

Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 18. marts 2019

Mødet fandt sted hos Niels Langkjær Øhlenschlager

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

Dagsordenen for mødet var

- 1. Godkendelse af referat fra sidste møde 4. februar 2019**
- 2. Status på økonomi** (HJ og TVH har været til regnskabsmøde 14/3-19 med HAH og revisor)
 - a. Regnskab 2018
 - b. Budget 2019
 - c. Restancer
- 3. Valg af ny administrator**
- 4. Status for elevatorprojektet**
 - a. Afleveringsforretning
 - b. Slut økonomi
 - c. Lån (hvor mange deltager i dette?)
 - d. Serviceaftalen
- 5. Varmecentralen**
 - a. Danfoss regulator
- 6. Projekt strøm til el-biler**
 - a. Status på strøm til el-biler
 - b. Teknisk løsning
 - c. Måling af ejendommens el-belastning
- 7. Andre mindre projekter**
 - a. "Ud-tryk" på gadedøre (Forslag/tilbud vedhæftet)
 - b. Udskiftning af kompressor til sprinkleranlæg (se mail af 7. marts)
 - c. Støjende ventilator i 5E
 - d. Service/reparation af grundvandspumper i P-kælder
 - e. Tilstopet faldstamme/kloak i/ud for 5B
 - f. Nødstop til porten
- 8. Grundejerforeningen**
 - a. Status Haveprojektet
 - b. Have foran Porcelæns Haven 8
 - c. Andet?
- 9. Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?**
- 10. Næste møder**
 - a. Mødekalender 2019 (godkendt på mødet 4. december 2018):
 - 4. februar kl. 19.00 hos Jesper
 - 18. marts kl. 19.00 hos Niels
 - 15. maj kl. 18.00 med efterfølgende generalforsamling kl. 18.00 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

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 4. februar 2019

Ingen bemærkninger

Ad 2) Status på økonomi (HJ og TVH har været til regnskabsmøde 14/3-19 med HAH og revisor)

- a. Regnskab 2018 (Seneste udkast vedhæftes)
- b. Budget 2019
- c. Restancer

Formanden henviste til det udsendte regnskabsudkast og bemærkede, at det indholdsmæssigt ikke afveg væsentligt fra den prognose, som blev drøftet på bestyrelsesmødet d. 4. februar. De endelige tal viste nu et overskud på knap 375.000 mod et budgetteret underskud på 33.000. Den meget store, positive afvigelse havde naturlig sammenhæng med, at der ikke i det forgangne år havde været konstateret nogle af de karnap-utætheder, som der var afsat reserver til udbedring af. De øvrige, mere ordinære driftsposter var stort set i overensstemmelse med budgettet. Årets overskud tillægges egenkapitalen, som herved er nået op på 569.000. Tidligere års noget spinkle kapitalgrundlag under Foreningen er dermed udlignet. Likviditetsmæssigt slutter regnskabet også på et tilfredsstillende niveau med et bankindestående på godt 550.000.

I fortsættelse heraf drøftedes en endelig udgave af forslag til budget for 2019 og en videre fremskrivning heraf frem til 2025. Det var heri lagt til grund, at samtlige ordinære driftsposter udvikler sig med 3 pct. p.a., mens vedligeholdelsesreserven nedsættes fra 450.000 til 360.000. Endelig indgik som forudsætning og efter vejledning fra revisor, at Ejerforeningens bidrag til opgradering af haveanlægget bag bebyggelsen og ind mod St. Blichersvej og ned mod Rosens Villa aktiveres og afskrives over 5 år. Med uændrede bidrag til fællesomkostninger i forhold til 2018 vil dette afstedkomme et budgetteret overskud på knap 20.000.

For så vidt angår årene efter 2019 fremgik det af den foretagne budgetfremskrivning, at det samlede system ville forblive i pæn driftsmæssig balance selv om en forventning om en årlig stigningstakt i udgifterne på 3 pct. p.a. kun blev fulgt op med en stigning i bidragene til fællesomkostninger med 2 pct. p.a. fra 2020.

Det svageste punkt i budgettet vedrørte P-lauget. Her var forholdet, at det tilbage i 2016 blev konstateret, at mellemregningen med Ejerforeningen var meget stor og positiv. Ganske vist kører de to enheder i tandem, men rent præsentationsmæssigt fandt bestyrelsen en sådan situation uholdbar og valgte derfor at lægge sig efter en nedbringelse af ubalancen ved at realisere underskud i P-lauget et par år. Underskuddet i 2018 blev godt 33.000, og mellemregningen med Ejerforeningen var ved årsskiftet nedbragt til 34.500. Med henblik på stabilisering af driftsbudgettet fremadrettet var forslaget på dette punkt at forhøje bidragene til dækning af P-laugets fællesudgifter med 500. kr pr. enhed.

Endelig oplystes, at det nu ikke længere var muligt at trække en restanceliste via web-adgangen til Administrators bogholderi. Intet tydede imidlertid på en forværring, og Administrator var under det nys afholdte regnskabsmøde blevet bedt om at forholde sig ekstra aktivt overfor de to-tre sager, der "hang" fra perioden med manglende kvalitet i regnskabsfunktionen.

