

Ekstraordinært møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 22. september kl. 17.00

Mødet fandt sted hos Formanden

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

Dagsordenen for mødet var

1. Godkendelse af referatet fra bestyrelsesmødet 23. august
2. Gennemgang af tilbud på modernisering af vore 7 elevatorer
 1. Valg af leverandør – kun Schindler kan tilbyde modernisering, mens OTIS og Kone kun kan tilbyde totaludskiftning
 2. Beslutning om moderniseringstempo (1 stk. ...7 stk., periode?)
3. Finansieringsmuligheder – Tilbud fra Danske Bank
4. Ekstraordinær generalforsamling – afhængigt af beslutning om modernisering. Beslutning om modernisering skal vedtages på 2 generalforsamlinger.
 1. Dato: **mandag 23. oktober** er aftalt med Holtegaard og CBS
 2. Orienteringsskrivelse til foreningens medlemmer
 3. Andet
5. I givet fald opsigelse af serviceaftale med Kone
6. Orientering om forslag til vedtægtsændring mht korttidsudlejning (f.eks. AirBnB) – skal også vedtages på 2 generalforsamlinger.
7. Diverse mindre sager – *hvis vi kan nå det*, ellers udsættes det til næste møde
 - a. Plastic-kapper til trappelys
 - b. "Afdøde" cykler – info på hjemmeside
 - c. Trappevask
 - d. Ventilationsstøj i 5F
 - e. Nedkørselsrampe for cykler i gavlen
 - f. Nødvendig reparation af sprinkleranlæg i P-kælder
 - g. Rasle-/klikkelyde fra el-skab i P-kælder
 - h. ændring af tagvindue hos Peter Laier (orientering)
 - i. Skrivelse fra SKAT-BBR (**Skal besvares inden 4. oktober!**)
8. Juletræ – tilbud og opsætning.
9. Næste møder –aftalt til **25. oktober**, julemiddag aftalt til torsdag **7.december**.
10. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referatet fra bestyrelsesmødet 23. august

Ingen bemærkninger

Ad 2) Gennemgang af tilbud på modernisering af vore 7 elevatorer

1. Valg af leverandør – kun Schindler kan tilbyde modernisering, mens OTIS og Kone kun kan tilbyde totaludskiftning
2. Beslutning om moderniseringstempo (1 stk. ...7 stk., periode?)

Og

ad 3) Finansieringsmuligheder – Tilbud fra Danske Bank

Formanden henviste til de foreløbige beslutninger, der var truffet under bestyrelsesmødet d. 23/8, og oplyste, at det i forlængelse heraf var bekræftet, at kun Schindler var i stand til at tilbyde en modernisering af bebyggelsens Omega-elevatorer, men Otis og Kone kun kunne tilbyde en totaludskiftning. Ved en modernisering i.h.t. til Schindlers oplæg ville eksisterende elevatordøre og – stole blive bevaret med væsentlige omkostningsbesparelser til følge, og det samlede tilbud fra Schindler var da også prissat signifikant lavere end tilbuddene fra de to øvrige.

Det var i øvrigt oplyst fra Schindlers side, at der ikke forudsås nogen problemer vedrørende integration af deres styresystemer med åbne- og lukkesystemerne i dørene. De eksisterende døre var et standardprodukt, som Schindler selv benytter ved ny-installationer, og integrationen var dermed en kendt størrelse for virksomheden.

Schindler havde endvidere oplyst, at de indtil dato havde foretaget over 500 moderniseringer med anvendelse af den teknologi, som indgik i det fremsendte oplæg, heraf dog kun en enkelt i forhold til en Omega-elevator. Den hang i en sportshal i Lyngby, og Formanden havde sammen med Torben besigtiget denne og foretaget et par prøveture. Erfaringerne herfra var fuldt tilfredsstillende.

Det var fra Schindlers side mundtligt oplyst, at løbende servicering af 7 moderniserede elevatorer ville koste i størrelsesordenen 40.000 p.a. i henhold til en kontrakt, efter hvilken der ville blive leveret lovpligtigt eftersyn og alarmservice. Dette ville dog indholdsmæssigt være en noget mere skrabet kontrakt end den udvidede kontrakt, Fajancehaven p.t. har med Kone til en pris på omkring 110.000 kr. p.a. Men grunden til, at Ejerforeningen hidtil har opereret med en udvidet kontrakt var jo netop den manglende driftsstabilitet og reservedelsproblematikken vedrørende de eksisterende Omega-elevatorer. Den foreslåede modernisering af elevatorerne sigtede selvsagt mod forbedring af driftsstabiliteten. Reservedelsproblematikken var dækket af via en indeståelse fra Schindlers side for fortsat leveranceevne, som rakte (mindst] 20 år frem.

