

Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 6. februar 2017 kl. 19.00

Mødet fandt sted hos Torben V. Holm

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

Dagsorden for mødet var:

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 8. december 2016. Se hjemmesiden
2. Økonomi
 - a. Første udkast til regnskab for 2016
 - b. Første udkast til budget for 2017
 - c. Skal omkostninger for 5.b. og 5.c. helt eller delvist konteres i regnskabet for 2016?
3. Status for udvikling af hjemmesiden.
 - a. Indhold m.m. på hjemmesiden.
4. Status for Wood Entreprise. Kreditnota er stadig ikke modtaget på trods af rykkere. Beløbet indtægtsføres i 2016?
5. Status for konstaterede utætheder i taget:
 - a. Skråtag over 5A, 3.tv. ser nu ud til at holde
 - b. Status for rep. af Dorte K. Nielsen, 5B, 4.mf. utæt udhæng/karnap
 - c. Joachim Bonding, 5F, 4.th. utæt karnap, rep. i foråret
6. Elevatorproblemer
 - a. Tilstandsrapporter modtaget – se rapporterne på hjemmesiden. Drøftelse
 - b. Overvejelser over elevatorernes fremtid
7. Udskiftning af varmeveksler til varmt forbrugsvand – tilbud modtaget
8. Samarbejdet med Neubert
9. Niams overtagelse af CBS' bygninger herunder de to nederste etager i P-kælder. HJ og TVH har haft møde med Holtegaard og Nlam. Holtegaard har udarbejdet tillæg til deklaration - vedhæftet
10. Nyt fra Grundejerforeningen.
 - a. Havearkitekt forslag til garagetaget.
11. Diverse mindre sager:
 - a. Opdatering af Salto-system/PC er sket
 - b. Opbevaring af sommer-/vinterhjul – stadig udestående
 - c. Plastic-kapper til trappelys – stadig udestående
12. Næste møde er aftalt til torsdag **27. marts kl. 19.00**
13. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra bestyrelsens møde den 8. december 2016.

Ingen bemærkninger

Ad 2) Økonomi

- a. Første udkast til regnskab for 2016
- b. Første udkast til budget for 2017
- c. Skal omkostninger for 5.b. og 5.c. helt eller delvist konteres i regnskabet for 2016?

Formanden henviste til mail fra Torben dateret 4/2 2017, hvortil var vedhæftet et regneark med et foreløbigt regnskab, baseret på bogføringen pr. ultimo januar samt nogle skønmæssige korrektioner vedrørende endnu udestående fordringer. I samme regneark indgik et udkast til budget for 2017, og endelig indeholdt selve mailen en række kommentarer til det fremsendte talmateriale.

Vedrørende det foreløbige regnskab var bemærkningerne følgende:

Det foreløbige regnskab er baseret på bogføringen frem til udgangen af januar d.å. Heri var visse poster stadig åbne, så [der er] skønmæssigt korrigeret herfor. Men på det således foreliggende grundlag og med de forbehold, der derfor må tages, ser det ud til, at vi er kommet ud af 2016 med et overskud på godt 25.000 mod et budgetteret underskud på knap 63.000 – alt i alt altså en afvigelse på ca. 87.000 til den gode side. Det er i alt væsentligt omkostninger til udvendig vedligeholdelse, der under ét har været mindre end budgetteret.

Hvis det skønnede driftsresultat holder stik, vil den bogførte egenkapital ultimo 2016 kunne opgøres til ca. 265.000. I henhold til bogføringen androg bankbeholdningen på samme tidspunkt 230.000

Vedrørende budgetudkastet fremgik følgende af mailen:

I samme excel-ark er [...] vist et opdateret udkast til budget for 2017. På indtægtssiden er lagt til grund, at generalforsamlingen vedtager en forhøjelse af bidragene til fællesomkostninger på 10 pct. med virkning allerede fra og med 1. kvartal 2017. På udgiftssiden er de forskellige poster reguleret med udgangspunkt i erfaringerne fra 2016 og afrundet til nærmeste tal, deleligt med 5.000. Dog er posten "Planlagt vedligeholdelse" sat op med 50.000 til 250.000 med baggrund i erkendelsen af, at der står mindst 2 karnapreparationer på programmet. Herudover er indlagt en reserve på 100.000, som – hvis den ikke bruges til noget uforudset – vil kunne anvendes til den tidligere drøftede opgradering af haveanlægget. Afskrivningsposten er sat lidt i vejret til opfangelse af investeringen i en ny varmeveksler (jf. dagsordenens pkt. 7). Samlet vil dette kunne give et årsresultat på omkring nul. Altså ingen konsolidering, men heller ikke det modsatte.

