

Referat

Bestyrelsesmøde i E/F Fajancehaven d. 19. marts 2018 kl. 19.30

Mødet fandt sted hos Peter Laier

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Peter Laier, Jena Skriver Lybecker og Torben V. Holm samt suppleanten Steen Bjørnsen.

Dagsordenen for mødet var

1. Godkendelse af referat fra sidste møde 5. februar 2018
2. Regnskabsmødet med Holtegaard og revisor 14. marts (HJ + TVH på telefon)
3. Status for samarbejdet med Domus administration
4. Generalforsamling 14. maj kl. 18.30
 - a. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter på valg
 - b. Bestyrelsens bemyndigelse til at vælge anden administrator fra 1. januar 2019
5. Status for elevatorprojektet
 - a. Økonomi/lån
 - b. Tidsplan for implementering
6. Status for tagreparationer
 - a. 5B, 4.mf.
7. Varmecentralen
8. Brandvæsen- ændret alarmering
9. Mindre projekter
 - a. Kælderrydning – ”døde cykler” m.m.
 - b. Fremtidig håndtering af madaffald
 - c. Hjemmesiden
10. Grundejerforeningen
 - a. Bestyrelsesmødet 21. februar
 - b. Generalforsamling 26. april – valg af bestyrelsesmedlemmer
11. Næste møder
 - a. Forud for Generalforsamling 14. maj – kl. 18.00
 - b. Bestyrelsesmøde 14. juni kl. 19.00 hos??
12. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 5. februar 2018

Ingen bemærkninger

Ad 2) Regnskabsmødet med Holtegaard og revisor 14. marts (HJ + TVH på telefon)

Formanden henviste til en udsendt mail med referat af møde hos Administrator d. 14/3 med deltagelse af både Holtegaard, medarbejdere fra regnskabsfunktionen i Domus Administration,

Revisor samt Formanden og Torben (sidstnævnte pr. telefon). Mødets formål havde været drøftelse af udkast regnskab for 2017, udkast til budget for 2018 samt kritik af den leverede service på bogholderifronten i det forgangne år.

Efter diverse justeringer for direkte fejl i bogføringen, omposteringer, tilpasning af ledetekster m.v. var regnskabet nu landet på et underskud for 2017 på knap 98.000 mod et budgetteret underskud på 11.000. I P-Lauget blev underskuddet godt 22.000, hvilket svarede til det ønskede resultat.

Årsagen til budgetoverskridelsen i Ejerforeningen er helt entydigt karnap-renoveringerne, som samlet har belastet regnskabet med næsten 150.000 udover det budgetterede. Heroverfor stod mindre besparelser på stort set samtlige andre poster.

Et andet forhold ved regnskabsudkastet, som tiltrak sig opmærksomhed var imidlertid, at der i balancen pr. ultimo 2017 i år optrådte et meget stort træk på banken og i aktivsiden tilsvarende store tilgodehavender. En væsentlig del heraf skyldtes, at der i dagene op til nytår blev foretaget en indbetaling af depositum til elevatorfirmaet Schindler for – inden årsskiftet - at sikre Ejerforeningen korrekt plads i ordrekøen. Denne indbetaling havde måttet foretages inden byggelånet i relation til elevator-renoveringen var kommet endeligt på plads, og løsningen var derfor blevet at udnytte en ret til midlertidigt overtræk på Foreningens løbende konto i banken. Den mere permanente løsning var faldet på plads umiddelbart efter nytår. Nok så alvorligt var det, at Administrationen henover året, og med øget intensitet ferm mod årsskiftet havde kikset opkrævningerne af fællesbidrag. Virkningen var blevet, at der pr. årsskiftet udestod op mod 200.000 som ikke indbetalte fællesomkostninger fra Ejerforeningens medlemmer, hvortil kom manglende afregninger for vand og varme og fejlagtige opkrævningerne af bidrag til P-lauget. Dette vel at mærke på et tidspunkt, hvor Foreningens likviditet i forvejen var maksimalt spændt for.

Dette regulære bogholderimæssige svigt havde været påtalt løbende, men havde nu endeligt ført til en reorganisering af økonomifunktionen hos Domus Administration. En opretning af bogholderiet var igangsat, men tilbage stod, at der med det passerede var opstået betydelige skår i den for samarbejdet nødvendige tillid.