Ad 3) Valg af ny administrator

Formanden erindrede om, at Foreningen i 2017 løb ind i nogle problemer i relation til Administrators økonomifunktion. Dette blev der faktisk rettet op på i løbet af foråret og sommeren 2018, og behovet for at udnytte en generalforsamlingsbemyndigelse til bestyrelsen om ret til at udpege en anden administrator til overtagelse af forretningen allerede pr. årsskiftet, såfremt der ikke henover sommeren og det tidlige efterår opnåedes en tilfredsstillende standard, blev dermed ikke aktuel.

Imidlertid modtog bestyrelsen i slutningen af februar 2019 en melding fra Administrator om, at han nu ønskede at opsiges samarbejdet med behørigt varsel på 3 måneder, dvs. pr. udgangen af maj måned. En tilsvarende opsigelse er sendt til Grundejerforeningen Porcelæns Haven, som på samme måde har været kunde hos Domus Administration – og med samme erfaringer.

Der er hermed i begge foreninger behov for at finde en ny administrator, og til den ende har der været rettet henvendelse til tre firmaer, herunder et, anbefalet af den nuværende administrator og to, som hver for sig betjener andre af ejerforeningerne i Porcelæns Haven. De modtagne tilbud adskiller sig væsentligt rent prismæssigt, men bag dette kan ligge tilsvarende forskelle i servicekvalitet.

Der var enighed i bestyrelsen om at gå videre med de to firmaer med laveste pristilbud, men overlade det til formanden og TVH at foretage et endeligt valg m.h.p. indstilling til generalforsamlingsbeslutning efter nærmere drøftelse af indholdet af ydelseskataloget hos de pågældende.

Der var endvidere enighed om, at det med den endeligt nominerede administrator skulle drøftes, hvorvidt Grant Thornton som revisor på generalforsamlingen skulle indstilles til genvalg, eller om det fandtes hensigtsmæssigt at benytte anledningen til også at skifte revisor.

Ad 4) Status for elevatorprojektet

- a. Afleveringsforretning
- b. Slut økonomi
- c. Lån (hvor mange deltager i dette?)
- d. Serviceaftalen

Formanden oplyste, at de hængepartier, der var konstateret under afleveringsforretningen umiddelbart efter årsskiftet, nu var bragt på plads – inkl. eftermontering af det fjernovervågningsudstyr, som var aftalt, men i første omgang ikke var medtaget i leverancen.

Der er ved Administrators mellemkomst opstået nogle komplikationer i forbindelse med elimineringen af byggelånet. Dette arbejdes der p.t. på at få udredt. Det vil indebære, at nogle lidt for høje beløb, der er indbetalt fra de ejere, der har ønsket at udligne deres andel af de samlede omkostninger med det samme, vil blive udlignet ved modregning i kvartalsopkrævningen vedrørende fællesudgifter. For deltagerne i fælleslånet vil virkningen være, at hovedstolen på deres låneandel bliver en smule mindre end først annonceret.

Blandt bebyggelsens 73 ejere havde 53 pr. 31. januar valgt at straksafregne, mens 20 havde meldt sig som deltagere i fælleslånet.

Abonnementet hos Schindler for løbende servicering af elevatorerne er nu i kraft som aftalt. Prisen herfor er knap 25.000 pr. år mod ca. 120.000 pr. år hos Kone. De to kontrakter er dog ikke direkte sammenlignelige. Hos Kone var der tale om en full-service kontrakt, mens der hos Schindler kun er dækning for kvartårlige eftersyn. Udkald i tilfælde af driftsstop betales nu særskilt. Men dels er elevatorerne nu nye, dels bevirker fjernovervågningssystemet, at der kan laves forebyggende vedligeholdelsesarbejde. Så samlet set forventes en væsentlig reduktion i frekvensen af driftsstop og dermed i de samlede betalinger for service.

Ad 5) Varmecentralen

- a. Danfoss regulator

Formanden noterede, at en ny Danfoss regulator nu var idriftssat til styring af varmeinstallationen og – ikke mindst – øjeblikkelig afgivelse af alarmer ved eventuelle driftsforstyrrelser. Der var i den forbindelse monteret en ekstra sensor til bedre overvågning af fremløbstemperaturen for varmt vand.

Ad 6) Projekt strøm til el-biler

- a. Status på strøm til el-biler
- b. Teknisk løsning
- c. Måling af ejendommens el-belastning

I fortsættelse af drøftelserne på bestyrelsesmødet 4. februar havde Formanden og THV ved Philip Rønnovs mellemkomst aflagt besøg hos firmaet Schnieder. Dette havde afdækket, at der faktisk på markedet udbydes udstyr til dækning af det af bestyrelsen identificerede behov. Tilbage har så været at få udviklet en implementeringsplan og betalingsmodel til brug i det særlige miljø, et P-laug repræsenterer.

