

Udkast

Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 3. december 2015 kl. 17.30

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Niels Langkjær-Øhlenschläger, Jena Skriver Lybecker, Peter Laier og Torben V. Holm samt suppleanterne Steen Bjørnsen, Jesper Buch og Astrid Mynborg

Dagsordenen var

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 21. oktober 2015. Referatet er udsendt.
2. Økonomi
 - a. Status for 2015
 - b. Første udkast til budget for 2016
3. Status for utætheder i tag og facader
 - a. Utæt tag over karnap i 5C, 4.th.
 - b. Vandindtrængning i 5C, 3.tv.
 - c. Kondens i karnapper i 5E, 4.th.
4. Status for fornyelse af elevator servicekontrakt
5. Status for duebekæmpelse
6. Status for kælderrydning og evt. udnyttelse af det store kælderrum til opbevaring af bilhjul.
7. Diverse mindre sager
 - a. Rensning af tagrender og rep. af nedløbsrør.
8. Juletræ og juletræsfældning
9. Næste møde.

Ad 1) Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 21. oktober 2015.

Ingen bemærkninger

Ad 2) Økonomi

- a. Status for 2015
- b. Første udkast til budget for 2016

Torben omdelte en økonomioversigt pr. ultimo november tillige med en prognose for årsresultatet for 2015 og et 1. udkast til budget for 2016.

Af materialet fremgik

- At driftsresultatet ÅtD var positivt med ca. 10.000 DKK.
- At kontoen "Elektriker inkl. lyskilder" fremstod med en væsentlig budgetoverskridelse som følge af, at den gennemførte LED-konvertering af belysning i trappeopgange, kældergange m.v. var foretaget uden særskilt budget herfor
- At der til gengæld kunne noteres nogenlunde modsvarende besparelser på diverse konti under hovedposten "Administration"
- At der for resten af året ventedes regninger for samlet op mod 100.000 DKK, således at årsresultatet måtte forventes at blive et underskud på omkring 90.000 DKK mod et budgetteret underskud på 66.000.

- At der på Ejerforeningens bankkonto pr. månedsskiftet indestod 390.000 DKK, hvoraf ca. 93.000 tilhørte Parkeringslauget. Fraregnet dette beløb og under hensyntagen til de forventede betalinger i løbet af december var forventningen dermed, at Foreningens kassebeholdning ved årsskiftet ville andrage ca. 200.000 DKK.
- At parkeringslauget – for hvilket der ikke forelå særskilt økonomirapport, men kun en bogføringsliste – så ud til at komme ud med et overskud i størrelsesordenen 45.000 DKK, hvilket bl. a. kunne ses i lyset af faldende el-regninger efter konvertering af belysningen til LED.

Det oplystes endvidere, at der fra forsikringen til entreprenøren er betalt 161.000 for udbedring af skader på karnappen over 5G. Da denne betaling efter det oplyste er foregået direkte mellem de to nævnte parter, optræder den ikke i økonomioversigten som hverken indtægt eller udgift. Oplysningen er imidlertid væsentlig, fordi den giver en pejling på, hvad tilsvarende reparationer vil koste og dermed, hvad der budgetmæssigt skal dannes reserver til. I den forbindelse bemærkedes for det første, at forsikringen efter det oplyste kun dækker svamp, men ikke råd. For det andet noteredes, at man som godt råd har modtaget anbefaling om at få gennemgået samtlige karnapper for en gang for alle at få identificeret evt. yderligere skader. Forsikringsdækning vil således ikke kunne opnås, hvis skader anmeldes efterhånden som de erkendes og evt. over en længere årrække. For det tredje bemærkedes, at hvis forløbet af ejendommens forsikring bliver meget dårligt, set med forsikringselskabets øjne, må man imødesee kompenserende præmieforhøjelser, og dermed vil Ejerforeningen i sidste ende risikere alligevel selv at komme til at betale skaderne.

