

## Referat

Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 23 august kl. 19.30

Mødet fandt sted hos Peter laier

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

Dagsordenen for mødet var

1. Godkendelse af referat fra bestyrelsens ekstraordinære møde den 20. juli 2017. Se hjemmesiden.
2. Opfølgning på økonomi
3. Status for konstaterede utætheder i taget:
  - a. Skråtag over 5A, 3.tv.
  - b. Status for rep. af tag hos Dorte K. Nielsen, 5B, 4.mf.
  - c. Joachim Bonding, 5F, 4.th.
  - d. Peter Wulff, 5H, 3.tv. – ny!
4. Elevatortilbud
  - a. Status Kone
  - b. Status Otis
  - c. Status Schindler
  - d. Ekstraordinær generalforsamling
5. Nyt fra Grundejerforeningen.
6. Diverse mindre sager:
  - a. Plastic-kapper til trappelys
  - b. "Afdøde" cykler – info på hjemmeside
  - c. Trappevask
  - d. Ventilationsstøj i 5F
  - e. Nedkørselsrampe for cykler i gavlen
  - f. Korttidsudlejning af lejligheder (AirBnB m.fl.)
  - g. Nødvendig reparation af sprinkleranlæg i P-kælder
  - h. Rasle-/klikkelyde fra el-skab i P-kælder
7. Næste møde er aftalt til **onsdag 25. oktober kl. 19.00** hos ??
8. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra bestyrelsens ekstraordinære møde den 20. juli 2017

Ingen bemærkninger

## Ad 2) Opfølgning på økonomi

Torben oplyste, at den løbende rapportering fra administrator lod forstå, at udgifterne i Ejerforeningen p.t. lå på den gode side af det budgetterede. Der kunne imidlertid i systemet hænge ikke-bogførte fakturaer, og i hvert fald gjaldt, at afskrivninger, som på årsbasis er budgetteret til DKK 110.000, ikke udgiftsføres måned for måned, men afventer årsafslutningen. Til gengæld er udgiftsført en faktura på DKK 26.000 til revisor, som imidlertid efter må vedrøre revisionen af 2016-regnskabet og derfor efter sagens natur bør være udgiftsført allerede sidste år. Alt i alt var det med andre ord ikke muligt at sige noget nærmere om, hvor meget bedre end budgettet Foreningen p.t. var positioneret.

For så vidt angik Parkeringslauget var Torben ved studium af sin egen konto faldet over, at han for juli kvartal var debiteret et beløb på DKK 1337,77 mod DKK 694,00 i tidligere kvartaler. Dette hang ret dårligt sammen med, at man på generalforsamlingen i maj 2017 havde besluttet at nedsætte bidragene til P-lauget med 10 pct.

Bankindeståendet androg efter den senest trukne rapport knap DKK 370.000, men dette tal fremkom samtidig med, at der andre steder i balancen optrådte ret store tilgodehavender, restancer og mellemregninger. Alt i alt kunne man således om Foreningens økonomiske status næppe sige meget andet, end at hovedtallene forekom at ligge på den gode side af det budgetterede og at situationen dermed ikke var alarmerende. Men gennemgående syntes bogføringen at trænge til en vis frisering.

## Ad 3) Status for konstaterede utætheder i taget:

- a. Skråtag over 5A, 3.tv.
- b. Status for rep. af tag hos Dorte K. Nielsen, 5B, 4.mf.
- c. Joachim Bonding, 5F, 4.th.
- d. Peter Wulff, 5H, 3.tv. – ny!

Formanden oplyste, at der fortsat ved regnvejrr i kombination med vind fra bestemte retninger trængte vand ind ved ovenlysvinduet over 5A, 3. tv. Der afventedes nu et besøg fra Velux til vurdering af, hvorvidt problemet skyldtes en utæthed i selve vinduet eller om vandet trængte ind andetsteds på tagfladen. I sidstnævnte tilfælde vil John Frederiksen søge at ramme indtrængningsstedet ved opfugning af falsene i zink-inddækningen.

