

Referat

Bestyrelsesmøde i E/F Fajancehaven d. 5. februar 2018 kl. 19.00

Mødet fandt sted hos Jena Skriver Lybecker

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 7. december 2017
2. Status for økonomien i 2017
3. Status for samarbejdet med Domus administration
4. Status for elevatorprojektet
 - a. Økonomi/lån
 - b. Tidsplan for implementering
5. Status for tagreparationer
6. Status for samarbejdet med AlliancePlus – TVH og HJ møde 21. december 2017
 - a. Rengøring
 - b. Oprydning kontor og tavlerum
7. Mindre projekter
 - a. Kælderrydning – ”døde cykler” m.m.
 - b. Støjende riste i garage-rampe
 - c. Røggener i 5E
 - d. Varmecentralen
 - e. Fremtidig håndtering af madaffald
 - f. Brandvæsen (falsk alarm, serviceaftaler)
 - g. Hjemmesiden
8. Grundejerforeningen
 - a. Bestyrelsesmøde 21. februar
9. Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?
10. Næste møde 19. marts 2018 hos ??
11. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 7. december 2017

Ingen bemærkninger

Ad 2) Status for økonomien i 2017

Torben oplyste, at der efter gennemsyn af økonomirapporten, som den forelå ved slutningen af uge 5, og efter tilregning af visse forventede, men endnu ikke bogførte udgifter, tegnede sig et billede af et årsresultat for 2017 på omkring nul for Ejerforeningen og P-lauget under ét. Umiddelbart betragtet var dette tilfredsstillende, men den underliggende realitet var, at Ejerforeningen i 2017

havde måttet afholde ekstraordinært store udgifter til renovering af taget over ikke mindre end tre karnapper med tilhørende indendørs efterreparationer, hvilket havde belastet regnskabet væsentligt udover det budgetterede. På den anden side havde der i budgettet været indlagt en form for reserve m.h.p. udligning af en relativt stor mellemregning mellem Ejerforeningen og P-lauget i sidstnævntes favør. Denne reserve var nu i stedet medgået til karnap-renoveringer, og den tilstræbte styrkelse af kapitalgrundlaget i Ejerforeningen var dermed udskudt.

Torben oplyste videre, at når det endelige regnskab fremkommer, vil det for balanceposternes vedkommende på flere punkter afvige fra billedet fra tidligere år. Bankkontoen vil således vise et væsentligt overtræk pr. årsskiftet. Dette havde imidlertid direkte sammenhæng med, at der d. 29. december 2017 overførtes knap 0,5 mio. DKK til Schindler som forudbetaling for de første 4 af de besluttede elevatormoderniseringer, og modposten hertil vil derfor være en post af samme størrelse i aktivsiden, benævnt depositum. Egenkapitalen vil således være upåvirket heraf. Men herudover udestod i henhold til økonomirapporten en række restancer, tilgodehavender og mellemregninger pr. årsskiftet, som – hvis de ikke udlignes i forbindelse med regnskabsafslutningen – vil være af en helt anderledes størrelsesorden end tidligere set.

Noget sådant var efter Torbens opfattelse ikke tilfredsstillende. Hertil kom, at han i løbet af året - og navnlig i anden halvdel af 2017 - havde konstateret en stigende frekvens af fejlkonteringer, forvekslinger af bilag til udgiftsførsel hos hhv. Ejerforeningen Fajancehaven og Grundejerforeningen Porcelænsøen samt direkte fejlagtige opkrævninger hos flere af medlemmerne – ikke blot i Ejerforeningen, men også i Grundejerforeningen. Sidstnævnte var for så vidt erkendt af Administrator, og senest var jo også rundsendt et brev til samtlige medlemmer af P-lauget, hvori man fra Administrators side oplyste, at reguleringen af bidrag til P-lauget for 3. kvartal var gået galt, og at man nu arbejdede for at få dette forhold rettet op. Samlet tegnede der sig imidlertid et billede af et bogholderi, der ikke fungerede tilfredsstillende, og de tal, som Torben havde trukket ud af økonomirapporteringen til indikation af slutresultatet for 2017, måtte derfor tages med dette forbehold.

Vedrørende bestyrelsens videre overvejelser i denne anledning henvises til nedstående pkt. 3.