Vedrørende forslag til budget for det kommende år var for 2018 regnet med en stigning i bidragene til fællesomkostninger på 3 pct. med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2018. I en videre fremskrivning af tallene for årene 2019-25 regnes med en 2 pct. stigning det første år og derefter 1 pct. p.a. i de næste mange år. På udgiftssiden var de løbende driftsudgifter opreguleret med 2 pct., men for 2018 afrundet til nærmeste tal, deleligt med 5.000, mens udgifterne til yderligere karnap-renoveringer eller lignende pessimistisk var lagt på den høje side med 450.000. Samlet gav dette for 2018 et budgetteret underskud på godt 33.000, og hvis hele udgiftsrammen bruges, vil dette presse en i forvejen tynd egenkapital helt med på ca. 140.000. Det er faktisk for lidt til understøttelse af en omsætning på godt 2 mio., men den gode nyhed er, at ca. 100.000 af de budgetterede udgifter er afskrivninger, så herfra flyder ingen likviditetsbelastning. Dertil kommer, at Foreningen faktisk har et likviditetsberedskab på plads i form af en trækingsret på

200.000, så selv om budgettet er stramt forekommer det forsvarligt at nøjes med forslag en 3 pct. stigning i fællesomkostningerne.

For 2019 tegner der sig et billede af et nulresultat, og derefter vil en gradvis konsolidering af Foreningen økonomi sætte ind. Udsigten til forbedringen fra og med 2019 skyldes, at omkostningerne til elevator-serviceabonnement falder markant efter moderniseringsprojektets gennemførelse, og hertil kommer, at omkostningsbelastningen til afskrivninger på visse faste installationer (LED-lys, VVS-installationer m.v.), som er foretaget gennem de seneste år, gradvist vil falde væk.

Det var i bestyrelsen enighed herom.

Som svar på kritik af leveret service på bogholderifronten beklagede Holtegaard det passerede og meddelte, at han allerede havde gennemført en kraftig styrkelse af den berørte del af administrationen. Til krav om at få forelagt en egentlig genopretningsplan og at få mulighed for at følge med i implementeringen heraf var svaret positivt, og han gav lovning på indtil videre at fremkomme med statusmeldinger hver 14. dag. Han var endvidere indforstået med, at der på generalforsamlingen i Ejerforeningen måtte gives en redegørelse for forløbet, og han forstod udmærket, at Bestyrelsen i forlængelse heraf under dagsordenspunktet "Valg af administrator" måtte bede om bemyndigelse til - såfremt genopretningsplanen ikke gav det ønskede kvalitetsløft - at finde en ny administrator med henblik på overtagelse af opgaverne pr. årsskiftet. Et afsluttende ønske fra Ejerforeningens side om at blive kompenseret for manglende kvalitet i serviceringen gennem det forgangne år i form af en dekort på f. eks. 20.000 kr. ønskede Holtegaard at overveje nærmere.

Ad 3) Status for samarbejdet med Domus administration

Se pkt. 2 ovenfor

Ad 4) Generalforsamling 14. maj kl. 18.30

- a. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter på valg
- b. Bestyrelsens bemyndigelse til at vælge anden administrator fra 1. januar 2019

Formanden oplyste, at mandatperioden for ham selv, Niels Langkjær-Øhlenschlæger og Peter Laier udløb på generalforsamlingsdagen d. 14/5. Han noterede sig, at alle tre var villige til genvalg. Tilsvarende gav Steen Bjørnsen udtryk for, at han gerne modtager genvalg som suppleant.

Dagsorden og udsendelse af indkaldelse m.v. til generalforsamlingen afhandler Formanden nærmere med Holtegaard. Ligeledes aftales med Holtegaard, at han af Bestyrelsen foreslås som dirigent.

Ad 5) Status for elevatorprojektet

- a. Økonomi/lån
- b. Tidsplan for implementering

Torben oplyste, at elevatorprojektet kører som planlagt med forventet projektstart d. 3. april. Første elevator vil være 5F. Det er aftalt med Schindler, at de overtager alarmfunktion og service på samtlige elevatorer fra og med 3. april, hvorved Foreningens udgifter på dette punkt nedbringes lidt hurtigere end oprindeligt forventet med en besparelse i størrelsesordenen 50.000 til følge.