Vedrørende 5B, 4. mf. var det nu rejst stillads for 3. gang, idet skaden her fortsat ikke var inddæmmet. Efter en måling af fugtigheden i loftet over lejligheden overetage tyder noget på, at utætheden ikke optræder i selve karnappen, men snarere ligger længere oppe mod tagryggen. Også her forsøges med en opfugning af falsene.

Reparationen af skaderne i 5F, 4. th er nu i fuld gang. Desværre var der opstået lidt splid med håndværkerne, som i første omgang ikke havde været tilstrækkeligt omhyggelige med vurdering af skadeomfang og derfor havde afgivet tilbud på et skævt grundlag. Denne fejl prøvede de nu at tørre af på Ejerforeningen, men det var Formandens opfattelse, at fejl af denne art måtte bæres af tilbudsgiver selv.

Endelig oplyste Formanden, at der nu syntes at være en ny sag på vej i form af utæthed hos 5H, 3. tv. af en type, svarende til problemet hos Dorte Nielsen, 5B, 4. mf. Han kunne dog ikke udtale sig nærmere før han havde besigtiget forholdet.

Torben kommenterede med en bemærkning om, at Ejerforeningens budget p.t. er gearet til at kunne samle udgifter til karnap- og tagrenoveringer op i en takt på ca. 3 om året. Kvoten for 2017 var stort set opbrugt, så det ville være ønskeligt, om en udgift til dækning af endnu en skade kunne skydes til 2018. Omvendt var han selvfølgelig enig i, at en eventuel udskydelse ikke måtte afstedkomme følgeskader, som ellers kunne være undgået.

#### 4) Elevatortilbud

- a. Status Kone
- b. Status Otis
- c. Status Schindler
- d. Ekstraordinær generalforsamling

Formanden henviste til, at der efter beslutningen på bestyrelsesmødet d. 20. juli 2017 var indhentet tilbud på udskiftning eller modernisering af bebyggelsens elevatorer fra firmaerne Kone, Otis og Schindler.

Tilbuddene varierede en del, både indholdsmæssigt og beløbsmæssigt, og der var derfor udarbejdet et notat med henblik på en lettelse af en tværgående sammenligning af det modtagne materiale. Indholdet af notatet er gengivet i det følgende:

##### Pris

Kone - udskiftning: DKK 487.400 – 517.500 ekskl. moms pr. elevator – altså DKK 609.250 – 646.875 inkl. moms -, afhængigt af antal etager (6 eller 7 stop).

Otis - udskiftning: DKK 496.875 inkl. moms baseret på elevator i 5F, dvs. 7 stop.

Schindler – modernisering: DKK 412.500 inkl. moms baseret på elevator i 5F, dvs. 7 stop.

Som det fremgår, er en direkte prissammenligning ikke mulig. Kone's og Otis' tilbud vedrører en totaludskiftning af hele anlægget, inkl. elevatorstol og døre, mens Schindlers tilbud vedrører en modernisering af anlægget med fastholdelse af eksisterende elevatorstol, døre m.v., men udskiftning af alle vitale dele, herunder motor og styringer samt erstatning af tove med remtræk. Schindler kan levere en certificeret løsning af denne art, mens de to øvrige leverandører ikke kan modernisere med en tilsvarende certificering som resultat.

Udover at være billigst, rummer løsningen fra Schindler den fordel, at anlægget blot kan lukkes under arbejdsprocessen, mens en totaludskiftning efter sin natur bl.a. rummer udtagning af eksisterende døre, hvilket afleder behov for ekstraomkostninger til afspærring af arbejdsområdet af sikkerhedsmæssige årsager. Det fremgår ikke helt klart, hvorvidt sådanne ekstraomkostninger er indeholdt i tilbuddene fra Kone og Otis.

