

Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 27. januar 2016 kl. 19.00

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne Niels Langkjær-Øhlenschlæger, Peter Laier og Torben V. Holm samt suppleanterne Steen Bjørnsen og Jesper Buch.

Dagsordenen for mødet var

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 3. december 2015. Vedhæftet
2. Økonomi
 - a. Status for 2015
 - b. Budgetforslag for 2016
3. Status vedr. udvikling af hjemmeside
4. Status for utætheder i tag og facader
 - a. Faktura fra Wood Entreprise, der overskrider tilbud med 73,5%
 - b. Andre konstaterede utætheder – 5C, 4.th., 5C, 3.tv., 5E, 4th.(kondens)
5. Udsiftning af ventilator i 5E,th. –støjproblemer
6. Fornyelse af elevatorservicekontrakt
7. Fornyelse af kontrakt med AlliancePlus (ingen prisstigning)
8. Problemer i Varmecentral.
9. Drøftelse af automatiseret overvågning af varmecentral – Danfoss brochure vedhæftes
10. Fornyelse af Energimærket for ejendommen (udløbet). Vedhæftet
11. Nyt fra Grundejerforeningen
12. Diverse mindre sager:
 - a. Duebekæmpelse
 - b. Oprydning i kælder (igen!)
 - c. Opbevaring af sommer-/vinterhjul
13. Fastlæggelse af møder i 2016. Se referatet fra sidste møde.
14. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 3. december 2015.

Ingen bemærkninger

A2) Økonomi

- a. Status for 2015
- b. Budgetforslag for 2016

Torben henviste til en økonomirapport, rundsendt pr mail d. 26/1. Rapporten dækkede hele kalenderåret 2015 og rummede desuden et udkast til budget for 2016.

Økonomirapporten hvilede på bogføringen frem til og med slutningen 23/1 og kunne dermed opfattes som et næsten-færdigt udkast til regnskab. Hovedtallene var et forventet underskud i størrelsesordenen 175.000 mod et budgetteret underskud på 66.000. De tre væsentligst negative afvigelser på udgiftssiden vedrørte ventilationsanlægget, elevatorerne og belysningen. De to første poster har været underbudgetteret, mens afvigelsen på belysningssiden skyldes en positiv beslutning i bestyrelsen om at

udvide LED-konverteringsprogrammet fra kun at omfatte parkeringskælderen til også at dække udendørsbelysning og indgangspartier, selv om dette ikke indgik i budgettet. Gevinsten herved har først materialiseret sig fysisk fra en gang i 3. kvartal, og vil først afspejle sig i fakturaerne fra DONG Energy efter slutafregningen for det forløbne år.

Det registrerede underskud i 2015 modsvarede godt og vel det overskud, der realiseredes i 2014, så over en toårig horisont afspejlede de foreliggende tal en driftsmæssig balance, og egenkapitalen udgjorde efter det foreliggende knap 150.000 pr. årsskiftet.

Imidlertid indgik der i bogføringen ingen udgift eller hensættelse til de reparationer af tag og facader, der i sommeren 2015 blev udført af Wood Enterprise. Årsagen hertil var, at den fremsendte faktura fra Wood oversteg det oprindeligt afgivne tilbud med næsten 75 pct. (jf. i øvrigt dagsordenens pkt. 4), hvilket havde fået Formanden til at bede om en kreditnota og en ny faktura. Størrelsen heraf var p.t. ukendt, men måtte under alle omstændigheder påregnes at komme til at ligge i klassen 100.000 eller derover. Årsregnskabet for 2015 vil dermed blive forringet tilsvarende – og dermed til et punkt, hvor den bogførte egenkapital vil nærme sig nul.

