

Referat

Møde i Bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 25. oktober kl. 20.00

Mødet fandt sted hos Torben

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 og Peter Wulff.

Dagsordenen for mødet var

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsens ekstraordinære møde den 22. september 2017. Se hjemmesiden.
2. Opfølgning på ekstraordinær generalforsamling 23. oktober
3. Opfølgning på økonomi
4. Status for konstaterede utætheder i taget:
 - a. Skråtag over 5A, 3.tv.
 - b. Status for rep. af tag hos Dorte K. Nielsen, 5B, 4.mf.
 - c. Joachim Bonding, 5F, 4.th.
 - d. Peter Wulff, 5H, 3.tv.
5. Juletræ
 - a. Tilbud fra Gottlieb og GreenCircle
 - b. Samling af juletræsrod 26. november kl. 10
 - c. Opsætning af træ 29. november
 - d. Diverse indkøb 27. og 29. november
6. Nyt fra Grundejerforeningen.
7. Diverse mindre sager:
 - a. Plastic-kapper til trappelys er leveret
 - b. "Afdøde" cykler m.m. – info på hjemmeside
 - c. Trappevask
 - d. Nedkørselsrampe for cykler i gavlen er monteret
 - e. Nødvendig reparation af sprinkleranlæg i P-kælder – er udført og godkendt
 - f. Ændring af tagvinduer hos Peter og Torben?
8. Næste møde er aftalt til **torsdag 7. december kl. 18.00** hos Henrik med efterfølgende middag hos Restaurant Frederikshave.
9. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra bestyrelsens ekstraordinære møde den 22. september 2017

Ingen bemærkninger

Ad 2) Opfølgning på ekstraordinær generalforsamling 23. oktober

Formanden udtrykte tilfredshed med forløbet af generalforsamlingen to dage tidligere og navnlig over afstemningsresultatet, som helt entydigt havde bakket op om bestyrelsens indstilling vedr. elevator-modernisering. Desværre havde der manglet tilstedeværelse af ganske få stemmer på mødet for at opnå den fornødne kvalificerede majoritet – ikke blandt antallet af medlemmer, men efter fordelingstal. Det var derfor nødvendigt med endnu en ekstraordinær generalforsamling. Den var allerede nu indkaldt til afholdelse d. 16/11 kl. 18.00.

Der var i bestyrelsen enighed om, at man forberedelsesmæssigt burde følge sagen helt til dørs, eksempelvis ved på hjemmesiden eller ved at stemme dørklokker at opfordre stærkt til enten fremmøde eller afgivelse af fuldmagt.

I forventning om, at afstemningsresultatet på den endelige generalforsamling også blev positivt, var næste fase i forløbet herefter kontraktforhandlinger med Schindler. Peter gjorde i den forbindelse gældende, at man bør få Schindler kontraktmæssigt bundet til at frigive nødvendige oplysninger til sikring af fortsat drift såfremt firmaet går konkurs eller på anden måde stopper aktiviteten. Han ville således nødig have i en tilsvarende situation, som den man havde oplevet i relation til Omega, hvor man som kunde blev ladet i stikken p.gr.a. et leverancestop fra leverandøren.

Torben svarede, at noget sådant fint kunne forsøges, men at han tvivlede på, at man ville opnå succes hermed. Dels var der næppe åbent herfor under Schindlers almindelige forretningsbetingelser, og en kamp om at få betingelserne tilpasset særlige ønsker fra vor side ville nok blive noget op ad bakke. Dels – og navnlig – gjorde han gældende, at realiteten formentlig er, at der indbygget i Schindlers produkt indgår elementer, hvor IP-rettighederne tilhører en tredjemand, men hvor Schindler mod licensbetaling eller på anden måde har købt sig til rettighederne til brug heraf. Hvis det er tilfældet, vil Schindler næppe kunne forpligtes til under særlige omstændigheder (f. eks. konkurs) at videregive disse rettigheder til en kunde til dennes videre anvendelse. Torben advarede derfor mod at blive alt for kategorisk på dette punkt.

Formanden bemærkede supplerende, at Schindler var en virksomhed med en meget betydelig styrke i kapitalmæssig henseende, en lang historie og et stærkt renommé at beskytte. Værdien af en garanti for evne til at levere nødvendige reservedele de næste 20-25 var derfor høj og garderede dermed efter hans mening mod den risiko, som Peter havde anført.

Der var i bestyrelsen enighed om, at man under kontraktforhandlinger med Schindler skulle markere problemstillingen for at se, hvor langt man kan komme. Der var endvidere enighed om, at kontraktforhandlingerne skulle føres under forsæde af Formanden, men i øvrigt i en snæver kreds. Bestyrelsen beholdt sig dog at få kontraktudkastet til gennemlæsning inden underskrift.