Der er fra Schindler og Otis kun givet tilbud vedrørende én elevator, mens Kone har meddelt, at såfremt alle bebyggelsens elevatorer udskiftes på en gang, vil der kunne indrømmes en dekort på 3,5 pct.

### Betalingsbetingelser

Kone: 10% Ved ordreafgivelse (mht. projektering, administration, garanti og planlægning)  
30% Når halvdelen af den ved ordren planlagte leveringstid er forløbet, regnet fra ordre til montagestart.  
50% Ved materiellevering eller ved montagens påbegyndelse. Ved evt. montagestartsudsættelse beregnes særskilt for oplagring.  
10% Når anlægget er godkendt, og afleveringsforretning har fundet sted, dog senest 1 måned efter montagens afslutning, eller når anlæggets godkendelsen forsinkes af forhold uden for leverandørens kontrol.

Otis: Ikke nærmere specificeret i tilbuddet

Schindler: Kontrakt underskrevet 30 %  
Aflevering til kunde 70 %

### Leveringstid

Kone: Leveringstid (indikativt) ca. 12 uger fra ordreafgivelse. Montageid derefter 4-5 uger

Otis: Leveringstid 16-20 uger fra ordreafgivelse. Montageid derefter ca. 5 uger

Schindler: Leveringstid 12 uger. Montageid derefter ca. 5 uger

.....

### Foreløbig konklusion

- 1) Tilbuddet fra Schindler er det, der både prismæssigt og indholdsmæssigt bedst matcher Ejerforeningens behov
- 2) Der er tale om ganske lange leveringstider, regnet fra ordreafgivelse, og tillægges tid for beslutningstagen i Ejerforeningen er facit, at aflevering af første del af et projekt tidligst kan være en gang i februar 2018. Dette fordrer dog ordreafgivelse allerede omkring 1. oktober d.å., og til dette tidspunkt skal en finansieringsplan også være plads, jf. kravet om forudbetaling

.....

### Økonomi, finansieringsplan og beslutningsproces

Der er i bestyrelsen allerede enighed om, at projektgennemførelse er påtrængende ud fra den betragtning, at det ikke forekommer ansvarligt fortsat at lade beboerne være udsat for den oplevede

driftsmæssige ustabilitet for elevatorerne, kombineret med den ligeledes oplevede mangel på sikkerhed for, at der i tilfælde af nedbrud kan fremskaffes nødvendige reservedele.

En løsningsmodel er herefter at erstatte eller modernisere en af de eksisterende elevatorer og bruge nedtagne komponenter fra den nedtagne elevator som reservedelsbuffer for de resterende. Når det så er brugt, kan processen gentages indtil samtlige elevatorer er opgraderet.

Hvis denne model vælges og Schindler vælges som leverandør, vil prisen som anført være godt DKK 400.000 pr. elevator, hvilket omregnet til belastning af ejerforeningens medlemmers bidrag til fællesomkostningerne vil svare til ca. 20 pct. af de aktuelle, årlige bidragssatser.

Med henblik på hurtig igangsætning af moderniseringsprojektet kunne en finansieringsmodel herefter gå ud på at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling omkring 1. oktober med forslag om,

- a) at der her og nu indbetales et beløb, svarende til 20 pct. af hver enkelt medlems aktuelle bidrag til fællesomkostningerne, således at en kontraktunderskrivelse vedrørende elevatormodernisering uden videre forsinkelse kan igangsættes
- b) at det supplerende varsles, at der i budgettet for 2019 afsættes en særlig og ekstraordinær reserve på andre 20 pct. til opfangning af den næste elevatorudskiftning, når den måtte komme

En variant over denne model kunne bestå i vedtagelse af et mere fast moderniseringsprogram, hvorefter der moderniseres en elevator om året. Det vil fordrer en niveau-forskydning i opadgående retning af bidragssatserne frem til og med 2024 med de anførte 20 pct., hvorefter indbetalingsniveauet kan sænkes igen