Samlet var det på denne baggrund Formandens indstilling, at bestyrelsen lagde sig fast på en moderniserings-løsning frem for en totaludskiftning af elevatorerne og altså med Schindler som leverandør.

Der var i bestyrelsen tilslutning hertil.

Bestyrelsen vendte sig herefter mod de tidligere gjorte overvejelser om udskiftningstempo. Der var enighed om, at det rent teknisk var ønskeligt at få alle elevatorer opgraderet i én samlet

arbejdsgang, selv om der kunne argumenteres for et tidsmæssigt mere udstrakt forløb med f. eks. en elevator pr. år. Ulempen ved sidstnævnte var imidlertid, at man så undervejs ville komme til at stå med to forskellige servicekontrakter overfor hele to leverandører, og enderesultatet kunne endvidere blive forskelle i teknologisk niveau mellem de 7 elevatorer p.gr.a. løbende udvikling på området. Hertil kom som argument for her-og-nu-løsningen muligheden for at opnå en (ganske vist beskedne) mængderabat på 2 pct.

Finansielt var en modernisering af samtlige elevatorer på én gang imidlertid noget mere udfordrende end en løbende udskiftning, men til den ende var indhentet et tilbud fra Ejerforeningens bankforbindelse, hvorefter der kunne regnes med et lån med en løbetid på op til 20 år til en ganske vist variabel rente på 3,5 pct. Med et samlet finansieringsbehov på ca. DKK 2.850.000 ville ydelsen på et sådant lån på det aktuelle renteniveau blive ca. 210.000 kr. pr. år, hvilket svarede til ca. 10 pct. af de i 2017 opkrævede bidrag til Ejerforeningens fællesomkostninger. Heroverfor stod, at man ved overgang til en billigere servicekontrakt ville spare differencen mellem DKK 110.000 og de opgivne ca. DKK 40.000, eller omkring DKK 70.000 p.a., hvorved merbelastningen ved denne løsning netto ville andrage ca. 6½ pct. af de aktuelle fællesomkostninger.

Dette forekom Bestyrelsen overskueligt, og der var på det grundlag enighed om, at Bestyrelsen indstiller

- At moderniseringen af elevatorerne gennemføres i én samlet arbejdsgang, og
- At aktiviteten finansieres med et 20-årigt lån med variabel rente, p.t. 3,5 pct. p.a.

Hæftelsesforholdene vedrørende det pågældende lån vil i henhold til det modtagne tilbud fra Danske Bank være følgende:

”Foreningen hæfter med sin formue som debitor for fælleslånet.

Herefter hæfter de medlemmer, som har andel i fælleslånet, personligt pro rata efter fordelingstal.

De medlemmer, som ikke deltager i fælleslånet, eller som efterfølgende har indfriet deres andel af fælleslånet, hæfter ikke personligt pro rata.

Hvis der efter indfrielsen af den personlige pro rata hæftelse, fortsat er en restgæld på fælleslånet, så vil alle foreningens medlemmer hæfte herfor som medlem af ejerforeningen, da ejerforeningen er debitor på fælleslånet”.

Den valgfrihed, som efter stk. 3 i ovenstående vil gøre sig gældende, forekom Bestyrelsen særdeles attraktiv, og netop dette forhold burde efter Bestyrelsens opfattelse fremhæves særskilt i præsentationen af sagen overfor den generalforsamling i Foreningen, som nødvendigvis må indkaldes til beslutning om gennemførelse af projektet i den ovenfor givne form.

