

Status vedrørende elevatorprojektet

Resultatet af afstemningen på den 2. ekstraordinære generalforsamling i E/F Fajancehaven blev en vedtagelse af forslaget fra Bestyrelsen. Forslaget lagde op til en modernisering af alle Foreningens elevatorer med Schindler som leverandør inden for en omkostningsramme på 3 mio. kr. For de ejere, der ønsker det, finansieres omkostningen gennem et fælleslån med Ejerforeningen som debitor.

Forud for afstemningen havde repræsentanter fra Kone Danmark, som p.t. varetager serviceringen af Ejerforeningens 7 elevatorer, lejlighed til at redegøre for deres syn på den aktuelle drift- og vedligeholdes- situation. Her blev mulighederne for at sikre en fortsat drift ved indkøb fra et restlager af frekvensomformere holdt op mod et alternativ i form af en total udskiftning af elevatorerne eller en udskiftning af alle vitale dele i elevatorerne.

Sammenfatningsvis var det Kones vurdering, at det ikke vil give en driftssikker løsning at indkøbe et lager af frekvensomformere. Vurderingen var baseret på:

- At elektronikken i en elevator i dag er et sammenhængende system, hvor det er nødvendig med 100% kompatibilitet mellem vitale komponenter som frekvensomformer, drivsystem, styringer etc.
- At de frekvensomformere, som Knud Henning Andersen med stor flid har fremskaffet tilbud på, derfor desværre ikke giver sikkerhed for en stabil drift.
- At vi derfor risikerer at investere i frekvensomformere, uden det løser det overordnede problem. Både fordi der ikke er sikkerhed for, at frekvensomformere, der er produceret for 5-6 år siden, stadig er funktionsdygtige, og fordi driften af elevatorerne ikke kun er afhængig af frekvensomformere, men også andre vitale komponenter - der er lige så vanskelige at skaffe reservedele til.

På dette informationsgrundlag gik generalforsamlingen til afstemning, og resultatet blev som nævnt i indledningen.

Yderligere afdækning af alternative løsninger

Som resten af Foreningens medlemmer er Bestyrelsen selvfølgelig ikke interesseret i at bruge flere penge end nødvendigt på elevatorerne. Men den ser sig samtidigt forpligtiget at sikre en stabil drift. Dette blev eksplicit tilkendegivet i den orienteringsskrivelse, der blev udsendt inden den anden ekstraordinære generalforsamling ved følgende formulering:

”...den naturligtvis 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 elevatordrift, vil bevillingsrammen blive brugt hertil i stedet”.

Bestyrelsen har derfor efter generalforsamlingen yderligere søgt afdækket, om det kunne være en mulighed at bruge andre udskiftningsmodeller, som Knud Henning har hjulpet med eksempler på.

Der er herunder peget på en løsning på Gladsaxe hovedbibliotek, hvor man ved hjælp af en nyere model af frekvensomformere, end den type, vi har siddende, og ved på-hæftning på denne af en såkaldt "converter" har fået en havareret Omega-elevator til at køre igen. Spørgsmålet har så været, om noget tilsvarende kunne være løsningen for Fajancehavens elevatorer.

Bestyrelsen har til besvarelse af dette spørgsmål forespurgt Schindler, om det er en løsning, de kan levere og servicere. Schindlers teknikere har hertil for det første svaret med en gentagelse af de generelle vurderinger, vi har hørt fra Kone. Dernæst har de i forhold til den konkrete sag vedrørende Omega-elevatoren i Gladsaxe meldt tilbage, at sagen ikke kan løses ved indkøb af en nyere frekvensomformer model – og da slet ikke, når der i sammenhængen åbenbart fordres en på-hæftning af en ekstra såkaldt "converter", hvilket blandt andet skyldes:

- At man herved vil tabe dokumentation for, hvad der faktisk sker i det samlede elektroniske system
- At man formelt ikke vil kunne honorere de krav, der nu stilles for opnåelse af en ibrugtagningstilladelse. Disse krav fremgår af en industrinorm, benævnt EN 81-20/50, 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.
- Og sidst men ikke mindst, at Schindler aldrig som serviceorganisation ville lægge navn til en løsning af denne art.

Fra Schindlers side er i øvrigt bemærket, 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.

Endelig kan oplyses, at Bestyrelsen p.t. har kendskab til i alt ca. 10 stk. Omega-elevatorer af nogenlunde samme alder som vore, der er blevet moderniseret med andre drivsystemer og styringer end Omegas på grund af manglende driftsstabilitet og havarier – ikke kun på grund af frekvensomformere.

Det er samlet Bestyrelsens opfattelse, at udsigten til, at der skulle foreligge en billigere løsning, der kan **"tilsikre en langsigtet, stabil elevatordrift"**, således er endeligt afkræftet ved både Kone's indlæg på generalforsamlingen og den yderligere gennemgang af alternative løsninger med Schindler.

Samlet vurdering og næste skridt

Efter en længere drøftelse af alle tilgængelige informationer og vurderinger har bestyrelsen nu lagt sig fast på 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 elevatordrift". 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 – heller ikke 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 er aftalt, at Formanden herefter kontakter Schindler med henblik på åbning af drøftelser af det nærmere kontraktindhold, herunder også endelig pris.
5. Det er endvidere aftalt, at der rundsendes en orienteringsskrivelse til medlemmerne om de trufne beslutninger og bevæggrundene for disse og at der fremadrettet holdes en høj informationsprofil til sikring af, at alle medlemmer er orienteret om, hvad der sker og hvornår.
6. Endelig vil Bestyrelsen gerne takke Knud Henning Andersen for den indsats, han har leveret undervejs i forløbet. Den har givet anledning til ekstra undersøgelser, og såfremt de fremlagte løsningsforslag havde været langsigtet bæredygtige, ville Bestyrelsen med begejstring have fulgt dem. Til gengæld er diverse sten blev vendt en ekstra gang, og som resultat har Bestyrelsen og dermed Foreningen opnået ekstra sikkerhed for, at den løsning, der nu er valgt, er den rigtige.

Bestyrelsen

20171125