

## Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 13. august 2024

Til stede ved mødet var Formanden, Torben V. Holm, bestyrelsesmedlemmerne Jesper Buch, Peter Laier og Jena Lybecker, samt suppleanten Jane Barnov Andersen

Mødet fandt sted hos Jena

Dagsordenen for mødet var

- 1) Godkendelse af referat fra 6. juni 2024 (forhåndsgodkendt)
- 2) Økonomirapportering
- 3) Meddelelser fra Formanden
  - a. Installation af fibernet – status
  - b. Udskiftning af varmtvandskedel – status
  - c. Eftersyn for utætheder ved ovenlysvinduer og karnapper – status
- 4) Beslutningspunkter
  - a. Foreningsvedtægter, forretningsorden for Bestyrelsen og husorden – Overvejelser/behov for revisioner?
- 5) Henvendelser fra medlemmer
  - a. Ønske om udfærdigelse af beredskabsplan til dækning af krisesituationer
- 6) Nyt fra Grundejerforeningen
  - a. Orientering om fremtiden for nedfaldsskakte og skraldsugning
  - b. Blodbøgen i Parken
- 7) Næste møde
- 8) Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra 6. juni 2024 (forhåndsgodkendt)

Ingen supplerende bemærkninger

## Ad 2) Økonomirapportering

Det oplystes, at driftsresultatet i Foreningen ÅTD var 498.000 mod et budgetteret helårsresultat med omtrentlig balance mellem indtægter og udgifter. Den dagsaktuelle meget store og positive afvigelse skulle ses i sammenhæng med, at renoveringen af varmtvandsforsyningen (se pkt. 3.b) endnu ikke er igangsat, og at en række af driftsposterne i regnskabet, herunder specielt udgifterne til elevatorerne, foreløbigt har trukket færre udgifter end forventet. Hvis det holder, vil resultatet på helårsbasis blive et pænt overskud. Saldoen på Foreningens konto i banken er p.t. 684.000, hvilket på samme måde afspejler en meget solid økonomi.

## Ad 3) Meddelelser fra Formanden

- a. Installation af fibernet – status
- b. Udskiftning af varmtvandskedel – status
- c. Eftersyn for utætheder ved ovenlysvinduer og karnapper – status

Formanden oplyste, at projektet med installation af fibernet i ejendommen påbegyndes d. 19. august og forventes at være tilendebragt inden udgang af september. Der vil omkring adgang til de enkelte lejligheder blive varslet i (så vidt muligt) passende tid.

Udskiftning af varmtvandskedel er planlagt til medio september. Samtidig vil blive foretaget en udskiftning af en utæt stigestreg vedrørende varmforsyningen i opgang 5A – og altså med tidspunktet medio september inden varmesæsonen for alvor starter.

Der er bebyggelsen konstateret utætheder i en god håndfuld (hovedsageligt) karnapvinduer, som efter lagte planer skulle have været tætnet allerede sidste efterår. Først vinter og siden vanskeligheder med at skaffe arbejdskraft har imidlertid forsinket aktiviteten, og efter senest foreliggende melding fra fugeentreprenøren kunne man nu se frem til at få gennemført aktiviteten i ”oktober/november”. Det er ikke acceptabelt, så derfor søges nu efter en anden entreprenør. Sagen er i sit indhold noget pinagtig i den forstand, at noget tyder på, at der ved udskiftningen af samtlige fuger rundt omkring karnapvinduerne for to-tre år siden muligvis er sket en tilstopning af nogle udluftnings- og drænhuller i bunden af karmene, hvorved der opstår både ophobning af vand ved regnvejr, kondens og risiko for dannelse af skimmelsvamp. Dermed er perspektivet i sagen ganske stort og potentielt økonomisk ret byrdefuldt.

#### Ad 4) Beslutningspunkter

- a. Foreningsvedtægter, forretningsorden for Bestyrelsen og husorden – Overvejelser/behov for revisioner?

Formanden oplyste, at han efter forårets generalforsamling og overtagelse af formandshvervet havde brugt lidt af sommeren til at overveje hensigtsmæssigheden af valgmetode til ledelsesorganer og ledelsesforhold mere generelt i Foreningen. Med afsæt heri gennemgik han følgende forhold:

