

## Orienteringsskrivelse II

### Vedr. elevator-situationen i Fajancehaven

På den ekstraordinære generalforsamling i Ejerforeningen Fajancehaven den 23. oktober vedtog alle fremmødte at bemyndige Bestyrelsen til at gennemføre et elevator-moderniseringsprojekt med Schindler som leverandør inden for en omkostningsramme på max. 3 mio.kr., finansieret ved optagelse af et fælleslån med Ejerforeningen som debitor.

De fremmødte udgjorde de nødvendige 2/3 af medlemmerne, målt efter antal lejligheder i Foreningen, men ikke helt den krævede kvalificerede majoritet efter fordelingstal. Derfor er der indkaldt til en ny, ekstraordinær generalforsamling den 16. ds. med henblik på endelig afstemning om det samme forslag, men denne gang således, at kun de fremmødte (enten fysisk eller via fuldmagt) tæller med ved opgørelsen af, hvorvidt de nødvendige flertal er opnået.

### Siden sidst

Bestyrelsen har efter den ekstraordinære generalforsamling den 23. oktober modtaget en melding fra medlemmet Knud Henning Andersen om, at han uden om Kone Elevator har fået identificeret eksistensen af et mindre restlager hos Omega Elevator S.A. i Spanien af de frekvensomformere, som er vort væsentligste problem. Omega er den oprindelige producent af elevatorerne. Han har nu modtaget et tilbud på køb af tre enheder, som Bestyrelsen har fået til orientering. Dette står i klar modstrid med de oplysninger, som Bestyrelsen flere gange har modtaget fra Kone Elevator Danmark, som efter lukningen af Omegas afdeling i Danmark har overtaget serviceringen af Omegas elevatorer, inkl. vore 7 stk. Kone har gentagne gange meddelt, at mulighederne for fremskaffelse af erstatninger for de havarerede frekvensomformere fra Omega er udtømte efter, at produktionen heraf for længst er indstillet.

Det er Bestyrelsens opfattelse, at det på trods af den konstaterede modstrid kunne se ud til at være en i hvert fald kortsigtet løsning på den foreliggende udfordring vedrørende denne reservedelsleverance. Det er imidlertid også opfattelsen i Bestyrelsen, at tilvejebringelse af en langsigtet løsning i virkeligheden er en noget mere kompliceret opgave. Blandt andre følgende forhold må tages i betragtning:

- Det må endeligt verificeres, at de tilbudte frekvensomformere i realiteten er fuldt kompatible med samtlige Fajancehavens 7 elevatorer.
- Der må leveres et svar på, hvad der skal ske, når de første tre frekvensomformere er bragt i anvendelse, herunder, om Omegas restlager er så stort, at der enten kan købes eller reserveres yderligere 4 enheder.
- Det må sikres, at den software, der er fra 2005, som Omega kan medlevere, er identisk med den nuværende software i frekvensomformerne.
- Det må sikres, at man ved installation af en af de nye omformere og et efterfølgende nedbrud af en motor vil være i stand til at indkøbe en ny motor, der kan fungere i det givne miljø. Ellers vil det konstaterede kompatibilitetsproblem jo blot være flyttet om på den anden side af koblingen mellem frekvensomformer og motor.
- Spørgsmålet om, hvem der vil skulle stå for installation af nye frekvensomformere, og hvem der skal stille en efterfølgende driftsgaranti, skal besvares. Kone (eller et andet servicefirma) vil sikkert gerne installere, men hvis indkøbet af frekvensomformer er foretaget af Fajancehaven direkte fra Omega i

Spanien, vil der i realiteten ikke være knyttet nogen driftsgaranti til dispositionen. Og omvendt vil Kone ikke nødvendigvis påtage sig at udstede en garanti i relation til et produkt, de ikke selv har leveret.

- Endelig må det klarlægges, om der er andre vitale komponenter i Omegas elevatorer, der fremover vil være problemer med at få leveret i de kommende år.

### Hvad så nu?

Bestyrelsen har kontakt med adm. direktør Thomas Ohm, Kone Elevator Danmark, og bedt ham kommentere de nu foreliggende oplysninger. Hr. Ohm har i første omgang tilkendegivet, at han umiddelbart er lige så mystificeret som Fajancehavens bestyrelse, men at han frem til generalforsamlingen i Fajancehaven vil få undersøgt årsagen til den hidtidige udeblivelse af reservedelsleverancer fra Omega til bunds. Herudover vil han inden for samme tidsrum få lavet en vurdering af den samlede reservedelssituation vedrørende samtlige vitale dele til elevatorerne. På det grundlag vil han fremlægge sin bedømmelse af, hvilke muligheder, der med de senest tilkomne informationer foreligger til langsigtet løsning af de konstaterede driftsproblemer. Hr. Ohm har i forlængelse heraf givet tilsagn om, at han selv vil møde frem og præsentere sagen – både bagudrettet og fremadrettet – som indledning til drøftelserne på generalforsamlingen den 16 ds.

### Generalforsamlingen den 16. november

Der er i Bestyrelsen enighed om, at sagen med det senest foreliggende forekommer noget mere speget, end den blev præsenteret på generalforsamlingen den 23. oktober, og at Bestyrelsen derfor næppe frem til mødet den 16. november vil kunne forholde sig endegyldigt til valg af løsningsmodel. På den anden side har Bestyrelsen fundet, at det ville være ærgerligt at tabe momentum ved blot at aflyse generalforsamlingen for at afvente en klarhed. Beslutningen er enstemmigt blevet at gennemføre generalforsamlingen i en form, hvor hr. Ohm giver en indledende redegørelse, hvorefter mødet lukkes for eksterne deltagere. Herefter kan generalforsamlingen drøfte situationen og afslutte med en afstemning.

Genstanden for afstemningen vil være den samme som på den første ekstraordinære generalforsamling den 23. oktober, nemlig forslaget om at **bemyndige Bestyrelsen til at anvende op til 3 mio. kr. til modernisering af de 7 elevatorer ved brug af Schindler som leverandør** og finansiere dette ved optagelse af et fælleslån med ejerforeningen som debitor.

**Bestyrelsen ønsker imidlertid forlods at gøre det helt klart, at den naturligvis ikke har nogen som helst interesse i at bruge større beløb end nødvendigt på sagen. Heraf følger, at såfremt der efter generalforsamlingen kan findes en fuldt fremkommelig og billigere løsning, der kan tilsikre en langsigtet, stabil elevatordrift, vil bevillingsrammen blive brugt hertil i stedet.**

Bestyrelsen, 20171112