

Referat

Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 22. marts 2022

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Jesper Buch, Torben V. Holm og Peter Laier samt suppleanten Kim Breyen.

Mødet fandt sted hos Peter

Dagsordenen for mødet var

- 1) Godkendelse af referat fra 22. februar 2022 (forhåndsgodkendt)
- 2) Økonomi – møde med administrator og revisor 22. marts
 - a. Årsregnskab 2021 (udkast)
 - b. Budget 2022, (udkast)
 - c. År til dato 2022
- 3) Forberedelse til generalforsamling 5. maj 2022
- 4) Status/færdigmelding på elektrisk åbning/lukning af dørene i indgangspartierne.
- 5) Varmeanlæg m.m. Opfølgning på beslutning 22. februar
- 6) Beskrivelse af "flugtveje" ved totalt strømsvigt i ejendommen (huskepunkt)
- 7) Henvendelser fra ejere/beboere
- 8) Orientering fra Grundejerforeningen
- 9) Næste møde ifølge mødeplan: 5. maj med bestyrelsesmøde kl. 18 og generalforsamling kl. 18.30
- 10) Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra 22. februar 2022 (forhåndsgodkendt)

Ingen supplerende bemærkninger

Ad 2) Økonomi – møde med administrator og revisor 22. marts

- a. Årsregnskab 2021 (udkast)
- b. Budget 2022, (udkast)
- c. År til dato 2022

Første udkast til årsregnskab var den foregående dag modtaget fra revisor, og på det grundlag var der tidligere d.d. foretaget en gennemgang af materialet på et møde mellem Administrator, Formanden og TVH.

Bortset fra nogle redaktionelle ændringer havde udkastet ikke givet anledning til bemærkninger. Talmæssigt udviste det et overskud på godt 13.000 kr. mod et budget på 4.000 kr. efter en samlet omsætning på 2.155.000 kr. Overskuddet tillægges egenkapitalen, som herefter udgør 834.000 kr.

Bankindeståendet androg pr. årsskiftet 527.000 kr., hvoraf dog 270.000 stod til udbetaling i henhold til diverse fakturaer umiddelbart efter årsskiftet.

Både driftsmæssigt og kapitalmæssigt forekom regnskabet dermed at være tilfredsstillende.

Udkastet til budget for 2022, som skal fremlægges m.h.p. vedtagelse på forårets generalforsamling fulgte de linjer, som Bestyrelsen allerede havde lagt til grund på mødet 22. februar. Oplægget var her at fastholde de sædvanlige reserver til vedligeholdelses- og forbedringsprojekter på samme niveau som de seneste år, hvilket efter afrundinger for at ramme et rundt tal for 2022 vil sige 465.000. En væsentlig del heraf vil medgå til opgradering af varmeanlæg m.v., jf. nedenstående pkt. 5. Dertil kommer en restbetaling i relation til projektet med etablering af åbningsautomatik i indgangspartierne. Resten vil henstå som reserve. De løbende driftsudgifter forventes at stige i noget hastigere takt i år end i de nærmest forudgående p.gr.a. acceleration af det generelle inflationspres i samfundet. De samlede udgifter påregnes på denne baggrund at stige med ca. 150.000 til knap 2.300.000, og for at opfange dette er forslaget til generalforsamlingen at øge bidragene til fællesudgifterne med 6,7 pct. med virkning fra 1. januar.

Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil.

Økonomirapporten for perioden år-til-dato viste et resultat på omkring 0 og et væsentligt fald i bankindeståendet. Dette skulle imidlertid ses i sammenhæng med, at der i årets første måneder er afholdt meget store udgifter til f.eks. forsikring, der dækker hele året, og renovation, der dækker frem til 1. juli. Disse udgifter er ikke periodiserede i økonomirapporten, og derfor er kortsigtsbilledet ikke helt retvisende.

Ad 3) Forberedelse til generalforsamling 5. maj 2022

Formanden oplyste, at man på dagens møde med Administrator ligeledes havde gennemgået indkaldelse og udkast til dagsorden for generalforsamlingen d. 5. maj. Bortset fra vedtagelsen af budget var på det foreliggende grundlag eneste andet pkt. af væsentlighed valg af medlemmer til bestyrelsen. I år udløber mandatperioderne for Formanden, Jesper Buch og Peter Laier. Alle tre er villige til genvalg.

Ad 4) Status/færdigmelding på elektrisk åbning/lukning af dørene i indgangspartierne

Formanden oplyste, at projektet med etablering af automatisk åbning af dørene i indgangspartierne nu er tilendebragt. Børnesygdommene med periodevis blokering af dørene synes endvidere at være overvundet ved udskiftning af de først monterede trådløse og håndfri kontakter på indersiden med mere klassiske tryk-kontakter.

Ad 5) Varmeanlæg m.m. Opfølgning på beslutning 22. februar

TVH oplyste, at han i fortsætte af drøftelserne på februar-mødet i Bestyrelsen havde kontaktet Neubert og meddelt, at Ejerforeningen i forhold til det modtagne tilbud i første omgang kun ønskede at udskifte de såkaldte stigrørsventiler til sikring af mulighed for højere vandgennemstrømning i radiatorrørene. Derudover havde han meddelt, at Bestyrelsen var positivt indstillet i forhold til oplægget om etablering af et lokalt afkalkningsanlæg til optimering af den samlede vandforsyning. Blot ønskede man forlods at sikre, at noget sådant ikke væsentligt kom til at påvirke smagen af koldt drikkevand. Neubert er på den baggrund blevet bedt om at finde et allerede etableret anlæg, hvor spørgsmålet kan analyseres nærmere. Anlægget i Fasanhaven kan ikke bruges som reference, idet det kun er monteret til afkalkning af varmtvandsforsyningen, mens det, der haves i tankerne for Fajancehavens vedkommende, omfatter koldt vandsforsyningen, og dermed både det kolde brugsvand, der anvendes direkte i lejlighederne, og det vand der opvarmes i varmecentralen og rundsendes som varmtvandsforsyning.

Ad 6) Beskrivelse af "flugtveje" ved totalt strømsvigt i ejendommen (huskepunkt)

Formanden oplyste, at han fortsat havde under udarbejdelse en flugtplan til beskrivelse af udgangsveje i tilfælde af totalt strømsvigt. Spørgsmålet var faktisk aktualiseret for nylig, idet en montør i forbindelse med etablering af den sidste dørautomatik havde formået at aktivere det HPFI-relæ, der dækker strømforsyning af samtlige udgangsdøre i bygningen. Alle dørautomatikker havde derved været inaktive, og eneste mulighed for at komme ud via fordørene havde derefter bestået i at afmontere den grønne beskyttelseskappe omkring den fysiske "vrider" på døren og dreje denne. Problemet blev heldigvis afhjulpet ganske hurtigt, så genen ramte kun få.

Ad 7) Henvendelser fra ejere/beboere

En enkelt beboer har overfor Formanden udtrykt glæde over de etablerede automatikker for åbning af yderdørene. Det har for ham som rollator-bruger lettet hverdag.

Ad 8) Orientering fra Grundejerforeningen

Ingen bemærkninger

Ad 9) Næste møde ifølge mødeplan: 5. maj med bestyrelsesmøde kl. 18 og generalforsamling kl. 18.30

Første møde efter sommerferien ønskede Formanden flyttet fra d. 17. august til et lidt senere tidspunkt. Som nyt tidspunkt aftaltes d. 23. august

Ad 10) Eventuelt

Ingen bemærkninger

Torben V. Holm

20220323