En tredje variant kunne gå ud på at vedtage modernisering af f. eks. de tre mest belastede elevatorer her og nu og derefter de resterende 4 i 2021. (Dette år er valgt, da der på dette tidspunkt bliver lidt mere luft i Foreningens økonomi, fordi diverse afskrivninger på tidligere foretagne investeringer tilendebringes i 2020). Dette kunne i givet fald søges kombineret med et lånearrangement, hvor projektet bankfinansieres med en kredit med f. eks. 3 eller 5 års løbetid, og hvor hver enkelt medlem af ejerforeningen får valget mellem at indbetale sin andel af lånet her og nu eller lade det amortisere ved særskilt indbetaling samtidigt med bidragene til fællesomkostningerne. Ved på denne måde at holde elevatorfinansieringen lidt på siden af driftsbudgettet for ejerforeningen sigtes mod at undgå, at denne lidt særlige belastning læses som et permanent indslag i Ejerforeningens økonomiske forhold med dertil hørende påvirkning af ejendomspriserne.

Endelig kunne som en fjerde variant vælges en model, hvor samtlige 7 elevatorer sættes til modernisering henover 2019. Det vil i givet fald kræve en større ramme for finansiering, men princippet om valgfrihed for den enkelte til afregning her og nu eller amortisering i forbindelse med bidragsindbetalingerne vedrørende fællesomkostningerne kunne også vælges her.

Fælles for samtlige varianter er, at de beløbsmæssigt er ganske tunge. Ingen af dem kan med andre ord gennemføres uden generalforsamlingsgodkendelse, og spørgsmålene for bestyrelsen er således indskrænket til kun at være,

- 1) hvilken af udskiftningsmodellerne, man vil foreslå, og
- 2) hvorvidt man vil gå efter hurtig igangsættelse med tilhørende krav om indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling eller om man vil udskyde beslutningsprocessen og igangsættelsen af projektet til efter næste års ordinære generalforsamling.

Der var i bestyrelsen enighed om, at, at oplægget fra Schindler efter det foreliggende forekom at være det mest interessante at forfølge. Dog var det visse elementer i tilbuddet – herunder et par forbehold - som måtte trykprøves og enten trækkes ud eller prissættes, så de ikke henstod som usikkerhedspunkter i forhold til tilbuddene fra de to øvrige potentielle leverandører eller i en eventuel endelig kontrakt.

Herudover hæftede bestyrelsen sig ved, at det tilbudte koncept fra Schindler var præsenteret som forholdsvis nyt. Bestyrelsen havde ingen interesse i at skulle optræde som prøvekaniner for et ikke-gennemtestet produkt, så spørgsmål om referencer, sikkerhed for driftsstabilitet efter modernisering, leveringsgaranti for reservedele m.v. skulle undersøges nøje, og en prøvetur med en ombygget elevator skulle efterspørges.

Til spørgsmålet om udskiftningstakt – uanset endeligt valg af leverandør – var der i bestyrelsen præference for en model med udskiftning af samtlige elevatorer inden for samme arbejdsdag. Man ville således nødtigt udsætte sig for, at indmaden af de sidst udskiftede elevatorer kom til at adskille sig fra de første p.gr.a løbende produktudvikling, og man ville også nødig ind i en diskussion med beboerne i de enkelte opgange om, hvem der skal ligge først i et udskiftningsforløb og hvem der skal ligge sidst.

Konsekvensen heraf er, at udvikling af en passende finansieringsmodel bliver en helt central problemstilling. En form, hvor omkostningsdækningen af udskiftningsprogrammet holdes lidt på siden af driftsregnskabet for Ejerforeningen og hvor ejernes indbetalinger kunne ske enten up-front eller over en passende årrække, alt efter ønsker, behov og formåen, skulle derfor tilstræbes.

