

Referat

Bestyrelsesmøde i E/F Fajancehaven d. 5. december 2018 kl. 18.00

Mødet fandt sted hos Formanden

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Niels Langkjær-Øhlenschläger, Peter Laier, Jena Skriver Lybecker og Torben V. Holm samt suppleanterne Steen Bjørnsen og Jesper Buch.

Dagsordenen for mødet var:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde 22. oktober 2018
 - a. **Status på "Hundepose-sagen"**
2. Status på økonomi
3. **Status for samarbejdet med Domus administration**
 - a. Restancer
 - b. P-lauget
4. **Status for elevatorprojektet**
 - a. Økonomi/lån
 - b. Tidsplan for implementering
5. Varmecentralen
 - a. Danfoss regulator
6. Mindre projekter
 - a. **Status kælderrydning – "døde cykler" m.m.**
 - b. Udskiftning af el-målere
 - c. Rensning/reparation af tagrender (AlliancePlus/Neubert)
7. Forslag til nye projekter
 - a. **Strøm til el-biler**
 - b. **Udskiftning af lysstofrør med LED-rør i kældergange. Se Torbens mail af 19/11**
8. Grundejerforeningen
 - a. **Haveprojektet**
 - b. Skorstenen
9. Juletræsfesten – 96 tilmeldte
10. Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?
11. Næste møder
 - a. Fældning af juletræ: ultimo januar 2019
 - b. **Mødekalender 2019:**
 4. februar kl. 19.00 hos Jesper
 18. marts kl. 19.00 hos Niels
 13. maj kl. 18.00 med efterfølgende generalforsamling kl. 18.00 i CBS **NY DATO SKAL FINDES**
 19. juni kl. 19.00 hos Henrik
 20. august kl. 19.00 hos Jena
 21. oktober kl. 19.00 hos Torben
 4. december kl. 18.00 hos Henrik med efterfølgende julemiddag

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 22. oktober 2018

a. Status på "Hundepose-sagen"

Ingen bemærkninger til referatet. Den omtalte sag er lukket.

Ad 2) Status på økonomi

Driftsresultatet år-til-dato er p.t. omkring 400.000 bedre end budgetteret. Baggrunden herfor er entydigt, at mens der i budgettet var afsat en reserve til dækning af mulige nye utætheder i karnap-tagene, er der i år ikke forekommet sådanne.

Ad 3) Status for samarbejdet med Domus administration

a. Restancer

b. P-lauget

Oprydningen i bogholderiet er nu bragt så vidt, at restancelisten er blevet nedkortet til kun at omfatte tre væsentlige poster på tilsammen godt 25.000 plus en række mindre udeståender, i alt knap 30.000. Alle sager så ud til at være affødt af dårlig synkronisering af forpligtelsen til betaling af bidrag til fællesudgifter i forbindelse med ejerskifter. Det kan Ejerforeningen ikke gøre meget andet ved, end at opfordre til at der i handelssituationen udvises omhu ved orienteringen om nyt ejerskab af Administrator.

Det oplystes, at Administrator var blevet anmodet om at forfølge de store udeståender tæt, om nødvendigt med inkasso.

Den manglende opdatering af registret over ejere af P-Pladser og koblingen heraf med lejlighedsindehavere er nu afhjulpet, hvorved kilden til fejlagtige opkrævninger herfra bør være lukket.

Ad 4) Status for elevatorprojektet

a. Økonomi/lån

b. Tidsplan for implementering

Elevatorprojektet forventes afsluttet umiddelbart før jul. Tilbage vil herefter være en afleveringsforretning og en endelig trimning af elevatorernes programmering, bl.a. til sikring af ensartet lukkehastighed for dørene i de forskellige opgange og ensartede visninger i displayet.

Slutafregning til Schindler forventes gennemført i januar, hvorefter fordelingsregnskabet kan udarbejdes med henblik på rundsendelse til ejerne i slutningen af måneden. Disse vil herefter hver for sig skulle vælge mellem straks-betaling eller deltagelse i et fælleslån. Nærmere orientering om denne del af proceduren vil blive udsendt sammen med fordelingsregnskabet.

Ad 5) Varmecentralen

a. Danfoss regulator

Den nye regulator kører og fungerer efter hensigten. Der mangler stadig montering af en ekstra sensor i toppen af varmtvandsbeholderen. Formanden rykker Neuberth herfor.

Ad 6) Mindre projekter

- a. Status kælderrydning – ”døde cykler” m.m.
- b. Udskiftning af el-målere
- c. Rensning/reparation af tagrender (AlliancePlus/Neubert)

Indsamlingen af ”døde cykler” dels i kældergangene mellem 5A og 5H, dels i terrænet rundt om bebyggelserne i Porcelæns haven, har samlet resulteret i 60-70 fjernelser. Midlertidig oplagring har fundet sted i det store kælderrum under 5A, mens endelig bortskaffelse efter det oplyste vil ske ved politiets foranstaltning onsdag d. 12. december. Regningen for indsatsen er fordelt efter antal indsamlede enheder mellem EF Fajancehaven og GF Porcelæns haven

