

Referat

Ekstraordinært bestyrelsesmøde i E/F Fajancehaven d. 23. november 2017 kl. 19.00

Mødet fandt sted hos Formanden

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

Dagsordenen for mødet var:

1. Godkendelse af referater fra de seneste bestyrelsesmøder
2. De ekstraordinære generalforsamlinger afholdt 23. oktober og 16. november 2017
 1. Drøftelse af resultatet og mandatet, som bestyrelsen opnåede
 2. Det videre arbejde med valg af projekt og økonomi inden for den godkendte ramme for **modernisering af vore elevatorer** herunder drøftelse af mail fra Knud Henning Andersen vedr. køb af frekvensomformere
 3. Orienteringsskrivelse til ejerne
3. Frederiksberg kommunes ny ordning for madaffald – se vedhæftede bilag
4. Status for taget
5. Varmecentralen
6. Juletræ
7. Indbrud i 5B, 21/10
8. Næste ordinære møde: torsdag 7. december kl. 18.00 hos formanden med efterfølgende julemiddag i Frederiks Have
9. Mødeplan for 2018 – udkast

5/2

19/3

14/5 (generalforsamling)

14/6

22/8

20/9

24/10

6/12

Eventuelt

1. Godkendelse af referater fra de seneste bestyrelsesmøder

Formanden konstaterede, at der ingen bemærkninger havde været til udkastet til referat af mødet d 23. oktober, men at Peter Wulff til udkastet af referat af mødet d 9. november havde bedt om nedenstående to tilføjelser:

Det var Peter Wulff's opfattelse at vi bør finde ud af hvilke forpligtigelse der faktisk er fra Omega's side overfor de kunder Kone har overtaget fra Omega Danmark. I samme forbindelse mente Peter Wulff at det ville være af interesse direkte at forespørge Omega hovedsædet i Spanien hvordan de kunne servicere de Omega elevatorer der eksisterer i Danmark og specielt i Fajancehaven.

Det blev også drøftet, om vi kunne opnå yderligere indsigt ved at kontakte den ejendom i Roskilde, der pt er ved at få ombygget deres Omega elevatorer af samme årgang som vores. Indtil videre ved vi ikke hvilken ejendom det drejer sig om, men det burde dog være til at finde ud af, så vi kunne drøfte sagen med deres ejerforening eller administration.

Der var ingen indvendinger mod disse tilføjelser.

Til den første af disse kunne Torben oplyse, at man under de drøftelser, der har været ført med Kone, havde fået oplyst, at den i sin tid gennemførte overtagelse af Omega Danmark var foretaget som en såkaldt "asset deal". Det indebærer, at Kone ud af det nu hedengangne selskab Omega Danmark har erhvervet porteføljen af servicekontrakter og eventuelle fysiske aktiver (værktøjer m.v.). I tilgift hertil har man overtaget Omega Danmarks medarbejdere. Tilbage har Omega Danmark stået som et tomt selskab, og det korte af det lange var således, at Kone i forbindelse med overtagelse af det forretningsmæssige indhold af Omega Danmark efter det oplyste ikke medtog hverken immaterielle aktiver i form af krav mod Omega Spanien, lige som eventuelle passiver i form af tredjemandskrav mod Omega Danmark ligeledes var holdt uden for handelen.

E/F Fajancehavens nuværende serviceaftale er en ny aftale, der blev indgået efter udløbet af den oprindelige serviceaftale med Omega Danmark. Den nye aftale er ca. 2 år gammel og er derfor indgået efter virksomhedsovertagelsen - og med Kone som modpart. Der er intet i denne aftale, der giver Fajancehaven mulighed for at rejse krav mod Omega Spanien via Kone.

Til det andet af de to punkter oplyste Formanden, at han havde forsøgt at få den ønskede information ud af City Elevator, men som svar havde han blot fået oplyst, at der var tale om 8 elevatorer, hvoraf City Elevator nu havde fået gennemført ombygning af én. Af de 8 elevatorer var i øvrigt 4 ramt af lynnedslag med havari til følge. Vi ved fra tidligere samtaler med City Elevator, at den pågældende boligforening har søgt ekstern rådgivning vedrørende modernisering af deres Omega-elevatorer hos ingeniørfirmaet Balslev og dér fået anvist City Elevator som leverandør. En tilsvarende rådgivning ville vi forventeligt få, hvis vi henvendte os til Balslev. Men da vi allerede har afvist denne mulighed ud fra soliditetsmæssige betragtninger (dvs. økonomisk styrke til at bakke en garanti vedrørende driftsstabilitet op og evne til at sikre reservedelsleverancer 15-20 år ud i fremtiden), er der ikke fulgt yderligere op på dette spor.