Der var i bestyrelsen enighed om, at udvisning af en så tynd kapitalisering af Ejerforeningen vil forekomme uheldig. Imidlertid skal den bogførte egenkapital ses i sammenhæng med den anvendte regnskabspraksis om umiddelbart at udgiftsføre samtlige omkostninger, uanset om der er tale om rene driftsomkostninger eller noget, der i realiteten har karakter af investeringer med en betydelig restlevetid. Torben havde tidligere vendt dette spørgsmål med revisionen og på denne forstået, at der intet ville være i vejen for at gå over til en praksis, hvorefter investeringer aktiveres og afskrives over en periode, svarende til en konservativt anslået restlevetid. For indeværende regnskabsår ville f. eks. udgiften til LED-konvertering kunne kvalificere til en sådan behandling, og muligvis også dele af udgifterne til VVS og ventilation. Samlet ville noget sådant kunne lette lidt af omkostningspresset i 2015-regnskabet, men selvfølgelig belaste tilsvarende i de næstfølgende år. Men mere principielt – og nok så interessant - var det, at man ved ændring af regnskabspraksis i fremtiden generelt ville opnå en roligere omkostningsudvikling år-for-år, hvilket var attråværdigt i en situation, hvor man p.gr.a. ejendommens alder må imødesee, at behovet for løbende vedligehold og anlægsmæssige opgraderinger vil tage til.

Det aftaltes, at Torben kontakter Tina Østerberg i Domus Administration med henblik på at få justeret kontoplanen og ændret regnskabspraksis i henhold til ovenstående. Endelig godkendelse af en sådan ændring måtte nødvendigvis ske ved generalforsamlingsbeslutning, men det vil passende kunne ske som en integreret del af den samlede vedtagelse af årsregnskabet for 2015.

For så vidt angik budgettet for 2016 var oplægget at gå ud med forholdsvis små justeringer af udgifter til løbende drift og vedligehold, men dertil at lægge en uspecificeret vedligeholdelsesreserve på 300.000 med henblik på dækning af udgiftsbehov bl.a. vedrørende allerede kendte problemer med tag og facader over 5C, 4. th., 5C, 3. tv. og 5E, 4. th. (jf. dagsordenens pkt. 4 b). Der var i bestyrelsen enighed herom, og tillige enighed om, at der til dækning heraf og med henblik på opsamling af en tilstrækkelig likviditetsreserve skulle foreslås en forhøjelse af bidragene til fællesomkostninger med 2½ pct. – dog udmøntet som 5 pct. fra og med 3. kvartal. Torben foretager en omarbejdelse af budgetudkastet til afspejling af ovenstående.

Ad 3) Status vedr. udvikling af hjemmeside

Formanden oplyste, at han efter et længere nedbrud nu havde fået genskabt adgangen til Domus Administrations regnskabsystem m.v. og på det grundlag var han gået i gang med at udvikle en hjemmeside til brug for interne og eksterne brugere omkring Ejerforeningen og med videre adgang herfra

for bestyrelsens medlemmer til Uni-plattformen hos Domus Adm. Funktionsmæssigt ville hjemmesiden komme til at ligne de hjemmesider, som Henrik Isidor havde udviklet for hhv. Grundejerforeningen Porcelæns Haven og Ejerforeningen Fasanhaven, og driftsmæssigt vil hjemmesiden blive hosted hos one.com. Udviklingen af hjemmesiden var af formanden lagt i hænderne på en gammel bekendt med stærke kompetencer på området, men omkostningerne hertil forventedes at blive meget beskedne. En slags beta-version af systemet ventedes idrftsat inden for en måneds tid.

Ad 4) Status for utætheder i tag og facader

- a. Faktura fra Wood Entreprise, der overskrider tilbud med 73,5%
- b. Andre konstaterede utætheder – 5C, 4.th., 5C, 3.tv., 5E, 4th.(kondens)

Se afsnit 5 under ovenstående pkt. 2. Herudover Ingen yderligere bemærkninger

Ad 5) Udskiftning af ventilator i 5E,th. –støjproblemer

Formanden henviste til den rundsendte mailkorrespondance og bekræftede, at der nu var opsat et år med henblik på afbrydelse af ventilatoren i nattetimerne.

Ad 6) Fornyelse af elevatorservicekontrakt

Formanden oplyste, at der nu var aftalt forlængelse af servicekontrakten med Kone for en 5-årig periode med stort set uændret indhold og til stort set uændrede priser.

Ad 7) Fornyelse af kontrakt med AlliancePlus (ingen prisstigning)

Ingen supplerende bemærkninger

Ad 8 og 9) Problemer i varmecentral og drøftelse af automatiseret overvågning af varmecentral.

Formanden henviste til, at der siden slutningen af november havde været problemer med varmforsyningen og senest tillige med varmvandsforsyningen.

