

Ekstraordinært møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 9. november 2017 kl. 18.30

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 Jesper Buch og Peter Wulff.

Eneste punkt på dagsordenen var en videre drøftelse af elevatorsituationen.

Formanden henviste til, at bestyrelsen siden den ekstraordinære generalforsamling den 23. oktober og det efterfølgende bestyrelsesmøde d. 25. oktober havde modtaget en melding fra medlemmet Knud Henning Andersen. Heraf fremgik, at han udenom Kone havde kontaktet Omega i Spanien og herunder fået oplyst, at det på den ene side var rigtigt, at fremstillingen af de meget omtalte frekvensomformere var indstillet efter oversvømmelsen af den japanske underleverandørs fabrik under tsunamien i 2012, men at Omega i Spanien på den anden havde et restlager af den pågældende komponent af ikke nærmere angivet størrelse, som man gerne solgte ud af. Knud Henning Andersen havde i fortsættelse heraf fået et konkret tilbud på køb af tre enheder, som han havde videresendt til bestyrelsens orientering.

Det var Formandens opfattelse, at man herved kunne ane et umiddelbart svar på den foreliggende udfordring vedrørende reservedelsleverancer, men at tilvejebringelse af en langsigtet løsning i virkeligheden var noget mere kompliceret. Blandt andre følgende forhold måtte tages i betragtning:

- Det måtte endeligt verificeres, at de tilbudte frekvensomformere i realiteten var kompatible med Fajancehavens 7 elevatorer
- Der måtte 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 måtte sikres, at man ved installation af en af de nye omformere og et efterfølgende nedbrud af en motor ville være i stand til at indkøbe en ny motor, der kunne fungere i det givne miljø. Ellers ville det konstaterede kompatibilitetsproblem jo blot være flyttet om på den anden side af interfacet.
- Endelig måtte spørgsmålet om, hvem der skulle stå for installation af nye frekvensomformere og en efterfølgende driftsgaranti besvares. Kone (eller et andet servicefirma) vil sikkert gerne installere, men hvis indkøbet af frekvensomformeren er foretaget af Knud Henning Andersen eller af Fajancehaven direkte, vil der i realiteten ikke være knyttet nogen garanti til dispositionen. Og omvendt kunne Kone næppe påtage sig at udstede nogen garanti i relation til et produkt, de ikke selv havde leveret.

Formanden havde efter modtagelsen af henvendelsen fra Knud Henning Andersen kontaktet adm. Direktør Thomas Ohm fra Kone Danmark og foreholdt ham, at der for det første ikke synes at være fuld dækning for den tidligere modtagne oplysning fra Kone om, at nye frekvensomformere ikke længere kan skaffes. For det andet havde formanden gjort Hr. Ohm opmærksom på det ret interessante forhold, at mens der i tilstandsrapporter for elevatorerne fra 2016 indgik meldinger om, at diverse reservedele ikke længere kunne skaffes, var tilsvarende oplysninger helt udeladt i et sæt nye rapporter, som netop var fremsendt fra Kone.

Hr. Ohm havde været meget lydhør overfor Formanden og havde på stående fod erklæret sig enig i, at der var noget i sammenhængen, der simpelthen ikke rimede. Han havde på den baggrund sat en intern undersøgelse i gang, som bl.a. skulle afdække, hvorfor Kone's globale sourcingaftale, som efter Kone's overtagelse af Omega Danmark også omfatter Omegas produktionsled i Spanien, ikke har virket i det foreliggende tilfælde. Den mulighed, at en slutbruger som Fajancehaven blev ladt i stikken fordi interne samarbejdsrelationer mellem to aftaleparter som Kone og Omega ikke fungerede eller måske endda bevidst blev tilsidesat, kunne jo ikke udelukkes. 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.

Herudover havde Hr. Ohm inviteret Formanden og Torben til møde førstkommande mandag. Deltagere heri ville være ham selv og hele det team, som i tidens løb har enten har serviceret Fajancehavens elevatorer eller har været involveret i rådgivning og tilbudsgivning deltage i en drøftelse af situationen - både med sigte på at få afdækket, hvad der er fakta bag den rådgivning og de tilbud, Fajancehaven hidtil har modtaget fra Kone og med henblik på at få skitseret, hvilke muligheder der efter de nu foreliggende oplysninger eksisterer for at sikre en langsigtet, stabil drift af Fajancehavens elevatorer.