Denne opgave er løst internt og resultatet foreligger i form af et notat, som munder ud i en sammenfatning med følgende indhold :

Det er opfattelsen, at det for fastholdelse af Fajancehavens attraktivitet på længere sigt er nødvendigt, at der fra P-laugets side kan leveres et rimeligt svar på den udfordring et gradvist skift i retning af eldrevet transportteknologi vil afstedkomme. Det er ligeledes opfattelsen, at grundlaget for levering af et sådant svar bør tilvejebringes før problemstillingen bliver overhængende, hvilket vil sige nu. Første trin heri er tilpasning af vedtægterne for P-lauget, og som det fremgår af indkaldelsen til generalforsamlingen, indgår som del af dagsordenen forslag at få indrettet vedtægterne for P-lauget på en sådan måde,

- at det får mulighed for at opstille og finansiere et fællesjet system,
- at ladeinfrastruktur kun kan forsynes fra et kollektivt ejt system, og
- at ladning fra sådanne bokse kun kan foretages, såfremt de kapacitetsmæssigt eller tidsmæssigt er underlagt central styring.

Der var i Bestyrelsen enighed herom, og dermed også enighed om at lade sagen indgå som forslag til justering af vedtægterne på den kommende generalforsamling i P-lauget. Da problemstillingen er relativt kompleks og mundtlig formidling af budskaberne om både teknisk løsning og betalingsmodel dermed er noget vanskelig, var der herudover enighed i bestyrelsen om, at det omtalte notat passende kunne udsendes som baggrundsorientering sammen med mødeindkaldelse og dagsorden.

Formanden noterede i tilknytning hertil, at hele øvelsen jo går ud på at skærme elforsyningen af Fajancehaven mod overbelastning af kapaciteten når flere el-biler sættes til opladning samtidigt. Et indledende skridt i den forbindelse var at få installeret måleudstyr til løbende overvågning af den aktuelle kapacitetsudnyttelse – og altså samtidig måling af restkapaciteten i anlægget. Dette skridt var allerede taget. Det var montagen heraf, der var årsagen til den varslede strømafbrydelse, der fandt sted i begyndelse af februar.

Ad 7) Andre mindre projekter

- a. "Ud-tryk" på gadedøre
- b. Udskiftning af kompressor til sprinkleranlæg
- c. Støjende ventilator i 5E
- d. Service/reparation af grundvandspumper i P-kælder
- e. Tilstoppet faldstamme/kloak i/ud for 5B
- f. Nødstop til porten

Der har været rejst ønske om at få udbygget de elektriske åbningsmekanismer på ydersiderne af dørene i indgangspartierne med et tryk på indersiden af dørene til afløsning af de aktuelt anvendte fysiske vridere. Prisen herfor vil være 22.000 plus moms, eller ca. 3.000 pr. dør. Beløbet er relativt højt, fordi kontrolboksen til den aktuelle installation er anbragt skjult bag loftspladerne i indgangspartierne, hvilket vanskeliggør montagearbejdet.

Der var i Bestyrelsen nogen debat om, hvorvidt gennemførelse af dette projekt var en nødvendighed eller blot imødekommelse af et bekvemmelighedsønske. Der var enighed om, at det nok nærmest var sidstnævnte, men at investeringen ville være til glæde for mange og ville kunne leve i mange år. Der var derfor tilslutning til at gennemføre projektet.

Til de øvrige punkter oplyste Formanden, at der var foretaget udskiftninger og servicering til udbedring af diverse fejl og mangler.

Ad 8 Grundejerforeningen

- a. Status Haveprojektet
- b. Have foran Porcelæns Haven 8
- c. Andet?

Det oplystes, at gennemførelse af haverenoveringsprojektet forløb efter planen. Eneste hurdle havde været en beboer-indsigelse mod opstillingen af tre yoshinokirsebær i bedet ud for 5A MF og TH. Disse er på den baggrund besluttet flyttet til andre bede i anlægget, og til erstatning i det pågældende bed sættes tre flerstammede og mere buskagtige Koeanske korneller. Meromkostningen hertil dækkes af Ejerforeningen.

Det oplystes ligeledes, at der fra en beboer i stueetagen i Porcelæns huset 8 ("Firkanten") er modtaget anmodning om ret til beplantning rundt om en terrasse til imødegåelse af indkig og lysindfald ved parkering af biler udenfor. Bestyrelsen i Grundejerforeningen er forstående overfor ønsket, men noget betænkelig f.s.v.a. mulige præcedensskabende virkninger. Hertil kommer mulig indsigelsesret fra naboer samt eventuelle krav om myndighedsgodkendelse fra kommunen. Holtegard er som advokat blevet bedt om en udtalelse i sagen.

Ad 9) Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?

Ingen bemærkninger

Ad 10) Næste møde

Næste møde finder sted 15. maj kl. 18.00 som formøde forud for generalforsamlingen kl. 18.30.

Tilrettelæggelse af indkaldelse til generalforsamling(er), udarbejdelse af dagsorden(er) m.v. foreståes af Formanden sammen med Administrator. Der må påregnes behov for afholdelse af ekstraordinær generalforsamling i P-Lauget, jvf. ovenstående pkt. 6

20190319

Torben V. Holm