

Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 23. august 2016 kl. 19.00

Mødet fandt sted hos Formanden, Henrik Jansdorf

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

Dagsordenen for mødet var

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 27. april 2016. Se hjemmesiden.
2. Økonomi
  - a. Økonomirapport år-til-dato 2016
  - b. Prognose
3. Evaluering af generalforsamling 18. maj 2016.
4. Status for udvikling af hjemmesiden
  - a. "Beboerweb".
  - b. Indhold i øvrigt på hjemmesiden.
5. Status for Wood Entreprise. Sagen afsluttet med forlig. Vi betaler 15% i tillæg til tilbuddet, men kreditnota er endnu ikke modtaget.
6. Konstaterede utætheder, der bør udbedres snarest: 5C, 4.th., skråtag over 5A, 3.tv.
  - a. VisuelByg ønsker ikke at give tilbud
  - b. Neubert mener, de kan reparere
7. Elevatorproblemer
  - a. Status for elevator 5E
  - b. Overvejelser over elevatorernes fremtid
8. Automatiseret overvågning af varmecentral. Danfoss system installeres 24.-25. august
9. Niams overtagelse af CBS' bygninger herunder de to nederste etager i P-kælder
10. Nyt fra Grundejerforeningen.
11. Diverse mindre sager:
  - a. Forstoppede nedløbsrør ved 5F og 5G samt forskubbet snefang over 5G
  - b. Opbevaring af sommer-/vinterhjul
  - c. Plastic-kapper til trappelys
  - d. Polering af rytterlys og karnapper er udført
12. Næste møde er aftalt til onsdag **25. oktober kl. 19.30**
13. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 27. april 2016. Se hjemmesiden.

Ingen bemærkninger

Ad 2) Økonomi

- a. Økonomirapport år-til-dato 2016
- b. Prognose

Med forbehold for, at der i systemet kunne hænge ikke-bogførte fakturaer, oplyste Torben, at økonomien i Foreningen p.t. så pæn ud. Udgifter vedrørende ordinære driftsposter lå som helhed lidt under budgettet, og træk på poster til vedligeholdelse og forbedringer var endnu meget beskedne. Karnapreparationer og udbedring af utætheder ventede fortsat, men tegnede trods alt til at blive mere beskedne end tidligere frygtet, og udgifterne til automatisering af overvågning af varmeinstallationen så også ud til at blive mindre end påregnet. Så alt i alt var der udsigt til opnåelse af et årsresultat noget bedre end det budgetterede.

Dagsaktuelt udgjorde bankindeståendet knap 600.000, og herudover havde Foreningen nu fået retableret sin ret til overtræk med en ramme på 200.000.

### Ad 3) Evaluering af generalforsamling 18. maj 2016.

Der var i bestyrelsen enighed om, at generalforsamlingen var forløbet fint. Der havde ganske vist været lidt mere debat omkring økonomien end sædvanligt, men udkommet heraf var trods alt en opslutning bag den budgetmæssige balance, der var valgt af bestyrelsen. Den sigtede i korthed på at fremvise en behersket og jævn stigning i bidragene til fællesomkostninger med accept af, at man herved kun ville opnå en langsom opbygning af egenkapital i Foreningen.

Bestyrelsen havde på generalforsamlingen noteret sig, at der fra salen var fremkommet ønske om, at der blev gjort noget ved haveanlægget på gårdsiden af bebyggelsen. Dette var under generalforsamlingen blevet sendt til hjørnespark under henvisning til, at grunden jo tilhører Grundejerforeningen, og ikke Ejerforeningen. Men under efterprøven var det blevet foreslået, at man i ejerforeningsregi trods alt tog sagen op og evt. gennemførte et projekt i egen regning, og at man derefter "skænkede" forbedringen til Grundejerforeningen. Det havde de tilstedeværende syntes var et positivt bidrag til debatten og på det grundlag have Torben rettet henvendelse til landskabsarkitekten Marianne Levinsen (som bl.a. har forestået CBS's parkanlæg mellem Sdr. Fasanvej og Frederiksbergcentret). Hun vil gerne påtage sig opgaven, men har bedt om en økonomiramme at arbejde ud fra.

Bestyrelsen fandt perspektivet interessant at arbejde videre med og enedes om at sende et signal om, at man gerne ville have et ide-oplæg og at rammen for projektet i første omgang skulle være omkring DKK 250.000. Prisen for udarbejdelse af en skitse måtte ikke gerne overstige DKK 10.000. Torben påtager sig den videre kommunikation med Marianne Levisen og får som grundlag herfor et sæt digitaliserede tegninger fra Formanden vedr. bl.a. betonkonstruktionen over parkeringsanlægget og diverse rørføringer.

### Ad 4) Status for udvikling af hjemmesiden

- a. "Beboerweb".
- b. Indhold i øvrigt på hjemmesiden.

