

Orienteringsskrivelse I.

Vedr. elevator-situationen i Fajancehaven

1. Problemstillingen

Driften af flere af elevatorerne i Fajancehaven har gennem det sidste par år været ustabil. To af elevatorerne har været ude af drift i omkring tre uger (dog ikke samtidigt), og for de resterende fem elevatorer gælder, at ingen kan forudsige, hvornår tilsvarende driftsmæssige udfald melder sig for disse.

Problemstillingen er i korthed, at leverandøren af elevatorerne – Omega – i sin tid har sammenstykket anlæggene af reservedele, som ikke for alles vedkommende har været fuldt slidstærke. Det gælder visse af de mekaniske dele, og det gælder navnlig nogle af de centrale, elektroniske komponenter. Sidstnævnte drejer sig i praksis om nogle printkort, og når sådanne fejler, er den normale procedure at udskifte dem. Imidlertid er de kort, der sidder i Fajancehavens elevatorer, ikke længere i produktion, og udstyr fra alternative underleverandører, som kunne spille sammen med hejseværket, findes ikke på markedet. Derfor har metoden til reparation af havarede elevatorer hidtil været at udtage de ikke-fungerende printkort kort og sende dem til udbedring hos et firma i udlandet, hvor man har specialiseret sig i lodde nye delkomponenter ind på de eksisterende printplader.

Denne løsning er imidlertid tidkrævende med lange og ikke-planlagte driftstop til følge. Men værst er, at ingen ved, hvor længe reservedelssituationen kan holdes i skak på denne måde.

Der er i bebyggelsen flere gangbesværede beboere, og ikke mindst derfor har Bestyrelsen fundet det nødvendigt at sigte efter en mere radikal løsning med henblik på fuld stabilisering af situationen. Omega eksisterer ikke længere på det danske marked og kan derfor ikke hjælpe. Kone har overtaget serviceringen af Omegas elevatorer og er derfor blevet forespurgt om, hvilke muligheder de ser. Det samme gælder Otis og Schindler, som lige som Kone er elevator-leverandører med førsteklasses renomméer.

Resultatet er blevet, at der fra to af firmaerne er tilbudt en løsning, hvor på den ene side alle de ædlere dele af elevatorerne (hejseværk, strømforsyning, elektroniske styringer m.v.) erstattes med komponenter, der både kan spille sammen, og hvor fremtidige reservedelsleverancer garanteres mindst 20 år. På den anden side forbliver eksisterende elevatorstole og -døre i drift. Bestyrelsen har fundet, at tilbuddet fra Schindler indtil videre er det bedste. Tilbudsprisen for en modernisering som beskrevet er herfra DKK 412.500 pr. enhed.

2. Proces

Ved en modernisering som beskrevet vil der først hengå ca. 12 uger fra ordreafgivelse til leverance og herefter op mod 5 uger (i praksis nok noget mindre) til montage. Dette betyder, at det ikke er en mulighed blot at afvente næste elevator-nedbrud og så sætte moderniseringsprocessen i gang.

Det er Bestyrelsens opfattelse, at risikoen for yderligere langvarige, ikke-planlagte driftsstop p.gr. af reservedelsmangel er så nærværende, at en modernisering af bebyggelsens elevatorer bør igangsættes snarest. Forskellige modeller for udskiftningstakt har været overvejet, lige fra nedtagning af én elevator og brug af komponenter herfra til reparation af den næste der går i stykker, til modernisering af samtlige i en arbejdsgang.

Det er Bestyrelsens vurdering, at valg af sidstnævnte model er at foretrække, selv om den i første omgang efterlader det største finansieringsbehov på samlet DKK 412.500 X 7, eller i alt knap DKK 3.000.000. Bag denne vurdering ligger, at man herved opnår, at samtlige opgraderede elevatorer får præcist samme teknologiske niveau. Hertil kommer, at man på denne måde undgår diskussioner om, hvilken opgang, der skal holde for først. Og som noget helt centralt opnås, at den hidtidige "all-inclusive" servicekontrakt hos Kone, som p.t. koster ca. DKK 110.000 pr. år, ikke skal deles mellem to firmaer, men kan erstattes af enkelt, billigere servicekontrakt. Tilbuddet fra Schindler udgør på det punkt en pris på ca. DKK 40.000 pr. år.