Specielt vedrørende den påtænkte opgradering af haveanlægget [kan oplyse, at Gottlieb siden sidst bestyrelsesmøde har givet] tilbud på gennemførelse af det skitseprojekt (model A), som vi har modtaget fra landskabsarkitektfirmaet Marianne Levinsen. Som det erindres, lød overslaget herfra på godt 900.000. Indsparket fra Gottlieb er et egentligt og bindende tilbud, og beløbet er heri sat til 545.000. Som tidligere anført i Ejerforeningens bestyrelse, må udgangspunktet for dækning af en sådan omkostning være, at når der er tale om forbedring af Grundejerforeningens ejendom, er det også Grundejerforeningen, der betaler herfor - dette uanset, at forbedringen efter sin natur fortrinsvis kommer et mindretal af beboerne i Grundejerforeningens dækningsområde (nemlig Fajancehavens beboere) til gode. Opstilling af et belyningsanlæg i Rondellen til glæde for Magnoliehusenes beboere, men på Grundejerforeningens bekostning, er på dette punkt en slående parallel. Udfordringen er imidlertid overhovedet at få et flertal i Grundejerforeningens bestyrelse (og siden

Foreningens generalforsamling) til at føle sig komfortabel ved at afholde en udgift af denne størrelse. Derfor er oplægget at følge det gamle råd om, at når man skal spise en elefant, så at få hakket dyret op i mindre bidder. Overført til den konkrete sammenhæng, betyder dette en indstilling om, at vi går til Grundejerforeningens bestyrelse med et forslag om, at Ejerforeningen Fajancehaven kan indgå som deltager i finansieringen med en vis, nærmere aftalt andel af omkostningerne, og at projektet først gennemføres i foråret 2018. (Vi kan alligevel ikke få vedtaget udgiftsbudgettet før vor generalforsamling i maj, og vi skal hverken have gravet haveanlægget op henover sommeren eller i efteråret). Samlet vil dette vil gøre det muligt for både Grundejerforeningen og Ejerforeningen Fajancehaven at fordele de respektive omkostninger over to regnskabsår og derved undgå en for hård engangsbelastning af budgetterne – og med en fordeling på f. eks. 2:1 mellem hhv. Grundejerforeningen og Fajancehaven vil belastningen for vort vedkommende blive knap 100.000 pr. år – dvs. ret præcist det samme beløb, som den ovenfor omtalte reserve.

Bestyrelsen tog begge redegørelser til efterretning og tilsluttede sig, at budgetudkastet i den herved foreliggende form indstilles til vedtagelse af generalforsamlingen. Heraf følger implicit, at udgiftsførslen af omkostningerne vedrørende reparation af karnapperne over 5B, 4. mf og 5F, 4. th sker ved modtagelse af fakturaer herfor (dvs. i 2017-regnskabet) og ikke i henhold til tidspunktet for disponeringen af de pågældende omkostninger (hvilket ville have tilsagt 2016-regnskabet).

Ad 3) Status for udvikling af hjemmesiden.

a. Indhold m.m. på hjemmesiden

Det oplystes, at Torben nu havde opnået status af assisterende web-redaktør og således havde adgang til at opdatere hjemmesiden i Formanden fravær.

Ad 4) Status for Wood Entreprise. Kreditnota er stadig ikke modtaget på trods af rykkere. Beløbet indtægtsføres i 2016?

Der var i bestyrelsen enighed om at undlade at gøre mere ved denne sag før forældelsesfristens udløb.