Vedrørende "Beboerweb" (dvs. administrators hjemmeside med budget og løbende regnskabsoplysninger som hovedindhold) var der i bestyrelsen enighed om, at der endnu var plads til lidt forbedringer. Budgetopfølgningen og dermed oversigtsgrafen til udvisning af budget versus realiseret var delvist misvisende, fordi abonnementsudgifter (f. eks. forsikringspræmier) ikke periodiseres. Herudover var det en svaghed, at årets budgettal først blev lagt ind efter generalforsamlingen, dvs. 5 måneder inde i regnskabsåret. Begge forhold lovede Torben at vende med Tina i forbindelse med næste budgetrunde.

F.s.v.a. Fajancehavens egen hjemmeside var der enighed om, at den efterhånden havde nået et meget tilfredsstillende kvalitetsniveau. Til yderligere forbedring foresloges:

- at billedgalleriet over medlemmer af bestyrelsen og suppleanter blev fyldt helt ud
- at der blev etableret et selvstændigt faneblad for "Nyt fra bestyrelsen"
- at der blev ryddet op i dobbeltdækningen af vedtægter, referater m.v. i form af fremvisning hos både Beboerweb og vores egen hjemmeside. Beboerweb bør indsnævres til mere entydigt at være økonomi-orienteret, mens ejendommens dokumenter, serviceoplysninger o. lign. som hovedregel skal kunne findes på Foreningens hjemmeside og kun dér. Formanden kontakter Tina herom
- at adgangen til "broadcasting" til Foreningens medlemmer blev udbredt til at omfatte flere end blot Formanden, som p.t. også er webmaster. Formålet hermed er at undgå en for kraftig binding til enkeltpersoners tilstedeværelse. Det aftaltes at udvide antallet af broadcasting-berettigede med en, og at Torben i første omgang gives dette mandat.

Ad 5) Status for Wood Entreprise. Sagen afsluttet med forlig. Vi betaler 15% i tillæg til tilbuddet, men kreditnota er endnu ikke modtaget.

Ingen yderligere bemærkninger, bortset fra en konstatering af, at tillægsbetalingen fra vor side næppe er afregnet endnu.

Ad 6) Konstaterede utætheder, der bør udbedres snarest: 5C, 4.th., skråtag over 5A, 3.tv.

- a. VisuelByg ønsker ikke at give tilbud
- b. Neubert mener, de kan reparere

Formanden oplyste, at Neubert har foretaget en tætning af synlige utætheder i taget over 5A, 3. tv med en eller anden form for fugemasse. Dette har tilsyneladende virket efter hensigten og vil efter sigende kunne holde i "nogle år". En åbning af taget på dette sted er dermed ikke nødvendig – i hvert fald ikke på nuværende tidspunkt.

Vedrørende utæthederne over karnappen hos 5C, 4. th. var der derimod ingen tvivl om, at en åbning af taget var nødvendig, bl.a. for at konstatere evt. angreb af råd eller svamp. Neubert påtager sig gerne opgaven og vi afventer p.t. at modtage et tilbud. Det er ønsket at få arbejdet udført inden efteråret sætter ind.

Ad 7) Elevatorproblemer

- a. Status for elevator 5E
- b. Overvejelser over elevatorernes fremtid

Der udspandt sig i bestyrelsen en længere diskussion om de standende elevatorproblemer, som i hovedsagen kan sammenfattes under tre punkter:

- I. Manglende information og kommunikation fra Kone. Lovede tilstandsrapporter fremsendes ikke, og rykkere herfor besvares ikke. Information om status for forsøg på at få en stillestående elevator i drift på ny gives ikke. Formanden havde i flere omgange henvendt sig til firmaet herom, uden held, og senest havde han derfor eskaleret sagen i form af en henvendelse fra Adv. Henrik Holtegaard til Kone's direktion. Dette havde hjulpet på forståelsen af problemet, men en endelig afhjælpning af den manglende information udestod stadig
- II. Driften af elevatoren i 5E har siden april været ustabil i form af rystelser, angiveligt på grund af en fejl, opstået i en frekvensomformer. Den specifikke reservedel produceres og lagerføres imidlertid ikke længere, og Kone har derfor forsøgt at indbygge alternative reservedele – indtil videre uden det ønskede resultat. Senest har Kone forsøgt at komme tilbage til udgangspunktet ved at på ny at installere den gamle, ustabile frekvensomformer med den virkning, at elevatoren er gået helt i stå. Denne situation har indtil videre bestået i mere end en uge, og der er endnu ingen præcise prognoser for, hvornår den pågældende elevator på ny vil være i drift. Der var i bestyrelsen enighed om, at situationen er utålelig og at Kone bør presses maksimalt – evt. til et punkt, hvor en manglende idriftsættelse af elevatoren inden for få dage udløser et krav om etablering af en eller anden form for nødelevator og/eller et signal om, at den aktuelt kørende servicekontrakt ønskes ophævet p.gr.a. misligholdelse.
- III. Noget tyder på, at de Omega-elevatore, der blev installeret i bygningen i 2016, i realiteten er bestykket med reservedele, som enten af den ene eller anden grund er udgået af produktion eller har dårlig kvalitetsmæssig status. Nedbrud, som normalt hurtigt vil kunne udbedres, bliver dermed længerevarende, fordi der arbejdes med undtagelsestilfælde og ikke normalsituationer. Det er Kone som serviceorganisation øjensynligt ikke er gearret til. Der var i bestyrelsen enighed om, at såfremt dette kan bekræftes, bør en reovering eller modernisering af elevatorparken overvejes. Det aftaltes, at der parallelt med akutte aktivitet omkring elevatoren i 5E igangsættes en mere strategisk analyse af elevatorsituationen og at Kone på dette punkt udsættes for konkurrence fra Schindler. Formanden kontakter Kone, mens Torben kontakter Schindler.