Ad 2) De ekstraordinære generalforsamlinger afholdt 23. oktober og 16. november 2017

1. Drøftelse af resultatet og mandatet, som bestyrelsen opnåede
2. Det videre arbejde med valg af projekt og økonomi inden for den godkendte ramme for **modernisering af vore elevatorer** herunder drøftelse af mail fra Knud Henning Andersen vedr. køb af frekvensomformere

3. Orienteringsskrivelse til ejerne

Formanden henviste til sin mail, rundsendt d. 17/11, dvs. dagen efter den senest gennemførte ekstraordinære generalforsamling. Han havde heri sammenfattet sin opfattelse af situationen som følger:

Så lykkedes det for den samlede bestyrelse at få det nødvendige mandat til at sætte elevatorprojektet igang.

Selvom det ikke var med helt den samme majoritet, som på den første generalforsamling, blev bestyrelsens forslag vedtaget med solid flertal, og der var ligesom efter den sidste generalforsamling flere, der kom til mig bagefter og roste os for et særdeles godt og gennearbejdet stykke arbejde, vi har udført. Der er heldigvis ikke tvivl om, at bestyrelsen har en meget solid opbakning.

Projektet med benyttelse af Schindler som leverandør er jo tidligere blevet enstemmigt vedtaget i bestyrelsen af både medlemmer og suppleanter, så jeg vil sammen med Torben nu gå videre med såvel låneoptagelsen (og ejernes evt. ønsker om selvfinansiering) som med de egentlige kontraktforhandlinger med Schindler.

Umiddelbart ser jeg således ingen grund til endnu et ekstraordinært bestyrelsesmøde for at drøfte dette, da jeg som nævnt ovenfor opfatter projektet som gennearbejdet og vedtaget i enighed tidligere.

Korriger mig, hvis jeg tager fejl, men så vil jeg gerne have besked senest på mandag 20. ds. om et evt. behov for endnu et bestyrelsesmøde.

Han havde efterfølgende modtaget indsigelser (jf. sidste afsnit) med henvisning til, at der forud for afstemningen på generalforsamlingen var givet den oplysning at

”Bestyrelsen ønsker 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 det oprindelige projekt vedtages, og der efter generalforsamlingen kan findes en fuldt fremkommelig og billigere løsning, der kan tilsikre en langsigtet, stabil elevator drift, vil bevillingsrammen blive brugt hertil i stedet”.

Formanden havde derfor valgt at indkalde bestyrelsen til fornyet drøftelse af sagen. Sidenhen havde Bestyrelsen modtaget mail fra Knud Henning Andersen, hvoraf fremgik, at

Det danske elevator firma Elecom har oplyst mig at de har foretaget en udskiftning af frekvensomformerer på en OMEGA elevator hos Gladsaxe hovedbibliotek. Elevatoren er ældre en vores, idet den har fabrikations nummeret OE-5296, hvor vores starter med OE-6704.

Det man har installeret er en FUJI type FRN-LM2 som er Fuji`s nyeste model indenfor frekvensomformere til elevatorer. De oplyste desuden at det var nødvendigt at installere et ekstra modul (converter) for at få frekvensomformerer til at fungere.

Hermed forelå både et spørgsmål af proceduremæssig art og et spørgsmål af teknisk karakter.

Til det proceduremæssige spørgsmål var der i Bestyrelsen enighed om, at man med foretagne afstemning endegyldigt havde fået mandat til at gennemføre et elevatormoderniseringsprojekt inden for en beløbsramme på 3 mio. DKK. Spørgsmålet var alene, om Bestyrelsen havde gjort tilstrækkeligt for at afdække, hvorvidt der findes en billigere løsning der **”... kan tilsikre en langsigtet, stabil elevator drift”**. Det spørgsmål var imidlertid allerede besvaret gennem de informationer, som Kones repræsentanter under

generalforsamlingen havde givet. Det gør der efter deres udsagn ikke. I sammenfattet form var udsagnet fra Kone, at elektronikken i en elevator er et sammenhængende system. Dette indebærer, at der ikke forlods kan gives sikkerhed for fuld kompatibilitet gennem anlæggene frekvensomformere til drivsystem og øvrige styringer såfremt der efter udskiftning af en frekvensomformer sidenhen på et tidspunkt opstår behov for udskiftning af andre dele af en given elevators elektronik. Hertil kommer, at der også er udfordringer vedrørende reservedelsforsyningen vedrørende de øvrige komponenter.