Vedrørende servicering af den samlede elevatorportefølje i projektets gennemførelsesfase, som sammenlagt vil strække sig over et halvt til trekvart år (12 uger fra tilbud til montagestart og derefter montagetid på op til 5 uger pr. elevator) var det Bestyrelsens ønske, at man hurtigst muligt efter

kontraktunderskrivelse kom ud af servicekontrakten med Kone og fik overført serviceringen af den til enhver tid tilbageværende (men hurtigt svindende) bestand af Omega-elevatorer til Schindler, således at det samlede ansvar for driften i sin helhed kom til at ligge ét og kun et sted. Argumentet herfor var, at man med Kone's udsigt til et sikkert tab af kontrakten ville være eksponeret for motivationsproblemer, hvilket burde undgås.

Endelig forekom det ønskeligt, at man i forhold til tilbudsbetingelsen om en forskudsbetaling på 30 pct. af kontraktsummen ved underskrivelse enten fik forhandlet procentsatsen ned eller omsat den høje forskudsbetaling til en kontantrabat.

Ad 4) Ekstraordinær generalforsamling – afhængigt af beslutning om modernisering. Beslutning om modernisering skal vedtages på 2 generalforsamlinger.

1. Dato: **mandag 23. oktober** er aftalt med Holtegaard og CBS
2. Orienteringsskrivelse til foreningens medlemmer
3. Andet

Bestyrelsen tog til efterretning, at en beslutning om modernisering af elevatorerne efter en gennemførelsesplan, hvor alle elevatorer opgraderes i én arbejdsgang, kræver vedtagelse af generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 5.3, dvs. med kvalificeret flertal. Dette nødvendiggjorde erfaringsmæssigt to på hinanden følgende generalforsamlinger, hvor der i 2. runde "kun" søges flertal blandt de fremmødte.

Den første af de (forventeligt to) nødvendige generalforsamlinger var berammet til 23. oktober kl. 18.30 med Holtegaard som dirigent. Da Formanden stod umiddelbart foran afvikling af ferie, overlod Bestyrelsen den nærmere tilrettelæggelse af denne generalforsamling til Torben, herunder specielt udformningen af indkaldelse og dagsorden. Det var vedrørende sidstnævnte vigtigt at sikre, at oplægget fra Bestyrelsen ikke kom til at fremstå som et "alt-eller-intet", men at man kunne komme videre via beslutning om en mindre ambitiøs gennemførelsesplan, såfremt generalforsamlingen forkastede forslaget om modernisering af alle elevatorer i én arbejdsgang. Omvendt måtte beslutningsforslaget ikke formuleres så åbent, at der inviteres til lange diskussioner om mulige varianter eller kombinationer af gennemførelsestakt og tilhørende finansieringsplaner, idet mødeforløbet herved kan blive forpludret.

Bestyrelsen var enig om, at udover en hensigtsmæssigt formuleret dagsorden og en stringent mødeledelse, var en del af løsningen på denne udfordring en grundig forhåndsorientering af generalforsamlingens deltagere. Til den ende var udfærdiget et udkast til en orienteringsskrivelse, som var tænkt udsendt sammen med mødeindkaldelsen. Heri var både problemstilling, løsningsforslag, proces og finansieringsmuligheder gennemgået, således at argumenterne bag Bestyrelsens valg mellem forskellige alternativer - og dermed baggrunden for det konkrete fremlagte forslag - lå klart for alle allerede forud for den mundtlige fremlæggelse af sagen på selve mødet.

Bestyrelsen var med få tillægskommentarer enig i indholdet af udkastet til orienteringsskrivelse. Torben foretager den endelige redaktion heraf.

Ad 5) I givet fald opsigelse af serviceaftale med Kone

Der henvises til bemærkningerne herom under ovenstående pkt. 2+3, næstsidste afsnit.

Ad 6) Orientering om forslag til vedtægtsændring mht korttidsudlejning (f.eks. AirBnB) – skal også vedtages på 2 generalforsamlinger.

Formanden havde fra Holtegaard modtaget to alternative udkast til udbygning af vedtægterne med indskrænkning af ejernes mulighed for udlejning af deres respektive lejligheder – det ene ret vidtgående og ordrigt, det andet alene sigtende mod korttidsudlejning og meget kortfattet.

Der var i bestyrelsen enighed om, at det principielt var problematisk at gå efter indskrænkninger i ejernes råderet over deres lejligheder. På den anden side forelå en åbenbar tilsidesættelse af hensynet til naboer og ejendommens vedligehold, hvis enkelte af lejlighederne i realiteten blev omdannet til en form for løbende hoteldrift (herunder mulighed helt ned til udlejning på timebasis til bordel-drift). En vis indskrænkning af dispositionsfriheden forekom derfor rimelig, og til den ende kunne en vedtægtstilføjelse ad modum det kortfattede tekstforslag, men med præcisering af, at indskrænkningen vedrørte repetitiv korttidsudlejning, være en model til forfølgelse.