Endelig besluttedes, at sigte mod indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling omkring månedsskiftet september/oktober eller snarest derefter med henblik på vedtagelse af projektet og en dertil hørende finansieringsmodel. Der var enighed om, at dette møde skulle forberedes godt med henblik på undgåelse af en alt for forvirret og ustruktureret debat. Et element heri skulle være rundsendelse af en orienteringsskrivelse om problemstillingen og bestyrelsens detaljerede forslag til løsning heraf sammen med mødeindkaldelsen og derudover gerne tilstedeværelse under selve generalforsamlingen af en teknisk kompetent person fra leverandørens side til besvarelse af spørgsmål.

Herudover var der i bestyrelsen enighed om, at der som led i en samlet pakke skulle indgå en løsning til sikring af, at bebyggelsens kørestolsbrugere ikke blev spærret inde over længere perioder. En eventuel rabat, fremkaldt ved bestilling af mange anlægsmoderniseringer på en gang, kunne passende bruges hertil.

#### Ad 5) Nyt fra Grundejerforeningen

Ingen bemærkninger

#### Ad 6) Diverse mindre sager:

- a. Plastic-kapper til trappelys – Formanden har fra firmaet RIAS modtaget et tilbud på 200 kapper, udført i opalglas til en pris på DKK 4.000. Der var i bestyrelsen enighed om at acceptere dette.
- b. "Afdøde" cykler – info på hjemmeside – Formanden vil rundsende en mail om, at der på hjemmesiden er opslået oplysning om, hvornår "døde" cykler fjernes

- endeligt fra kælderen. På hjemmesiden meddeles, at dette sker inden for 14 dage, og Formanden aftaler nærmere om det praktiske med AlliancePlus.
- c. Trappevask – Formanden har stadig en rundgang i bebyggelsen med den nye kontaktperson hos AlliancePlus til gode.
  - d. Ventilationsstøj i 5F – I fortsættelse af aftalen på bestyrelsesmødet d. 15. juni har Torben aftalt åstedsbesigtigelse med servicemanden fra Kemp & Lauritsen til afvikling d. 25. september kl. 9.00
  - e. Nedkørselsrampe for cykler i gavlen – Jesper Buch arbejder videre med etablering af nedkørselsrampe for cykler i gavlen ved 5H. Leverandøren forlanger præcist mål ved afgivelse af bestilling, men har til gengæld lovet at stå for montagen.
  - f. Korttidsudlejning af lejligheder (AirBnB m.fl.) – Formanden har bedt Administrator om at fremsende paradigmer for en mulig vedtægtstilføjelse med henblik på videre drøftelse af sagen i bestyrelsen inden næstkommende, ordinære generalforsamling.
  - g. Nødvendig reparation af sprinkleranlæg i P-kælder – Formanden oplyste, at der er konstateret tæring på en del af rørføringen for sprinkleranlægget i P-kælderen. Reparation er igangsat. Regningen deles i det aftalte forhold mellem E/F Fajancehaven og CBS/NIAM.
  - h. Rasle-/klikkelyde fra el-skab i P-kælder – Formanden oplyste, at den oplevede klikkelyd fra el-skabet i P-kælderen skyldtes nedbrud af et relæ, som oprindeligt har været monteret med for hård belastning. Relæet har selvfølgelig skullet skiftes, men derudover har overbelastningsproblemet skullet elimineres ved montage af en form for forstærkermekanisme. Værst var dog, at de ultrahyppige tænd- og sluk-aktiveringer havde brændt samtlige ca. 60 lysstofrør og glimtændere i armaturerne på P-kælderens underste dæk af, hvorfor også disse skulle skiftes. Også denne omkostning skal deles mellem Fajancehaven og CBS/NIAM.

Ad 7) Næste møde er aftalt til onsdag 25. oktober kl. 19.00 hos ??

Det aftaltes, at næste møde d. 25/10 d.å. afholdes hos Torben.

Formanden har efterfølgende oplyst, at han har en kalenderkonflikt den pågældende dag, men dog således, at mødedagen kan fastholdes, hvis mødetidspunktet skydes til kl. 20.00

Ad 8) Eventuelt

Ingen bemærkninger.

20170824

Torben V. holm