Til yderligere verifikation af disse udsagn – og med henblik på bestyrkelse af den endelige vurdering - blev der under bestyrelsesmødet arrangeret en telefonisk konsultation med Schindler v/Michael Krogh. Denne bekræftede udsagnene fra Kone og meddelte yderligere i forhold til det senest fremkomne vedrørende Omega-elevatoren i Gladsaxe, sagen kan ikke løses ved indkøb en nyere frekvensomformer-model – og da slet ikke, når der i sammenhængen åbenbart fordres en på-hæftning af en såkaldt ”converter”. Dels vil man herved tabe dokumentation for, hvad der faktisk sker i det samlede elektroniske system, dels vil man mere formelt ikke kunne honorere de krav der nu stilles for opnåelse af en ibrugtagningstilladelse. Disse krav fremgår af en industrinorm, benævnt EN 181-20/50, som er trådt i kraft pr. 1. august 2017. Heraf fremgår, at når det kommer til sikkerhedsudstyr i elevatorer, må udskiftning af reservedele kun ske 1:1. (Dette har vi også fået meddelt fra Kone). Gladsaxe-løsningen rummer efter det oplyste en konstruktiv ændring og vil derfor efter de nugældende regler ikke kunne opnå godkendelse. Endelig kunne Michael Krogh oplyse, at Schindler aldrig som serviceorganisation ville lægge navn til en løsning af denne art.

Michael Krogh gjorde i øvrigt gældende, at de elektroniske komponenter, der indgår i elevatorer m.v., typisk har en levetid omkring 15 år – dog med betydelig spredning omkring gennemsnittet. Med den alder, Fajancehavnes elevatorer har nu, begynder de med andre ord at nærme sig en alder, hvor udfald af enkeltkomponenter må forventes at blive hyppigere. Ikke mindst derfor er reservedelsforsyningen ved at blive kritisk, og da den ikke er sikret af et bagved liggende – og samlet – leverancesystem, er konsekvensen, at det ret hurtigt kan blive en alvorlig udfordring at fastholde Fajancehavens elevatorer i drift.

Efter afslutningen af samtalen med Michael Krogh oplyste Formanden, at han efter generalforsamlingen havde haft yderligere et par drøftelser med dir. Ohm, Kone Danmark. Denne havde oplyst, at han havde forsøgt at få ændret tilbuddet fra Kone fra at omfatte en totaludskiftning af elevatorerne til ”kun” at omfatte en modernisering for bedre at kunne matche tilbuddet fra Schindler. Han forstod således fint vore bevæggrunde for kun at ville udskifte de vitale dele af anlæggene og var i øvrigt enig i, at en modernisering i vor situation var den optimale løsning. Han havde fra Kone’s internationale organisation fået at vide, at en moderniseringskoncept svarende til Schindlers var under udvikling (nok i erkendelse af, at markedet herfor er ved at udvikle sig), men at der hverken kunne sættes tid på, hvornår produktet frigives, eller på løsningen, når den annonceres. Kone var dermed ude af billedet som mulig leverandør.

Efter en længere drøftelse af det samlede sæt tilgængelige informationer og vurderinger enedes bestyrelsen om følgende:

- 1) Generalforsamlingsbeslutningen om at gennemføre et elevatormoderniseringsprojekt inden for en ramme på 3 mio. kr med Schindler som leverandør og med et tilbud om finansiering via et fælleslån med afdrag over 20 år betragtes som endelig
- 2) Det vurderes, at Bestyrelsen med Kone som deltager i Generalforsamlingen, med de oplysninger Kone gav under generalforsamlingen og med Bestyrelsens efterfølgende kontakt med Schindler har gjort tilstrækkeligt for at få afdækket, hvorvidt der findes

billigere løsninger, der kan ” **tilsikre en langsigtet, stabil elevator drift**”. Konklusionen er, at det gør der ikke. Der findes billigere løsninger, men ikke løsninger, der samtidigt kan give en tilstrækkelig sikkerhed for driftsstabilitet og sikkerhed for fremtidige reservedelsleverancer.