Ad 3) Opfølgning på økonomi

Torben oplyste, at der stadig var væsentlige indikationer på, at bogholderiet hos Administrator var i mindre god forfatning. Den regnskabsrapport, han havde trukket tidligere på dagen, måtte derfor

læses med det forbehold. Men i korthed var indholdet heraf, at der vedrørende løbende driftsudgifter og renholdelse er udgiftsført beløb, svarende til det budgetterede. Under posten Vedligeholdelse er der år til dato udgiftsført godt 20.000 mere end årsbudgettet, og der mangler i hvert fald en regning fra en tømrer vedr. reoveringen af en karnap efter utæt tag hos Fam. Bonding (5F, 4. th, jf. nedenfor). Modsat er udgifterne under Foreningsomkostninger p.t. lidt under budget. Så samlet mente Torben, at resultatet for året nok ville ramme budgettet relativt pænt.

Til brug for de videre overvejelser omkring elevator-renoveringen havde Torben været i kontakt med revisor for at høre, hvordan bogføringen af en investering af denne art og den hermed sammenhængende finansiering skulle håndteres. Svaret havde været, at hele arrangementet udelukkende vil skulle bogføres på balancen som et lukket system. Saldoen på elevator-aktivet ville således hele tiden blive justeret efter størrelsen af restgælden på fælleslånet, og der ville således ikke komme nogen påvirkning af driftsresultatet.

På den baggrund havde Torben lavet et foreløbigt budget for 2018 og en budgetfremskrivning for de næstfølgende år frem til 2022. Som centrale forudsætninger var indlagt,

- at fællesudgifterne for 2018 blev justeret op med 4 pct, men derefter holdt uændrede perioden ud
- at de løbende omkostninger over en bank steg med 2 pct. p.a.
- at udgifterne til elevator-service abonnement falder fra 110.000 til 40.000 p.a. efter elevatormoderniseringen og derefter stiger med de anførte 2 pct. p.a.
- at den årligt afsatte reserve til vedligeholdelsesformål blev justeret op til 400.000 i 2018 (svarende til tre karnap-renoveringer pr. år) og derefter fulgte omkostningsstigningerne på 2 pct. på de øvrige poster, og
- at den aktiv-masse, der p.t. afskrives på, gradvist løber ud.

Det billede, der tegnede sig på det grundlag, var, at Foreningen for 2018 vil kunne præstere et regnskabsmæssigt resultat på omkring nul, men at der derefter vil fremkomme overskud i størrelsen 50-60.000 pr. år. Foreningen vil med andre ord med på trods af en meget kontrolleret stigning i fællesudgifterne kunne se ind i en periode med gradvis konsolidering af økonomien, helt som det er stillet medlemmerne i udsigt under de sidste par års ordinære generalforsamlinger.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

Ad 4) Status for konstaterede utætheder i taget:

- a. Skråtag over 5A, 3.tv.
- b. Status for rep. af tag hos Dorte K. Nielsen, 5B, 4.mf.
- c. Joachim Bonding, 5F, 4.th.
- d. Peter Wulff, 5H, 3.tv.

I relation til pkt. a. noterede Formanden, at Velux vil foretage en besigtigelse med henblik på identifikation af årsagen til den konstaterede utæthed. Reparation vil blive iværksat herefter.

I relation til pkt. d. oplyste Formanden, at der vil blive rejst stillads med henblik på ekstern inspektion af årsagen til utæthed med henblik på efterfølgende reparation.

Ad 5) Juletræ

- a. Tilbud fra Gottlieb og GreenCircle
- b. Samling af juletræsford 26. november kl.10
- c. Opsætning af træ 29. november
- d. Diverse indkøb 27. og 29. november

Formanden oplyste, at tilbud fra Gottlieb er modtaget, mens tilbud fra Green Circle ventes. Han vil vælge Gottlieb, hvis de matcher Green Circle eller er billigere, men i modsat fald fastholde Green Circle som leverandør.

Ad 6) Nyt fra Grundejerforeningen

Intet væsentligt at berette

Ad 7) Diverse mindre sager:

- a. Plastic-kapper til trappelys er leveret
- b. "Afdøde" cykler m.m.– info på hjemmeside
- c. Trappevask
- d. Nedkørselsrampe for cykler i gavlen er monteret
- e. Nødvendig reparation af sprinkleranlæg i P-kælder – er udført og godkendt
- f. Ændring af tagvinduer hos Peter og Torben?

I relation til Pkt. a. oplyste Formanden, at de omtalte plastikkapper nu var modtaget og kunne anvendes til formålet.

I forhold til pkt. c. oplystes, at der nu var foretaget en form for hovedrengøring af trapper m.v.

Peter oplyste, at han og Torben havde modtaget tilbud på ændring af tagvinduer, som forekom noget dyrere end forventet. Sagen gøres hermed til genstand for supplerende overvejelser.

Ad 8) Næste møde er aftalt til **torsdag 7. december kl. 18.00** hos Henrik med efterfølgende middag hos Restaurant Frederikshave.

Ingen supplerende bemærkninger

Ad 9) Eventuelt

Jena oplyste, at der på der i 5E havde åbnet sig en diskussion af betimeligheden i, at udsugningen i badeværelserne stoppes i nattetimerne for at undgå støjgener fra ventilatoren. Årsagen var, at en

beboer på 2. sal føler sig generet af tobaksrøg fra en beboer på 1. sal. Jena håbede, at sagen kunne falde på plads i mindelighed, men hvis ikke, kunne behov for fremfinding af mere kreative løsninger blive påtrængende.

20171026