikobehæftet.

Det var på den baggrund enighed om at give Domus Administration mulighed for at komme tilbage på banen med afsæt i en fælles forståelse af, at en overgang til anvendelse af Unik-systemet hos Domus administration vil kræve en del ressourcer hos begge parter, og at bestyrelsen som repræsentant for brugerne i den forbindelse vil være relativt stærkt eksponeret. Domus Administration bør anerkende dette forhold og endvidere forholde sig positivt til, at aktiv brugerinvolvering fra en villig ejerforening kan give administrationsselskabet et kompetenceløft til brug over for andre kunder i fremtiden. Da endelig en fastholdelse af Domus Administration som administrator for E/F Fajancehaven vil bevirke, at ejerforeningen går glip af en tre måneders introduktionsrabat, som kunne opnås ved valg af en alternativ løsning, var det sammenfattende bestyrelsens opfattelse, at man over for Domus administration skulle stille krav om rabat på administrationshonoraret i implementeringsfasen vedr. Unik-systemet på f. eks. 50 pct., fastholdt indtil samtlige lovede funktionaliteter i.h.t. en forlods aftalt implementeringsplan kører driftsmæssigt tilfredsstillende.

Det aftaltes, at Torben tager kontakt med Henrik Holtegaard m.h.p. at indgå en aftale på et sådant grundlag.

## Ad 3) Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde 30. september

Ingen bemærkninger

## Ad 4) Elevatorer

Torben oplyste, at han på trods af, at han ikke havde modtaget indsigelser mod at fastholde Kone som elevatorservicefirma, endnu ikke havde kontaktet Kone med meddelelse om, at den gældende kontrakt kunne forlænges. Det skulle ses i sammenhæng med, at der siden sidste bestyrelsesmøde havde optrådt endnu en serie driftsstop vedr. elevatorerne i 5A og 5F, hvilket kunne give anledning til ekstra overvejelser.

Der var i bestyrelsen enighed om at, at man næppe kunne vinde noget ved at skifte servicepartner, men at forløbet henover de seneste måneder havde været så utilfredsstillende, at Kone burde modtage en ret præcis stemningsberetning i forbindelse med kontraktfornyelsen. I sammenhæng hermed kunne man drøfte med Kone, hvilke muligheder, der foreligger for automatisering af kald på service ved driftsstop.

Det aftaltes, at Henrik tager kontakt med Jens Hansen, Kone, herom.

Ad 5) Andre sager:

- A. Kælderrydning (barnevognsrum under 5 G er nu blevet ryddet!)
- B. Benyttelse af kælderrum til f.eks. opbevaring af bilhjul
- C. Bekæmpelse af stigende problem med duer

Bestyrelsen noterede med glæde, at den udsendte ”bandbulle” vedr. uautoriseret brug af barnevognsrum m.fl. til henstilling af storskrald havde haft en vis virkning. Bestyrelsen fastholdt i øvrigt beslutningen fra sidste møde om at få rummene ryddet når der næste gang - primo december - er opstillet storskraldscontainer. Henrik lovede at rundsende advis herom i rimelig tid før månedsskiftet i form af en ny udgave af ”Fajancetidende” og i øvrigt at aftale det fornødne med Chr. Eriksen.

Der var i øvrigt enighed om, at når det store kælderrum under 5H er ryddet for diverse ukurante effekter, herunder gamle stole, tilhørende ejerforeningen, vil man kunne meddele Parkeringslaugets medlemmer, at opbevaring af sommer- eller vinterdæk med fordel kan ske i det pågældende lokale fremfor i selve parkeringskælderen – men fortsat for egen risiko.

Endelig oplyste formanden, at han fra P. Wulff havde modtaget oplysning om, at sidstnævnte i tiltagende grad var plaget af duer. Andre bestyrelsesmedlemmer (hvoraf tre er penthouse-beboere) gjorde gældende, at man ikke havde observeret due-plage på altanerne, men at det hyppigere oplevedes, at duer vandrede rundt på taget og på ovenlysene. Det aftaltes, at Henrik kontakter et firma med speciale i dueplagebekæmpelse med henblik på at indhente oplysninger om, hvad der i den konkrete situation kan stilles op.

Ad 6) Næste møde

Næste møde er aftalt til d. 3. december hos Formanden.

Da deltagerkredsen er udvidet til også at omfatte suppleanterne og dagsordenen bl.a. er en første gennemgang af budget 2016, vil der formentlig være behov for mere end den ene time, der normalt er afsat inden afmarch til julemiddag på Rest Frederiks Have. Mødetidspunktet aftaltes derfor til 17.30.

Torben V. Holm