

## Bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Fajancehaven d. 20. februar 2024

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

Mødet fandt sted hos Jesper

Dagsordenen for mødet var:

- 1) Referat fra møde 5. dec. 2024
- 2) Økonomi
  - a. Regnskab 2024
  - b. Budget 2025
- 3) Meddelelser fra formanden
  - a. Status for ombygning af varmecentral
  - b. Status for fibernet-projektet – antal tilmeldte; radiodækning af P-kælder m.v.
  - c. Status vedr. utætte karnapper
  - d. Status vedr. nøglebrik-systemet
- 4) Beslutning om opsigelse af skraldesugs-kontrakt
- 5) Forberedelse af generalforsamling
  - a. Kandidatliste; Der er mandatudløb for Kim Breyen, Jena Lybecker og Jane Barnov.
  - b. Tilpasning af vedtægter (udpegning af formand) og modernisering af husorden og velkomstbrev
- 6) Eventuelt
- 7) Næste møde

Ad 1) Referat fra møde 5. dec. 2024

Ingen supplerende bemærkninger

Ad 2) Økonomi

- a. Regnskab 2024
- b. Budget 2025
- a. Det oplystes, at den foreliggende regnskabsrapport (urevideret) for året 2024 udviste et overskud på 136.000 mod et budgetteret underskud på 18.500. Slutresultatet bliver lidt mindre som følge af, at der i regnskabsrapporten ikke er indregnet udgifter til revision.

De væsentligste afvigelser fra det budgetterede vedrørte større end forventede udgifter til udskiftning af ventilationsudstyr og omkostninger til genopretning af ejendommens adgangskontrolsystem (jf. nedenstående pkt. 3.d.). Overskridelser under disse poster er godt og vel inddækket af den afsatte (uspecificerede) vedligeholdelsesreserve.

Den bogførte egenkapital vil efter indregning af årets overskud nærme sig 1,0 mio. kr. Likviditetsmæssigt var Foreningen også godt kørende med et bankindestående ved årets udgang på knap 300.000.

Bestyrelsen tog det oplyste til efterretning.

- b. For så vidt angik budgettet for 2025 oplyste Formanden, at der selvfølgelig skulle tages højde for almindelige, inflationsbetingede stigninger i løbende driftsomkostninger, men at han for så vidt angik mere ekstraordinære udgifter kun kunne skimte reparation af i alt 7 utætte karnap-vinduer (jf. nedenstående pkt. 3 c) til en udgift på skønsmæssigt 75-100.000. Andet kan komme, herunder eksempelvis genopfriskning af malingen i opgangene, men det kan lige så godt vente et år mere. Så alt iberegnet var der næppe noget forgjort ved at nedsætte den vedligeholdelsesreserve på 300.000 en anelse og samlet set derved arbejde efter uændret sats vedrørende bidrag til fællesudgifter

Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil.

### Ad 3) Meddelelser fra formanden

- a. Status for ombygning af varmecentral
  - b. Status for fibernet-projektet – antal tilmeldte; radiodækning af P-kælder m.v.
  - c. Status vedr. utætte karnapper
  - d. Status vedr. nøglebrik-systemet
- 
- a. Det oplystes, at udskiftningen af varmtvandsbeholderen nu i praksis var fuldt gennemført. Ibrugtagning af det nye, samlede varme- og vandtvandsforsyningsanlæg var sket omkring månedsskiftet november/december, men det havde været kortvarigt nede igen kort før jul p.gr.a. nedbrud af en gammel cirkulationspumpe på varmesiden. Den blev så skiftet, og siden har der ikke været driftforstyrrelser. Der mangler nu kun en smule isoleringsarbejde omkring et par rør og en opkobling til fjernaflæsning af enheden til automatisk styring af anlægget.
  - b. Om fibernetprojektet oplystes, at der pr. årsskiftet var tilkoblet 26-27 lejligheder, svarende til en tilslutningsprocent på godt 35. Det var lidt i underkanten af det forventede, hvilket måske skyldtes, at mange af beboerne stod lidt tøvende overfor mulig udskiftning af en opkoblingsform, der godt nok var langt dyrere i drift, men

- virkede upåklageligt. Formanden havde i anden sammenhæng drøftet dette med Fiberby og derfra havde man foreslået at lave et lille arrangement, hvor de kunne komme til stede og med et par teknikere demonstrere, hvordan opkobling til det nye net gøres i praksis, eventuelt suppleret med direkte assistance i hjemmene for interesserede. Formanden havde aftalt at vende tilbage herom en gang i foråret, f.eks. i kølvandet på årets generalforsamling, hvor der også kan gøres lidt reklame for sagen.
- c. Som tidligere omtalt er der blandt penthouselejlighederne i alt syv karnapper med utætheder. Der har tidligere været gennemført fugninger omkring samtlige karnapper, men det har for de syv ikke virket efter hensigten. Der har derfor i vinterens løb været indkaldt først et rådgivende ingeniørfirma og sidenhen et af dem anvist specialistfirma til vurdering af sagen. Konklusionen er blevet, at fronterne af de pågældende karnapper skal demonteres, hvorefter der skal indlægges enten en ny fugning eller en membran inde i konstruktionen. Dette kan gøres fra en lift og vil pr. karnap tage ca. 1 dag. Samlet vil omkostning dermed i meget runde tal blive i størrelsesordenen 10.000 kr. pr. enhed. Arbejdet kan igangsættes når der kommer varme i luften på ny.
- d. Om nøglebrik-systemet henviste Formanden til en samme dag udsendt rundskrivelse til samtlige beboere. Ordlyden heraf var:

Som tidligere omtalt, har vi i Bestyrelsen måttet konstatere nogle administrative brist vedrørende håndteringen af Fajancehavens nøglebrik-system.