3. Omkostningsfordeling og finansieringsmuligheder

Elevatorernes drift udgør en del af fællesfaciliteterne i bebyggelsen, og omkostninger hertil dækkes derfor via den fordelingsnøgle, der er foreskrevet i vedtægterne, og som danner grundlag for de fastsatte bidrag til fællesomkostninger. Det samme vil gælde en investering i en elevatormodernisering.

Med en stk.-pris pr. elevator på DKK 412.500 vil belastningen for en typisk lejlighed på 100 kvm komme til at andrage ca. DKK 5.150 – og selvfølgelig mere for større og mindre for mindre lejligheder.

Hvis man vælger at udskifte én elevator snarest muligt, vil en mulig finansieringsform være ekstraordinær opkrævning af DKK 2.500 her og nu til dækning af depositum ved kontraktunderskrivelse og de resterende DKK 2.650 ved betaling af første rate af fællesomkostningerne i 2018 (begge tal beregnet med udgangspunkt i en 100 kvm.-lejlighed). Modellen vil så skulle gentages de efterfølgende gange moderniseringsbehovet optræder, hvilket altså ikke kan forudsiges, medmindre man lægger sig efter en fast udskiftningstakt med f. eks. én elevator pr. år.

Hvis man i stedet følger en model med modernisering af samtlige elevatorer i én arbejdsgang, får projektet et omfang, der kan lånefinansieres og afdrages med en løbetid på op til 20 år. Ejerforeningen har fra vores bankforbindelse indhentet et lånetilsagn med 10 eller 20 års løbetid og en - ganske vist - variabel rente på 3,5 pct. p.a. Hvis en afviklingstid på 20 år vælges, omsætter dette sig til en årlig ydelse på DKK 210.000, hvilket svarer til en forhøjelse af bidragene til fællesomkostninger i Foreningen med godt 10 pct.

Heroverfor står gevinsten ved fald i serviceomkostningerne, som beregningsmæssigt vil svare til en nedsættelse af niveauet for årlige bidrag til fællesomkostninger med ca. 3,5 pct.

4. Lånebetingelser

Vilkårene for lånet vil i øvrigt være således, at debitor på lånet vil være Ejerforeningen, og Foreningen vil hæfte herfor med sin formue. Herefter hæfter de medlemmer, som har andel i fælleslånet, personligt pro rata efter fordelingstal. En helt central bestemmelse i lånebetingelserne vil imidlertid være, at de medlemmer, som ved at indbetale deres andel af moderniseringsomkostningerne med det samme, og som derfor ikke deltager i fælleslånet, ikke vil skulle hæfte personligt pro rata. Det samme vil gælde medlemmer, som efterfølgende indfrier deres andel af fælleslånet. Hvis der efter indfrielsen af den personlige pro rata hæftelse, fortsat er en restgæld på fælleslånet, så vil alle foreningens medlemmer dog hæfte herfor som medlem af ejerforeningen, da ejerforeningen er debitor på fælleslånet.

5. Beslutningsprocessen

Et elevator-moderniseringsprojekt af denne art kan ikke igangsættes uden generalforsamlingens tilslutning, og som det fremgår, består beslutningen af flere led, og disse kan kombineres forskelligt. Det drejer sig om

- a) Beslutning om, at et elevator-moderniseringsprojekt igangsættes
- b) Beslutning om moderniseringstakten (en her og nu og derefter afventen, én om året eller alle nu)
- c) Beslutning om finansieringsform (opkrævning af ekstraordinære bidrag i takt med moderniseringen eller lånefinansiering via Ejerforeningen med mulighed for individuel udtræden af lånearrangementet).

Bestyrelsen, 20170903