- 3) Der findes ikke behov for at få dette yderligere verificeret ved involvering af et eksternt konsulentfirma. Bestyrelsens samlede vurdering hænger i betydelig grad sammen med bedømmelsen af de mulige leverandørers evne til at honorere langsigtede garantier for både reservedelsleverancer og systemkomponenternes fortsatte indre sammenhæng. Sådanne garantier fra økonomisk mindre velfunderede virksomheder kan et eksternt konsulentfirma ikke bestyrke. Ved at vælge en økonomisk robust mærkevare-leverandør med behov for langsigtet tilstedeværelse i markedet reduceres usikkerheden på dette punkt til et minimum.
- 4) Det aftales, at Formanden herefter kontakter Schindler med henblik på åbning af drøftelser af det nærmere kontraktindhold
- 5) Det aftales, at der rundsendes en orienteringsskrivelse til medlemmerne om de trufne beslutninger og bevæggrundene for disse og at der i øvrigt holdes en høj informationsprofil til sikring af, at alle medlemmer er orienteret om, hvad der sker og hvornår. Torben forfatter et udkast hertil.

Ad 3) Frederiksberg kommunes ny ordning for madaffald

Formanden oplyste, at han fra Frederiksberg kommune havde modtaget en melding om nyordning af håndteringen af madaffald, hvor hovedideen tilsyneladende var, at affaldet for fremtiden skal sorteres. Meldingens konkrete indhold gav efter hans opfattelse ikke megen mening i en situation, hvor ejendommen var udstyret med både nedfaldsskakt til madaffald og affaldssyg til bortskaffelse heraf, hvilket han skriftligt havde meddelt kommunens affaldsforvaltning.

Ad 4) Status for taget

Formanden oplyste, at stilladset ud for 5B nu var afmeldt, idet den konstaterede utæthed tilsyneladende var fundet. Det havde været en lang proces, og Formanden forudså, at Neubert ville fremkomme med et ønske om en ekstrabetaling i forhold til oprindeligt afgivne tilbud. Formanden ville på det punkt forholde sig usædvanligt afventende.

I forhold til utætheden i taget over 5H var situationen mere flydende. En konkret kilde til vandindsivningen var ikke fundet, så nu gik løsningsmodellen i retning af fugning eller ekstra lodning af falsningerne i zink-inddækningen.

Endelig oplyste Formanden, at der d. 6/12 vil blive foretaget rensning af tagrender. I den forbindelse vil han invitere Neubert til at deltage m.h.p. også at få eventuelle tilstopninger af nedløb rensset.

Ad 5) Varmecentralen

Formanden oplyste, at der dagen før var foretaget en rensning af varmeveksleren m.h.p. forbedring af varmtvandsforsyningen. Det havde tilsyneladende hjulpet.

Ad 6) Juletræ

Formanden har efter et miniudbud af opgaven entreret med den sædvanlige leverandør, og opstilling vil finde sted d. 29/11. Samling af juletræsrod vil ske ved indsats af bestyrelsesmedlemmer m.fl. søndag d. 26/11 kl. 9.00.

Ad 7) Indbrud i 5B 21/11

Formanden oplyste, at der har været indbrud i lejligheden 5B, 1. sal d. 21/11. Han havde ingen nærmere oplysninger, udover, at lejligheden, som udlejes, stod tom. Så hvad der i virkeligheden var passeret, henstod noget uklart.

Ad 8) Næste ordinære møde: torsdag 7.december kl. 18.00 hos formanden med efterfølgende julemiddag i Frederiks Have

Ingen supplerende bemærkning

Ad 9) Mødeplan for 2018

Udkastet til mødeplan blev taget til efterretning

Ad 10) Eventuelt

Jena ønskede oplyst, hvorvidt Grundejerforeningen havde til hensigt at forbedre belysningen i Parken – specielt i området ud mod Smallegade, hvor der er meget mørkt.

Torben svarede, at emnet har været drøftet, men at holdningen var, at såfremt man gjorde noget sådant, kunne resultatet komme til at henstå som åben invitation til eksterne hundeluftede m.fl., hvilket ikke fandtes ønskeligt.

20171125

Torben V. Holm