Endvidere havde Hr. Ohm sat sit team op til henover førstkommande tirsdag (og om nødvendigt tillige onsdag) at foretage en fornyet gennemgang af samtlige elevatorer med henblik på at få kvalitetssikret den senest fremsendte tilstandsrapport og dermed få fremkaldt et fuldt validt, troværdigt og samlet overblik over elevatorernes aktuelle status.

Og endelig havde hr. Ohm givet tilsagn om at give fremmøde ved den kommende, ekstraordinære generalforsamling d. 16. november og herunder til indledning give de fremmødte sit syn på det passerede og sin vurdering af foreliggende løsningsmodeller. Indholdet heraf ville selvsagt i høj grad bero på resultatet af de undersøgelser, som ville finde sted helt frem til tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse, og det var derfor ikke muligt på nuværende tidspunkt at drage nogen endegyldige konklusioner på området.

Der var i Bestyrelsen enighed om, at sagen umiddelbart forekom meget speget og at man derfor ikke var i stand til at forholde sig endegyldigt til valg af løsningsmodel. På den anden side ville det være ærgerligt at tabe momentum ved blot at aflyse generalforsamlingen. Beslutningen blev derfor at gennemføre generalforsamlingen i en form, hvor Hr. Ohm giver en indledende redegørelse. Herefter lukkes mødet for eksterne deltagere, og der vil så kunne tages en debat med afsluttende afstemning. Genstanden for afstemningen vil være den samme som på den første ekstraordinære generalforsamling, 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. Formanden vil imidlertid på Bestyrelsens vegne forud for afstemningen klart melde, at ingen har interesse i at bruge større beløb end nødvendigt på sagen og dermed tilkendegive, at såfremt der efterfølgende kan findes en fuld fremkommelige og billigere løsning, der kan tilsikre en stabil elevatordrift de næste 15-20 år, vil denne blive valgt.

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 herudover enighed om, at der forud for generalforsamlingen udsendes en kort, supplerende orienteringsskrivelse til medlemmerne, hvor af det vil skulle fremgå, at der er fremkommet nye oplysninger i sagen siden den første, ekstraordinære generalforsamling d. 23. oktober, og at der vil blive nærmere redegjort herfor under selve mødet. Torben laver et oplæg hertil og Formanden står for udsendelsen sammen med den traditionelle erindringsmail og opfordring til fremmøde.

Der fremkom under drøftelsen af ovenstående stor anerkendelse af den indsats, som Knud Henning Andersen havde ydet i sammenhængen, og Jesper efterlyste i fortsættelse heraf en model, hvorefter den ekspertise, som måtte gemme sig rundt omkring blandt Ejerforeningens medlemmer, kunne blive bragt i spil i konkrete situationer.

Torben bemærkede hertil, at helt principielt var modellen jo, at Generalforsamlingen som Ejerforeningens øverste myndighed valgte en bestyrelse, og at sammensætningen heraf burde ideelt set være således, at en serie basale kompetencer blev repræsenteret. Men i det omfang Bestyrelsen mente at savne nødvendig indsigt i et givet forhold havde den jo altid mulighed for at lade sig rådgive, og der var ikke noget problem i at indlægge en post i udgiftsbudgetterne for de kommende år til dækning af eksterne rådgiverhonorarer. For så vidt angik træk på interne ressourcer blandt Foreningens medlemmer var forholdet, at det jo ikke var givet, at Bestyrelsen til enhver tid havde overblik over, hvilke kompetencer, der gemte sig blandt Foreningens menige medlemmer og hvilken arbejdsbyrde og ansvar disse ønskede at tage. Bestyrelsens evne til at "række ud" efter hjælp var dermed begrænset. I den konkrete sammenhæng var forholdet det modsatte, nemlig at Knud Henning Andersen havde "rakt ind", men først efter at sagen var blevet bredt bekendt blandt Foreningens medlemmer – ikke efter, at den første gang blev annonceret af Formanden under beretningen til den ordinære generalforsamling i maj, men først som følge af indkaldelsen til generalforsamlingen. Medlemsinvolvering i Foreningens indre liv var med andre ord ikke noget ganske enkelt, men den konkrete sag var alligevel illustrativ. For realiteten var, at den under sin udvikling havde været behandlet på samtlige bestyrelsesmøder siden sommeren 2016. Eventuel interesse for at involvere sig i den kunne således have været vakt ved en tidligere og grundigere flagning. Metoden hertil kunne være at lade Ejerforeningens medlemmer få indsigt i bestyrelsesmødereferater ved simpelthen at åbne for det relevante faneblad på hjemmesiden. Et forslag herom kunne overvejes på et efterfølgende bestyrelsesmøde

20171110