For så vidt angik de økonomiske udsigter for 2018 og videre frem blev anført, at med en fremregning af de foreliggende, ordinære driftsposter med en inflationsfaktor på 2 pct. p.a. og indlæggelse af en samlet reserve til renoveringer og ekstraordinære vedligeholdelsesopgaver på DKK 450.000 (mod DKK 350.000 i 2017-budgettet og tilstrækkeligt til at dække op til tre yderligere karnaprenoveringer, hvis der opstår behov herfor) så et budget for indeværende år ud til at kunne ramme et nul-resultat uden opregulering af bidragene til fællesomkostninger. Med samme forudsætninger så det også ud til at man kunne undgå opreguleringer i de nærmest efterfølgende år – og endda således, at der i årene 2019 og fremefter ville kunne ske en vis konsolidering af Foreningens kapitalgrundlag. Forholdet var således, at når elevatormoderniseringsprogrammet er gennemført, vil udgifterne til serviceabonnement falde med op mod DKK 75.000 pr. år. Hertil kommer, at de afskrivninger vedrørende aktiverede omkostninger i forbindelse med konvertering til LED-belysning og forbedring af varmeinstallationen, som har belastet regnskabet de seneste år - p.t. med et beløb i størrelsesordenen DKK 110.000 p.a. -, gradvist vil falde væk. Samlet vil der dermed komme noget mere luft i økonomien, samtidig med at den tilstræbte ro i udviklingen i bidragene til fællesudgifter fastholdes.

Ad 3) Status for samarbejdet med Domus administration

Formanden erklærede sig enig i den ovenfor gengivne vurdering af kvaliteten af Administrators indsats på bogholderifronten. Han havde tidligere, når der havde været rejst kritik heraf, holdt igen, når spørgsmålet så var blevet rejst om, hvorvidt tiden var inde til at skifte Administrator. Begrundelsen herfor havde været, at man derved også ville miste relationen til den historik på det juridiske og advokatmæssige område, som Henrik Holtegaard havde stået for. Men målet af kritik på den økonomiske side var nu så fuldt, at det vanskeligt kunne opvejes af andre hensyn. Hertil kom, at behovene på den juridiske side efterhånden var meget overskuelige. Formanden var derfor enig i, at der nu skulle søges efter en ny administrator for Ejerforeningen.

Torben bemærkede, at en tilsvarende diskussion vil komme op, når der skal drøftes valg af administrator for Grundejerforeningen, idet Domus Administration også gennem de senere år har varetaget dette hverv overfor denne.

Ad 4) Status for elevatorprojektet

- a. Økonomi/lån
- b. Tidsplan for implementering

Torben oplyste, at dokumentation, forsikringsforhold m.v. til støtte for byggekreditten nu var på plads og at kreditten herefter var åbnet. Den forudbetaling på knap DKK 0,5 mio., som i første omgang var honoreret ved træk på Ejerforeningens løbende konto, var herefter udlignet, og i resten af forløbet vil betalingerne til Schindler foregå direkte fra byggelånet.

Vedrørende igangsættelsen af projektet var foreløbigt aftalt tidspunktet 15. april, men således forstået, at hvis reservedele kunne leveres hurtigere vil projektet blive sat i gang tidligere – dog kun, hvis det kunne blive så tidligt, at man kunne nå at blive færdig med den første elevator inden påske. Et elevator-stop henover påskeugen ville ikke være acceptabelt for nogen. Det forekom imidlertid på nuværende tidspunkt mindre sandsynligt, at man ville kunne komme hurtigt i gang, så en igangsættelse omkring 15. april var derfor nu nok et rimeligt sikkert pejlemærke. Installationstiden er berammet til 5 uger pr. elevator, og der startes med 5 F. Herefter vil følge 5 E, A og H, mens B og C vil komme sidst i forløbet.

Ad 5) Status for tagreparationer

Alle tidligere utætte karnapper er nu meldt tætte, og indendørs efterreparation mangler kun i 5 B, mf.

Over 5 H er diverse false i zinktaget blevet fuget efter – indtil videre med det ønskede resultat, mens rammen omkring ovenlysvinduet i 5 A, 3. tv. (vistnok) er blevet tætnet indefra, hvorved også problemet herved menes at være elimineret.