Ad 5) Status for konstaterede utætheder i taget:

- a. Skråtag over 5A, 3.tv. ser nu ud til at holde
- b. Status for rep. af Dorte K. Nielsen, 5B, 4.mf. utæt udhæng/karnap
- c. Joachim Bonding, 5F, 4.th. utæt karnap, rep. i foråret

Formanden oplyste, at problemet vedrørende utæthed over 5A, 3. tv. Nu syntes at være løst. Der var tale om, at nogle skruer i vinduesrammen for ovenlyset var efterladt løse i for-borede skruehuller. De var nu efterspændt og forseglede. Hvis problemet herefter fortsat gjorde sig gældende, ville næste trin i forsøg på udbedring bestå i at løfte vinduesrammen af med henblik på montage af en ny pakning. En større udgift vedrørende denne del af taget syntes dermed at være undgået.

En lidt tilsvarende melding kunne Formanden give vedr. 5B, 4. mf. Her syntes problemet at have været utætheder i falsningen af zink-afdækningen af udhænget. Dette var nu repareret, men en efterprøvning af virkningen ved inspektion efter et kraftigt regnvejr eller anden form for overrisling udestod stadig, og derfor var stilladset op til den pågældende lejlighed stadig ikke nedtaget.

Tilbage var så den utætte karnap over 5F, 4. th. Indsivningen af vand var her konstateret midt på karnappens ene væg, og der var hermed ingen tvivl om, at taget i dette tilfælde må åbnes med dertil hørende fulde omkostninger, svarende til det modtagne tilbud fra Neubert.

Hertil kom, at der både i forhold til sidstnævnte reparation og den ene af de to reparationer, gennemført i 2016, må påregnes visse udgifter til indendørs efterreparation af beskadigede vægge. Omfanget heraf var endnu ukendt.

Ad 6) Elevatorproblemer

- a. Tilstandsrapporter modtaget – se rapportererne på hjemmesiden. Drøftelse
- b. Overvejelser over elevatorernes fremtid

Formanden henviste til de omtalte tilstandsrapporter og bemærkede, at selv om der var mindre variationer i den oplyste status for de enkelte elevatorer, var det samlede billede overfladisk set ganske positivt. Imidlertid havde han hæftet sig ved, at det af alle rapportererne fremgik, at hhv. frekvensomformer og spil/motor var "udgået" (af produktion ?) og dermed ikke længere lagerføres. Dermed ville havarier som følge af nedbrud af en af disse reservedele kun kunne afhjælpes ved reovering af det aktuelt monterede udstyr, og det ville i bedste fald afstedkomme længerevarende driftsstop, end tilfældet ville være ved umiddelbar indskiftning af nye reservedele. Og hertil kom så spørgsmålet om kvalitetssikring ved reovering af de omtalte stumper.

Det var i bestyrelsen enighed om, at situationen ikke forekom optimal – endsige tilfredsstillende. Man kunne derfor overveje at indføre en politik, hvor man ved nedbrud af en af de omtalte reservedele fremfor reovering gennemførte en opgradering af den ramte elevator, således at behovet for videre brug af den ramte reservedel blev elimineret. Prisen herfor var imidlertid ukendt, og det besluttedes derfor, at Formanden retter henvendelse til Kone med ønske om en drøftelse af problemstillingen og en nærmere belysning af mulige handlingsalternativer.

Ad 7) Udskiftning af varmeveksler til varmt forbrugsvand – tilbud modtaget

Formanden henviste til det udsendte tilbud vedrørende udskiftning af den eksisterende – og åbenbart for lille – varmeveksler – med en større enhed af en type, som muliggør mekanisk afrensning for kalkaflejringer efter åbning af enheden. Den hidtil anvendte type er lukket, hvorfor kalk-afrensning kun kan ske ved udsyring, og da denne proces ikke er fuldstændig, indtræffer over tid en gradvis degradering af ydeevnen.

Der var i bestyrelsen tilslutning til at acceptere det modtagne tilbud til en pris på ca. DKK 55.000, inkl. installation.

Et samtidigt modtaget tilbud om opsætning af en tryksensor på varmtvandsforsyningen med tilkobling til ECL-enheden besluttedes derimod sat på hold indtil virkningen af den nye varmeveksler er konstateret.