Ad 6) Status for tagreparationer

- a. 5B, 4.mf.

Formanden oplyste, at der ikke siden efteråret var indløbet meldinger om nye utætheder i taget eller over karnapper. De tidligere erkendte problemer syntes nu alle samme løste. Tilbage var håndtering af en slutafregning fra Neubert vedr. 5B, 4. mf. Den ville Formanden sammen med Torben drøfte med Neubert efter påske.

Ad 7) Varmecentralen

Formanden oplyste, at der senest har været foretaget omlægning af en del af rørføringen i forbindelse med varmtvandsforsyningen med henblik på forbedring af driftsstabiliteten på dette punkt. På det seneste havde dette drillet p.gr.a. en cirkulationspumpes nedbrud, men dette var nu også klaret, og håbet var, at observerede udsving i varmtvandstemperaturen ville blive mindre i fremtiden.

Tilbage stod imidlertid, at varmtvandsbeholderen efter Neuberts vurdering nok stod til udskiftning inden for overskuelig tid, men Foreningens samlede økonomi taget i betragtning lå en sådan aktivitet efter Formandens vurdering næppe lige om hjørnet.

Ad 8) Brandvæsen - ændret alarmering

Formanden oplyste, at som følge af flytning af alarmovervågningen vedr. brand i P-kælderen fra Frederiksberg Brandvæsen til Hovedstadens Beredskab vil TDC inden for den kommende uge skulle foretage noget ekstra ledningstræk i kælderområdet. Det var hans forventning, at forbindelsen eksternt til Beredskabet kunne skabes ved brug af den allerede etablerede ADSL-forbindelse og den i varmecentralen opstillede router.

Ad 9) Mindre projekter

- a. Kælderrydning – ”døde cykler” m.m.
- b. Fremtidig håndtering af madaffald
- c. Hjemmesiden

Det aftaltes, at Formanden og Steen Bjørnsen i fællesskab laver en mindre fotosamling vedrørende storskralds-elementer, efterladt i barnevognsrum, gangarealer og cykelrum i kælderen. Fotoserien rundsendes til beboerne sammen med melding om, at en rydning for efterladt gods foretages snarest.

Den fysiske del heraf gennemføres ved AlliancePlus' mellemkomst.

Ad 10) Grundejerforeningen

- a. Bestyrelsesmødet 21. februar
- b. Generalforsamling 26. april – valg af bestyrelsesmedlemmer

Torben oplyste, at der på et bestyrelsesmøde d. 21. februar var blevet vedtaget et udkast til budget til fremlæggelse på generalforsamlingen i april, som dels rummede en fortsættelse af driften af fællesarealerne efter det hidtidige mønster, dels lagde an til den en fase 1 af en renovering af haveanlægget, omkranset af Porcelæns Haven 5 A-H og Rosens Villa. Såfremt dette projekt vedtages, vil den fysiske aktivitet kunne igangsættes i form af gennemførelse af diverse jordarbejde m.v. mod slutningen af 2018, mens nyplantning og færdiggørelse af anlægget vil kunne finde sted efter nytår.

Andre, mindre aktiviteter vil efter forslaget i det kommende år omfatte opstilling af faste cykelstativer ved ”Glashuset” og i indhaket mellem Magnoliehusene samt brolægning med pigsten i svinget rundt om Råvarehuset.

Torben er direkte valgt som formand for Grundejerforeningen, og hans mandatperiode rækker frem til 2019. Fajancehavens formand er menigt medlem af Grundejerforeningens bestyrelse. Hans mandatperiode udløber i år.

Der var enighed i Fajancehavens bestyrelse om at indstille Grundejerforeningens formand til genvalg til Grundejerforeningens bestyrelse.

Ad 11) Næste møder

- a. Forud for Generalforsamling 14. maj – kl. 18.00
- b. Bestyrelsesmøde 14. juni kl. 19.00 hos??

Formødet i bestyrelsen forud for generalforsamlingen finder sted kl. 18.00 i generalforsamlingens mødelokale, PH 407.

Tidspunktet for næste ordinære møde d. 14. juni aftales fastholdt til kl. 19.00. Dette møde finder sted hos Niels.

Ad 12) Eventuelt

Ingen bemærkninger

20180320

Torben V. Holm