Sidstnævnte havde vist sig alene at skyldes, at en cirkulationspumpe var kalket til. Pumpen var ret ny, og problemet havde kunnet løses med at en rensning. Varmeforsyningsproblemet havde imidlertid vist at være mere kompliceret. Grundlæggende skyldtes det, at anlægget manglede påfyldning af vand, men det havde i første omgang været vanskeligt at detektere, og samtidig forelå der ingen endegyldig forklaring på, hvorfor anlægget pludselig var blevet nødlidende. Måske hang det sammen med, at der under en servicering af varmeveksleren i efteråret ikke var blevet efterfyldt korrekt. Men derudover måtte man yderligere konstatere, at anlægget fortsat mistede tryk uden at påviselig årsag – men muligvis forårsaget af små lækager i teknikskaktene, som ikke bliver fanget op af fugt-detektorerne fordi batterierne heri ikke er udskiftet af de enkelte beboere.

Der var i bestyrelsen enighed om, at situationen ikke var tilfredsstillende, men at man under alle omstændigheder kunne arbejde med at øge servicekvaliteten fra anlægget via elektronisk og løbende overvågning af temperaturer, tryk m.v. frem for kun at hvile på manuel inspektion efter modtagelse af

klager fra beboere over manglende varmforsyning. Tilrettelæggelse af en politik for intervention efter modtagelse af elektroniske alarmer var en anden sag; det først fornødne var at få installeret et alarmsystem. Formanden havde fra Kennet fra Neubert fået en tilkendegivelse af, at et system som det foreslåede kunne etableres for 30-40.000 kr. + moms, og han havde på det grundlag aftalt med Kennet, at der aftales møde med en Danfoss-repræsentant med henblik på udfærdigelse af et mere konkret tilbud. På grundlag heraf vil bestyrelsen kunne tage en endelig stilling til en eventuel investering.

Ad 10) Fornyelse af Energimærket for ejendommen (udløbet).

Der var enighed om at bemyndige Formanden til at kontakte AI med henblik på at få dem til at udarbejde et nyt energimærke.

Ad 11) Nyt fra Grundejerforeningen

Torben oplyste, at der ved Grundejerforeningens mellemkomst nu vil blive opstillet en 2m² flaskecontainer ved transformatorstationen ud for Porcelæns haven 22 med tømning hvert 14 dag i første omgang. Der var i bestyrelsen enighed om at slå lidt på tromme herfor, f. eks. ved rundsendelse af en mail til beboerne, når containeren var ankommet for at understøtte en rimelig brug af faciliteten fra starten.

Torben oplyste endvidere, at Kommunen nu havde bekræftet, at Porcelæns haven ved beslutning i kommunen i september 2013 var blevet omklassificeret fra privat vej til privat fællesvej, hvilket indebar, at kommunen nu i princippet bærer omkostningen til belysning (inkl. udskiftning af lyskilder m.v.) samt udgift til snerydning af selve vejen. Belysning af stisystemet og snerydning af fortove, stier m.v. påhviler dog fortsat Grundejerforeningen. Udfordringen er nu at få delt omkostningerne på en passende måde uden at administrationen herved i sig selv bliver for byrdefuld.

Formanden gjorde opmærksom på, at der er slået tagsten i stykker på den nederste del af "grædemuren". Der bør udbedres (ved Grundejerforeningens foranstaltning). Torben tager sig af dette.

Ad 12) Diverse mindre sager:

- a. Duebekæmpelse
- b. Oprydning i kælder (igen!)
- c. Opbevaring af sommer-/vinterhjul

Drøftelse heraf udskudt til næste møde

Formanden oplyste, at han i en mail havde fået oplyst, at FUHU har solgt de to nederste parkeringsdæk i Porcelæns haven 5 til et investeringsselskab. Der var enighed om at bede Adv. Henrik Holtegaard kigge på dette med henblik på at undersøge, hvorvidt retten til udnyttelse af denne facilitet umiddelbart kunne overdrages til tredjemand.

Ad 13) Fastlæggelse af møder i 2016

Forslag til nye mødedatoer, fremsendt af Torben i referat af mødet i december, blev justeret til følgende serie:

15/3 – kl. 19.30
26/4 – kl. 19.30
18/5 (generalforsamling)
21/6 – kl. 19.00
23/8 – kl. 19.00
25/10 - kl. 19.30
8/12 – kl. 18.00

Ad 14) Eventuelt

Ingen bemærkninger

Torben V. Holm