Ad 8) Samarbejdet med Neubert

Formanden nævnte, at kvaliteten af det arbejde, Neubert udfører for Ejerforeningen, for så vidt er udmærket, men at reaktionstiderne gennemgående er for lange, hvorved den oplevede service alt-i-alt forekommer sløv eller uengageret.

Han var ikke interesseret i at skifte Neubert ud med et andet VVS-firma, men han havde meget lyst til at lade Neubert forstå, at en fortsættelse i den aktuelle kadence ikke var acceptabel.

Det beskrevne mønster genkendtes blandt andre af bestyrelsens medlemmer, og der var på den baggrund tilslutning til at Formanden inviterer John Frederiksen og Kennet Jensen til en såkaldt "kammeratlig samtale".

Ad 9) Niams overtagelse af CBS' bygninger herunder de to nederste etager i P-kælder. HJ og TVH har haft møde med Holtegaard og Niam. Holtegaard har udarbejdet tillæg til deklaration – vedhæftet

Den omtalte deklaration vedr. adgang til P-kælders underste etager blev taget til efterretning. Deklarationen vil herefter blive lagt på hjemmesiden.

På spørgsmål vedrørende den fremtidige omkostningsfordeling mellem P-lauget og Niam oplyste Formanden, at denne vil blive justeret. Man vil fortsat operere med en fast fordelingsnøgle, men denne vil blive justeret, så den mere præcist kommer til at afspejle de respektive fordelingsstal (ca. 60:40), hvor man hidtil har anvendt en grovere 2:1-fordeling.

Ad 10) Nyt fra Grundejerforeningen.

- a. Havearkitekt forslag til garagetaget.

Der henvises til bemærkningerne herom under ovenstående pkt. 2 vedrørende budgettet for 2017.02.07

Ad 11) Diverse mindre sager:

- a. Opdatering af Salto-system/PC er sket
- b. Opbevaring af sommer-/vinterhjul – stadig udestående
- c. Plastic-kapper til trappelys – stadig udestående

Vedr. pkt. b) oplyste Niels, at sagen rummede større udfordringer end som så, fordi hjulene på mange af de biler, der står i P-kælderen er så store, at det udstyr, der umiddelbart findes i handelen til brug for hjul-opbevaring, ikke er tilstrækkeligt. Bestyrelsen tog informationen til efterretning uden at konkludere noget endeligt. Men p.gr.a. gennemgående lav interesse for sagen er den nok død hermed.

Vedr. pkt. c) oplyste Formanden, at han i mangel af fremdrift i sagen selv vil søge kontakt med en mulig leverandør af plastic-kapper m.h.p. at muliggøre løbende udskiftning af krakelerende enheder.

Ad 12) Næste møde er aftalt til mandag d. 27. marts kl. 19.00

Mødetidspunktet blev bekræftet, og som mødested lovede Niels at stille sig til rådighed.

Ad 13) Eventuelt

Torben henviste til, at der på sidste møde havde været en drøftelse af muligheden for at få monteret en slidske til lettelse af cykeltransport op og ned ad trappen i kælderhalsen ned til det store cykelrum under 5H. Han havde i den forbindelse kigget lidt på nettet og fundet et muligt alternativ. Efter en kort drøftelse heraf lovede Jesper at overtage projektet.

Torben bemærkede videre, at den tidligere besluttede identifikation af "døde" cykler i diverse kælderafsnit med henblik på endelig fjernelse endnu manglede at blive gennemført. Og i fortsættelse heraf anførte han, at der med fordel kunne opstilles ekstra cykelstativer i det store kælderrum under 5H. Efter fjernelse af forskelligt storskrald var der nu plads hertil. Der var i bestyrelsen tilslutning til at få gjort noget ved begge dele, og Steen og Torben påtog sig herefter opgaven. F.s.v.a cykelstativerne oplyste Formanden, at de to stativer, der p.t. er opstillet foran glashuset, rettelig tilhører Ejerforeningen, hvorfor de uden videre kan flyttes til opstilling i det omtalte kælderlokale.

Torben påtog sig endelig at bede Gottlieb om at fjerne det fældede juletræ. Gottlieb kunne i samme omgang anmodes om at give tilbud på opstilling af et nyt træ forud for 1. søndag i advent 2017.

20170207

Torben V. holm