Der var samtidig i bestyrelsen enighed om, at fastholde generalforsamlingen d. 22. oktober til alene at vedrøre elevator-sagen og dermed udskyde behandlingen af nærværende problemstilling til næstkommende ordinære generalforsamling i foråret 2018.

Ad 7) Diverse mindre sager – *hvis vi kan nå det*, ellers udsættes det til næste møde

- a. Plastic-kapper til trappelys
- b. "Afdøde" cykler – info på hjemmeside
- c. Trappevask
- d. Ventilationsstøj i 5F
- e. Nedkørselsrampe for cykler i gavlen
- f. Nødvendig reparation af sprinkleranlæg i P-kælder
- g. Rasle-/klikkelyde fra el-skab i P-kælder
- h. ændring af tagvindue hos Peter Laier (orientering)
- i. Skrivelse fra SKAT-BBR (**Skal besvares inden 4. oktober**)

ad a. Plastic-kapper er bestilt i et antal på 200 stk. til en samlet pris på DKK 4.218,-

ad b. Endnu ikke annonceret på hjemmesiden. Alliance vil til sin tid kunne stå få den fysiske afhentning af "døde" cykler, samt evt. også rydning af barnevognsrum for storskrald m.v.

ad c. Formanden har gennemført en rundvandring med Alliance's nye kontakt-officer og har i den forbindelse drøftet ønskelige opstramninger af den leverede service.

ad d. De konstaterede støjproblemer er væsentligt reduceret efter montage af vibrationshæmmende materiale under ventilatoren. Situationen holdes herefter under opsyn.

ad e. Rampen er modtaget, men afventer nu montage ved Jespers og Steens foranstaltning

ad f. og g. Reparationer er ført. Modtagne fakturaer deles med Niam i det aftalte forhold.

ad h. Peter Laier orienterede om, at havde modtaget tilbud på udskiftning af en fast rude blandt ryttervinduerne i sin lejlighed til et vindue, der kan åbnes. Baggrunden herfor var, at han ønskede at foretage en opdeling af hemsen på 1. salen i lejligheden, men i den forbindelse sikre ventilation også i den nu aflukkede del af området.

Bestyrelsen erklærede sig indforstået hermed, men påpegede, at eventuelle utætheder, opstået som følge af denne konstruktive ændring, ville være Ejerforeningen uvedkommende.

Torben oplyste, at han ønskede at foretage en lignende tilpasning af det sydligste af sine ryttervinduer. Bestyrelsen tog også dette til efterretning med tilføjelse af samme kommentar vedrørende eventuelle utætheder.

ad i. Formanden henviste til modtagne henvendelser fra SKAT-BBR og meddelte, dels at han ikke forstod, hvad baggrunden for udsendelse var, dels at han ikke p.gr.a. bortrejse ville være i stand til at honorere kravet om telefonisk besvarelse inden d. 4. oktober.

Niels gjorde opmærksom på, at udsendelserne var henvendt til erhvervsejendomme, hvortil ejerlejlighederne i Fajancehaven ikke kunne henregnes. Der måtte således foreligge en fejl.

Bestyrelsen enedes om at lade sagen overgå til videre håndtering hos Administrator.

Ad 8) Juletræ – tilbud og opsætning.

Formanden oplyste, at han var ved at indhente tilbud på levering og opsætning af juletræ hos både den hidtidige leverandør og Gottlieb.

Tænding af juletræet vil som sædvanligt ske 1. søndag i advent kl. 16.00 – i år d. 3. december. Samling af juletræsoden skal af hensyn til montagen ske ugen før, og aftalen blev søndag d. 26/11 kl. 10.00. Alle Bestyrelsens medlemmer er velkomne.

Ad 9) Næste møder –aftalt til **25. oktober**, julemiddag aftalt til torsdag **7.december**.

Næste ordinære bestyrelsesmøde d. 25. oktober finder sted hos Torben.

Ad 10) Eventuelt

Ingen bemærkninger