Ørsted/Kamstrups kampagne for udskiftning af gamle el-målere til såkaldte ”smart meters” er nu fuldt gennemført for Fajancehavens vedkommende. Det noteredes, at der fra Ørsteds side været lidt kommunikationsproblemer undervejs

Den ønskede koordinering mellem Allianceplus og Neubert vedrørende hhv. rensning og reparation af tagrender kom ikke til at fungere. Neubert må derfor ud med en ekstra stigevogn for at få lukket et par huller i tagrender og nedløbsrør. Formanden aftaler nærmere med Neubert herom

Ad 7) Forslag til nye projekter

- a. Strøm til el-biler
- b. Udskiftning af lysstofrør med LED-rør i kældergange. Se Torbens mail af 19/11

Bestyrelsen har tidligere drøftet en tanke om etablering af en ringledning i P-kælderen som kollektiv infrastruktur hvorpå individuelle udtag til ladning af el-biler vil kunne kobles. Et oplæg hertil er under udarbejdelse med henblik på præsentation og drøftelse på næstkommende bestyrelsesmøde. Eventuelle budgetmæssige konsekvenser heraf vil dermed kunne være belyst forud for endelig vedtagelse af budgetudkast for 2019.

Der er fra Phillip Rønnow modtaget oplysning om, at der nu er kommet LED-rør på markedet som kan monteres i eksisterende armaturer. Det er på den baggrund foreslået, at den hidtidige praksis med at udskifte armaturer og montere LED-rør i kældergangen efterhånden som de gamle neonrør brænder ud afløses af en beslutning om at udskifte samtlige tilbageværende neonrør med LED-rør af den nye type. Energibesparelsen herved vil være ca. 40 pct., men i økonomisk henseende er det nok så interessant, at levetiden for LED-rør med 50.000 timer er normeret til at være så lang, at Foreningen herved kan undgå udgifter til løbende udskiftning af lyskilder de næste mange år. Torben kontakter Rønnow herom.

Ad 8) Grundejerforeningen

- a. Haveprojektet
- b. Skorstenen

Som formand for Grundejerforeningen orienterede Torben om, at det tidligere udarbejdede skitseforslag til omlægning af haveanlægget mellem Fajancehaven, St. Blichersvej og Rosenvillaen henover efteråret er blevet fuldt konkretiseret, og at der som led heri er blevet udarbejdet en beplantningsplan. Det har under processen vist sig nødvendigt at skære væsentlige elementer af planen ud for at få det endelige projekt til at passe med den budgetramme på 600.000, der er afsat i Grundejerforeningens budget. Ønsker om punktbelysning efter samme skabelon som anvendt i rotunden bag Magnoliehusene har således måttet fraviges. Det samme gælder montage af et vandingsanlæg og opstilling af en lille pergola i anlæggets sydøstligste hjørne. Herudover fastholdes den eksisterende flisebelægning langs bebyggelsen og endelig er selve beplantningsplanen blevet tyndet ud.

Bestyrelsen fandt det beklageligt, at projektet på denne måde kom til at fremstå halvgjort, men anerkendte samtidigt, at når det færdige resultat til sin tid primært ville komme til glæde for Fajancehavens beboere ville det være vanskeligt at gå tilbage til Grundejerforeningen og bede om en udvidelse af budgettet. For at få enderne til at nå sammen var der herefter i bestyrelsen enighed om at lade Fajancehaven dække omkostninger til de ekstraarbejder, som IKKE kan eftermonteres, men kun laves som en del af konstruktionsprocessen. Det drejer sig i praksis om fremføring og montage af lys- og vandingsanlæg. Den præcise omkostning vedr. disse to punkter kendes ikke, men ligger skønsmæssigt på 150-200.000 DKK.

Vedrørende skorstenen i Parken noterede grundejerforeningsformanden, at indpakningen ved brug af et nylon-fiskenet til sikring mod nedfald af afskallede murstensstykker nu var succesfuldt tilendebragt. Det visuelle indtryk var fint og hermed var en løsning på plads, som i hvert fald ville kunne holde problemet stangen nogle år frem. Omkostningen til indpakningen havde beløbet sig til godt 150.000 DKK.

Ad 9) Juletræsfesten – 96 tilmeldte

Antallet af tilmeldte svarede præcist til det tilsvarende tal for 2017. Arrangementet havde været generet af regnvejr, men stemningen havde været fin.

Ad 10) Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?

Ingen bemærkninger

Ad 11) Næste møder

Juletræsfældningen blev aftalt til søndag d. 20. januar 2019 kl. 10.00

Tidspunktet for ordinær generalforsamling 2019 blev fastsat til 15. maj 2019 kl. 18.30 med forudgående bestyrelsesmøde kl. 18.00

Mødekalenderen ser herefter således ud

a. Fældning af juletræ: 20 januar 2019 kl. 10.00

b. Bestyrelsesmøder m.v.

4. februar kl. 19.00 hos Jesper

18. marts kl. 19.00 hos Niels

15. maj kl. 18.00 med efterfølgende generalforsamling kl. 18.30 i CBS

19. juni kl. 19.00 hos Henrik

20. august kl. 19.00 hos Jena

21. oktober kl. 19.00 hos Torben

4. december kl. 18.00 hos Henrik med efterfølgende julemiddag

20181206

Torben V. Holm