Ad 8) Automatiseret overvågning af varmecentral. Danfoss system installeres 24.-25. august

Bestyrelsen noterede dette med tilfredshed og besluttede, at både bestyrelsens medlemmer og Neubert sættes på distributionslisten for alarmer.

Til brug for overvågningen er etableret en bredbåndsforbindelse til varmecentralen, og modemmet hertil er nu pr. kabel forbundet til viceværtskontoret. Det aftaltes, at der i enden af dette kabel opsættes en trådløs router i viceværtskontoret til brug for håndværkere m.fl. Formanden leverer routeren og sørger for opsætning af et skilt til udvisning af SSID og adgangskode

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

Formanden oplyste, at Nordic Property Management som administrator for Niams nyerhvervede bygninger i Porcelænsøen har anlagt en relativt aggressiv holdning til omkostningsfordelingen vedrørende parkeringskælderens. I stedet for en forholdsvis pragmatisk nøgletalsfordeling, som har været anvendt under CBS's ejerskab, forlanges indtil videre særskilt el-måling etc. etc., hvilket i sin

yderste konsekvens kan blive ganske omkostningskrævende at etablere. Formanden har i første omgang samlet et katalog over, hvor omkostningsfordelinger er på tale (belysning både over etagedæk og henover adgangsveje, sprinklersystem, ventilationsanlæg m.m) med henblik på tydeliggøre sagens kompleksitet, sammenholdt med dens trods alt begrænsede økonomiske rækkevidde. Det var hensigten at få dette katalog gennemgået under et møde med Niams administrator i håb om trods alt at få skabt en eller anden form for blød landing.

#### Ad 10) Nyt fra Grundejerforeningen

Torben oplyste, at der i løbet af efteråret vil blive foretaget en konvertering af rosenbedene langs Porcelæns Haven 4 og 6 til laurbærbeplantninger, svarende til bedene langs Porcelæns Haven 5 A-H. Endvidere meddeltes, at belysningen i indhakkede mellem Magnoliehusene I og II vil blive genskabt, men ved brug af pullerter i stedet for de nedsænkede "landingslys", som tidligere har skabt problemer p.gr.a. indsvivende vand. Endelig bemærkede han, at belysningen langs den nye mur ind til Løvgården, som snart er færdig, vil komme til at ligne belysningen på "Grædemuren" ind til Virginiavej 10.

#### Ad 11) Diverse mindre sager:

- a. Forstoppede nedløbsrør ved 5F og 5G samt forskubbet snefang over 5G
- b. Opbevaring af sommer-/vinterhjul
- c. Plastic-kapper til trappelys
- d. Polering af rytterlys og karnapper er udført
- e. Oprydning i kælder

Ad a) Forstoppelsen af nedløbsrør er m.v. er udbedret

Ad b) Niels påtog sig at genoverveje projekter vedrørende opbevaring af sommer-/vinterhjul

Ad c) Plastic-kapper til trappelys er udgået af produktion. Astrid påtog sig at forhøre sig om mulighederne for at save nødvendige dækplader ud af acrylplader og derved undgå behovet for indkøb af erstatningslamper

Ad e) Torben henledte opmærksomheden på, at der rundt i diverse servicerum (varmecentral, rummet for krydsfelter til TDC og YouSee m.fl.) flyder med efterladenskaber fra diverse håndværkere. Han anbefalede, at der på et tidspunkt blev gennemført et mindre raid til fjernelse heraf. Formanden vil tale med Eriksen/Alliance herom.

#### Ad 12) Næste møde er aftalt til tirsdag **25. oktober kl. 19.30**

Mødet finder sted hos Jena

#### Ad 13 Eventuelt

Ingen bemærkninger

Torben V. Holm