- Formanden for Bestyrelsen vælges særskilt for 2 år ad gangen på generalforsamlingen, hvorefter valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer foretages – rullende og ligeledes med mandatperioder på 2 år. Det fungerer fint, så længe de involverede personer er i nogenlunde samklang med hinanden. Men hvis der opstår uenighed, kan et flertal af bestyrelsesmedlemmer ikke gennemføre en udskiftning af formanden til sikring af et passende klima. Man er så at sige fastholdt i et tvangsægteskab i hvert fald indtil valgperioden udløber. Der er p.t. ingen problemer af den art, men regler er til for at sikre fornuftige dispositionsrammer i skæve situationer, og i det lys foreslog formanden at man overvejede at ændre vedtægterne, så alle bestyrelsens medlemmer vælges på ensartede vilkår på generalforsamlingen, hvorefter bestyrelsen vælger sin formand ud af egen midten.
- I samme postgang kunne man overveje at introducere en post som næstformand, hvorved Bestyrelsen i virkeligheden ville blive forsynet med en slags forretningsudvalg, bestående af to personer til varetagelse og deling af løbende aktiviteter til afløsning af den hidtidige situation, hvor alt fra afvikling af bestyrelsesmøder til løbende fakturakontrol og kontakt til håndværkere m.fl. entydigt hviler på formanden.
- Endelig kunne man i denne forbindelse overveje at introducere en reel aflønning af formand og en evt. næstformand for at gøre bestridelse af disse hverv mere attraktive. Formanden understregede, at han i denne sammenhæng intet selv havde i klemme og at denne del af overvejelserne derfor alene knyttede sig til den situation, hvor en efterfølger for ham selv skulle findes.
- I Bestyrelsens forretningsorden er indlagt en beløbsgrænse, inden for hvilken formanden kan disponere uden først at konsultere den øvrige bestyrelse. Den aktuelle ramme kan forekomme lidt lav, men hvis man introducerer et formandskab på to medlemmer, kunne man give disse to personer et fælles mandat med en højere beløbsgrænse.
- I Ejerforeningens husorden står der p.t. en del, der ikke efterleves (f. eks. om cykelparkering, forbud mod anbringelse af sko o.lign. uden for indgangsdøre, anvendelse af altaner som permanente opbevaringspladser m.v.). Til gengæld står der intet om, at f. eks. rekvisition af servicemontører vedrørende elevatorer, VVS-installationer eller el-installationer kun må foretages efter godkendelse af et

bestyrelsesmedlem. Dette kan forekomme selvfølgelig, men i praksis er der sket overtrædelse af denne regel, hvilket udhuler bestyrelsens mulighed for omkostningskontrol og ansvarlig forvaltning af betroede midler.

Der var i Bestyrelsen enighed om, at de nævnte forhold var en nærmere diskussion værdig mhp på mulig fremlæggelse af et endeligt oplæg til vedtagelse på næste års ordinære generalforsamling.

#### Ad 5) Henvendelser fra medlemmer

- a. Ønske om udfærdigelse af beredskabsplan til dækning af krisesituationer

Formanden havde fra en beboer modtaget opfordring til, at der for ejendommen udarbejdes en egentlig beredskabsplan til dækning af mulige krisesituationer. Henvendelsen var kommet i kølvandet på forsommerens udmelding fra myndighederne om det ønskelige i at alle sikrede sig forsyninger til overlevelse i tre dage i tilfælde af længerevarende strømudfald eller andre kriser.

Bestyrelsen fandt henvendelsen både positiv og berettiget og pålagde Formanden at søge denne udmøntet, gerne i samarbejde med den pågældende beboer.

#### Ad 6) Nyt fra Grundejerforeningen

- a. Orientering om fremtiden for nedfaldsskakte og skraldsugning
- b. Blodbøgen i Parken

I sin egenskab af formand for Grundejerforeningen oplyste TVH, at der ved kontakt til kommunen er fremkommet oplysninger om, at man dér arbejder med introduktion af en forbud mod etablering af nye skraldesug. Hovedforklaringen herpå er, kommunen er i gang med at konvertere sine køretøjer til eldrift, men er stødt på det problem, at man ikke kan finde eldrevne køretøjer, der kan bære skraldesugsudstyr. Man havde på den baggrund oprindeligt tænkt helt at sløjfe skraldesugsservice, men indsigelser fra brugerne om, at der faktisk er investeret ganske betydelige beløb i infrastruktur i allerede eksisterende ejendomme har fået forvaltningen til at indskrænke forslaget til kun at gælde fremtidigt. Det er forventningen, at det politiske system efterkommer indstillingen i dens nuværende form.

For os betyder det, at vi skal overveje fremtiden for vores system i Fajancehaven. Det er etableret ved ejendommens opførelse som lejet udstyr med en lejeperiode på 20 år. Derefter kan det efter kontrakten erhverves til "nedskrevet værdi". Ibrugtagning fandt sted 1/3 2006, og med et års frist for opsigelse af lejemålet kan beslutning herom tages kort efter nytåret 2024/5. Sagen er interessant derved, at der p.t. årligt betales omkring 160.000 kr. i leje.

Der var i Bestyrelsen enighed om at forfølge dette spørgsmål, herunder at få afdækket, hvad der nærmere gemmer sig under begrebet "nedskrevet værdi" og hvordan en serviceaftale til vedligeholdelse af systemet kan laves til dækning af situationen efter en eventuel overtagelse.

Omkring blodbøgen i Parken oplystes, at det nu er udspændt et advarselsbånd rundt om træet til beskyttelse mod nedfaldende grene. Bøgen er hårdt angrebet af svamp i rodnettet, hvilket forårsager nedvisning af store grene i kronen. Det bliver nu i samarbejde med stadsgartneren overvejet, hvorvidt dette i første omgang kan klares blot ved fjernelse af de døde grene, eller om der skal fjernes yderligere grene for at lette kronen – eller i værste fald, om træet nu er så hårdt angrebet, at det skal fjernes helt. I sidstnævnte tilfælde vil det åbne for en diskussion om et re-design af det samlede parkanlæg med dertil hørende omkostninger.

Ad 7) Næste møde

Næste møde er berammet til 23. oktober kl. 19.30 hos Peter

Ad 8 Eventuelt

Ingen bemærkninger

20240814

Torben V. Holm