Noget af det er der allerede blevet rettet op på, men tilbage står, at der stadig cirkulerer mellem 50 og 100 brikker blandt ukendte ihændehavere. Det er selvsagt problematisk, ikke mindst fordi de cirkulerende brikker kan klones og derved blive brugt uretmæssigt.

Derfor igangsættes nu anden (og sidste) runde af en oprydningsindsats. Den går i korthed ud på,

**at der udstedes nye nøglebrikker til alle beboere m.fl.**

at de nye brikker rummer en højere sikkerhedsstandard end den hidtidige, og

at alle låsene med en vis forsinkelse vil blive opgraderet til samme højere sikkerhedsstandard, hvorved alle hidtil udstedte brikker – inkl. dem med ukendt ihændehaver – vil holde op med at virke.

Den højere sikkerhedsstandard udelukker kloning – i hvert fald indtil videre.

**De nye brikker forefindes i den lille kuvert, der samtidig med denne orientering er lagt i postkassen.**

Alle nye brikker er udstedt med adgang til samme døre, som de gamle, men farvekoderne kan være ændret. Generelt er hvide brikker dog erstattet af sorte.

Med forsinkelsen af opgraderingen af låsene gives tid til fordeling af ekstra-brikker til eksternt boende familiemedlemmer, evt. hjemmehjælpere m.fl. Opgraderingen vil blive varslet og vil blive gennemført omkring 1. april.

Det skal særskilt bemærkes, at der samlet har været tale om manuel ny-programmering af godt 450 brikker. Menneskelige fejl kan derfor meget vel være sket undervejs. Så alene af den grund bedes alle tjekke de nye brikker snarest efter modtagelse og tilbagelevere brikker, der ikke virker, til fornyet programmering. De hidtil anvendte brikker kan smides bort, så snart de nye brikker er taget i brug.

#### Ad 4) Beslutning om opsigelse af skraldesugs-kontrakt

Formanden henviste til drøftelserne på bestyrelsesmøde d. 23. oktober 2024, hvorunder der på de givne præmisser havde været principiel enighed om af opsigelse lejekontrakten vedr. mobilsuget for affald ved først givne mulighed og erstatte den med en servicekontrakt.

Der var i Bestyrelsen enighed om at fastholde den tidligere indtagne holdning og altså opsigelse lejekontrakten med virkning fra 1 marts 2026 for derved at spare årlige udgifter på omkring 185.000. En servicekontrakt vil koste ca. 20.000 kr. årligt. Samlet vil der herved fremkomme omkring 165.000 kr. til en blanding af besparelse og dækning af mulige reparationsomkostninger.

KB påtog sig at gennemføre opsigelsen og få fremlagt den ønskede servicekontrakt til underskrift.

#### Ad 5) Forberedelse af generalforsamling

- a. Kandidatliste; Der er mandatudløb for Kim Breyen, Jena Lybecker og Jane Barnov.
- b. Tilpasning af vedtægter (udpegning af formand) og modernisering af husorden og velkomstbrev

a) Alle tre nævnte erklærede sig villige til genvalg

b) Formanden henviste til drøftelser i Bestyrelsen i d. 15. august 2024 om det ønskelige i at få opdateret husorden og såkaldt Velkomstbrev til nyindflyttende samt evt. tilpasning af vedtægternes bestemmelser om formandsvalg. Han havde i fortsættelse heraf rundsendt udkast til de to førstnævnte dokumenter. Disse blev gennemgået, og velkomstbrevet vil herefter snarest blive indlagt på Ejerforeningens hjemmeside. En revision af husordenen fordrer derimod generalforsamlingsvedtagelse, så den sag bliver sat på dagsordenen som beslutningspunkt på mødet d. 1. maj.

For så vidt angik vedtægtsbestemmelsen om valg til formand for Ejerforeningen var oplægget at ændre bestemmelsen om, at generalforsamlingen vælger formanden særskilt og derefter de øvrige bestyrelsesmedlemmer til en bestemmelse om, at bestyrelsen vælges samlet, hvorefter denne udpeger en formand fra sin midte. Dette vil muliggøre en mere smidig ændring af konstitueringen uden inddragelse af generalforsamling, hvis der måtte opstå behov herfor.

Der var i Bestyrelsen tilslutning hertil, og dette kommer dermed også til at indgå på generalforsamlingsdagsordenen.

Ad 6) Eventuelt

Ingen bemærkninger

Ad 7) Næste møde

Næste møde finder sted d. 20. marts kl. 19.00 hos Kim

20250220

Torben V. holm