Ad 6) Status for samarbejdet med AlliancePlus – TVH og HJ møde 21. december 2017

- a. Rengøring
- b. Oprydning kontor og tavlerum

Formanden oplyste, at der nu var kommet en permanent afløser som kontaktperson hos AlliancePlus, og at oplysning herom var lagt ud på Foreningens hjemmeside. Manglende rengøringsstandard visse steder var blevet påtalt, og en opretning heraf var igangsat. Dette gjaldt også en efterlyst oprydning på viceværts-kontoret og i tavlerummet.

Ad 7) Mindre projekter

- a. Kælderrydning – ”døde cykler” m.m.

Det aftaltes, at AlliancePlus snarest anmodes om af fjerne ”døde cykler” m.v. fra det store kælderrum under 5 H, og at der samtidig gennemføres en rydning for storskrald i rummene bag diverse elevatorskakte.

Formanden udsender forlods et varsel herom til beboerne

- b. Støjende riste i garage-rampe

Ristene er nu boltet fast, hvorved støjplagen er elimineret.

- c. Røggener i 5E

Problemet har indtil videre fundet en løsning ved en mindelig ordning

- d. Varmecentralen

Der har i week-enden 3.-4. februar været problemer med varmtvandsforsyningen, og den elektroniske overvågning heraf med efterfølgende reaktion har ikke været tilfredsstillende. Et møde med Neubert herom er berammet.

- e. Fremtidig håndtering af madaffald

En henvendelse fra kommunen i efteråret om, at der nu skulle etableres en særlig ordning for opsamling af madaffald blev i første omgang besvaret henholdende. Siden har Formanden bevidst undladt at gøre videre i sagen ud fra den betragtning, at yderligere sortering mellem affald, der går i nedfaldsskakt/affaldssug og affald, der henlægges i diverse containere i miljøstationerne, forekommer meningsløs. Kommunen har (endnu) ikke fulgt op på sagen.

- f. Brandvæsen (falsk alarm, serviceaftaler)

Brandvæsenet rykkede i juledagene ud til en falsk alarm, som viste sig at skyldes fald i vandtrykket i sprinkleranlægget i parkeringskælderen. Det kostede DKK 8.500,- plus udgifter til efterfølgende udluftning af anlægget ved Dansk Brandtekniks foranstaltning

- g. Hjemmesiden

Der var i bestyrelsen enighed om, at hjemmesiden fungerer meget fint og har et indhold, der er dækkende for de forskellige interessenter omkring Foreningen. Tilbage var muligheden for at bruge hjemmesiden som informationskanal til beboerne omkring forhold, drøftet i bestyrelsen. Den enkleste måde at løfte denne opgave på består i at fremlægge referaterne fra bestyrelsesmøder åbent på hjemmesiden. Der var ingen indvendinger herimod, og dette er herefter proceduren – første gang med virkning med nærværende referat.

Ad 8) Grundejerforeningen

a. Bestyrelsesmøde 21. februar

Torben oplyste, at hovedpunkterne på det årlige, fysiske bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen, berammet til 21. februar (øvrige aktiviteter i bestyrelsen klares ved mailudveksling), vil være gennemgang af udkast til regnskab, gennemgang af indkomne forslag til renoveringer og forbedringer af fællesarealer m.v. samt udarbejdelse af udkast til budget for 2018.

Regnskabet ser ud til at komme ud langt pænere end budgetteret, dels fordi udlægning af ny asfalt i Flaggården blev noget billigere end forventet, dels fordi udgifterne til vinterforanstaltninger ikke blev så voldsomme forventet. Herudover vil regnskabsaflæggelsen blive belagt med den samme vurderinger af administrators indsats, som nævnt under ovenstående pkt. 2 og 3.

Vedr. fremtidige aktiviteter og budget vil hovedpunktet være forslag fra Fajancehaven om gennemførelse af en fase 1 af en omlægning af haveanlægget over taget på P-kælderen, jf. for-annonceringen heraf på generalforsamlingen i E/F Fajancehaven sidste år, samt en række forslag til mindre forbedringer andre steder.

Ad 9) Eventuelle andre akutte/aktuelle emner?

Intet at bemærke

Ad 10) Næste møde 19. marts 2018 hos ??

Det aftaltes, at mødet holdes hos Peter Laier

Ad 11) Eventuelt

Ingen bemærkninger

20180206

Torben V. Holm