Ved udarbejdelsen af budget for 2016 var disse overvejelser taget ind ved afsættelse af en uspecificeret vedligeholdelsesreserve på 300.000 DKK øvrige poster var lagt ind i henhold til kendt forbrug, men for de flestes vedkommende afrundet til nærmeste tal, deleligt med 5.000. Samlet gav det forventede udgifter på godt 1.800.000 eller stort set det samme som i 2015. På indtægtssiden var i budgetudkastet indlagt en stigning i fællesudgifterne på 2 pct. til i alt ca. 1.777.000, således at der i realiteten vil kunne opnås et resultat i omegnen af nul. Rent taktisk var oplægget at gå til generalforsamlingen med forslag om en 4 pct. stigning pr. 1/7 frem for at foreslå 2 pct. pr. halvåret, kombineret med en efterbetaling for manglende stigning i første halvår.

Bestyrelsen tog det oplyste til efterretning, men undlod at træffe endelig beslutning om budgetindholdet til foråret, så årsregnskab, budget og øvrigt generalforsamlingsstof kan behandles samlet.

Ad 3) Status for utætheder i tag og facader

- Utæt tag over karnap i 5C, 4.th.
- Vandindtrængning i 5C, 3.tv.
- Kondens i karnapper i 5E, 4.th.

Formanden oplyste, at der allerede er konstateret skader på en yderligere karnap i 5C, 4. th. Der er dermed allerede adresse på en del af den i budgetudkastet afsatte vedligeholdelsesreserve.

Herudover var der konstateret vandindtrængning fra altanen i 5C, 3. tv. Den foreløbige vurdering var, at dette kunne skyldes tilstopning af afløbsrørret fra altanen. Dette ville forholdsvis let kunne afhjælpes, men måske ville det være tilrådeligt at rundsende en melding om, at ejerne generelt med passende intervaller burde sikre sig at afløbet fra deres respektive altaner fortsat fungerede.

Årsagen til kondens i karnapper i 5E, 4th var ikke fundet. Der kunne være tale om, at luftfugtigheden i lejligheden på et givet tidspunkt havde været for høj. I hvert fald var et godt råd at holde samtlige udluftningsspjæld åbne.

Ad 4) Status for fornyelse af elevator servicekontrakt

Formanden oplyste, at han d 4/12 skulle have en møde med Jens Hansen, Kone Elevatorer, med henblik på at få lukket aftalen om elevatorservice fra og med 1/1 2016. Han ville i den forbindelse gennemgå den kritik, der gennem det sidste år har været af Kone som serviceleverandør.

Ad 5) Status for duebekæmpelse

Formanden oplyste, at han fra et duebekæmpelsesfirma havde modtaget tilbud om opstilling ad duefælder, men at det ved nærmere studium havde vist sig, at nogle af de duer, der skaber vanskeligheder for specielt lejligheden 5H. 3. tv, er skovduer, hvilke kun må bekæmpes efter tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen. En sådan var ikke indhentet endnu, men Formanden arbejdede på sagen.

Ad 6) Status for kælderrydning og evt. udnyttelse af det store kælderrum til opbevaring af bilhjul.

Bestyrelsen noterede med glæde, at diverse fællesrum i kælderen nu var ryddet for hensat storskrald m.v. Der var enighed om at gentage succesen, hvis behovet skulle opstå på ny. Der var tillige enighed om, at Ejerforeningen nu passende kunne tilbyde plads i det store kælderrum til hensættelse af vinterdæk om sommeren (og vice versa).

Det aftaltes videre, at der i det store kælderrum opsættes en dørpumpe over døren ud til det fri. Formanden kontakter AH Låseservice herom.

Ad 7) Diverse mindre sager - Rensning af tagrender og rep. af nedløbsrør.

Formanden oplyste, at tagrender nu var rensede for nedfaldne blade, og at man i forbindelse hermed havde fået anvendt liften til også at få samlet det åbne nedløbsrør ud for 5A

Ad 8) Juletræ og juletræsfældning

Det aftaltes at juletræsfældningen finder sted søndag d. 24. januar kl. 10.00

Ad 9) Næste møde.

Næste møde i bestyrelsen berammes til d. 27. januar kl. 19.00 hos Niels.

Det aftaltes, at suppleanterne inviteres til deltagelse på rotationsbasis to og to med Jesper og Steen som deltagere første gang. Det aftaltes videre, at Torben fremkommer med forslag til yderligere mødedatoer i 2016. Dette følger nedenfor:

15/3

26/4

24/5 (generalforsamling)

21/6

23/8

25/10

6/12

Torben V. Holm

