

## Møde i bestyrelsen for E/F Fajancehaven den 20. juli 2017 kl. 17.30

Mødet fandt sted hos Formanden, Henrik Jansdorf

Til stede ved mødet var Formanden, Henrik Jansdorf, bestyrelsesmedlemmerne, Peter Laier og Torben V. Holm samt suppleanterne Astrid Mynborg, Steen Bjørnsen og Jesper Buch.

Dagsordenen for mødet var

1. Godkendelse af referatet fra mødet den 15. juni - referat er udsendt.
2. Vandskadesagen Bonding, 5F, [4.th.](#) Stillingtagen til reparation. Se email korrespondance
3. Elevatorsagen. Orientering og indledende drøftelse af elevatorernes fremtid.
4. Kort orientering om Internet/TV

### Ad 1) Godkendelse af referatet fra mødet den 15. juni.

Ingen bemærkninger

### Ad 2) Vandskadesagen Bonding, 5F, [4.th.](#) Stillingtagen til reparation.

Formanden henviste til den rundsendte mailkorrespondance, hvoraf fremgik

- at der ved målinger var konstateret skimmelsvamp over baggrundsniveau tre målesteder i lejligheden (det ene overskridelse dog kun meget marginal)
- at der var modtaget et tilbud på nedtagning af gipsvægge og fjernelse af skimmelbefængt materiale med følgende indhold:

Omfanget er lidt svært at skønne, men der bør fjernes det gips hvor der er synligt skimmel. (bagsiden af gipsen). Det kan som sagt godt forsegles, men dette kan på sigt udvikle sig.

Så jeg vil anbefale at det saneres efter forskrifterne.

Hvis vi kunne blive enig om at lave en side af gangen, ville det være optimalt.

- Afdækning af gulv i berørt område.
  - Opsætning af plastik for afdækning og begrænsning af støv. evt miljøboks.
  - Nedtagning af gips i nødvendigt omfang og støvsugning.
  - Skimmelsanering evt ny skimmelprøve.
  - Ny gips monteres.
- at der ikke forelå noget prisestimat for den foreslåede indsats, men at Formanden skønnede, at en pris ville ligge i lejet 25.000 eller derover. Hertil ville omkostninger til efterreparation i form af malerarbejde samt evt. dækning af omkostninger til genhusning under arbejdets udførelse.

- at Joachim Bonding i stærke vendinger havde krævet, at der blev gjort noget ved sagen hurtigt.
- At Ejerforeningen ingen interesse havde i at forsinke sagen, men at en udbedring af den opståede skade jo bl.a. fordrede, at der var adgang til lejligheden.

Der var i bestyrelsen enighed om, at skimmelangrebet naturligvis skulle udbedres hurtigst muligt og i henhold til gældende forskrifter, men at det skulle sikres, at reparationsarbejdet ikke udviklede sig til en forhøjelse af vedligeholdelsesstandard for lejligheden. Det afsluttende malerarbejde skulle således begrænses til kun at omfatte de berørte vægpartier, mens eventuelle krav om yderligere malerarbejde til udligning af mulige nuanceforskelle skulle afvises.

Formanden lovede at tage sig af nødvendige kontakter til håndværkere og Fam. Bonding med henblik på at få aftalt den praktiske afvikling af arbejdet. F.s.v.a. spørgsmålet om genhusning ville Formanden først kontakte Holtegaard med forespørgsel om Ejerforeningens forpligtelser i så henseende, og i givet fald dernæst kontakte boet efter Flemming Nyborg eller den ejendomsmægler, der står for salget af afdødes lejlighed, med forespørgsel om muligheden for leje denne til midlertidig beboelse under arbejdets udførelse.

### Ad 3) Elevatorsagen. Orientering og indledende drøftelse af elevatorernes fremtid.

Formanden oplyste, at elevatoren i 5F fra og med mandag d. 17/7 kørte på ny efter at have været ude af drift i 17-18 dage. Havariet skyldtes et nedbrudt drivhjul, og en ny reservedel havde måttet hjemtages fra Omega-fabrikken i Spanien med dertil hørende forsinkelse.

Formanden oplyste videre, at han og Torben allerede før det seneste nedbrud havde haft et møde med Kone med henblik på drøftelse af, hvordan den aktuelle usikkerhed omkring elevatorernes tilstand og driftsikkerhed kunne forbedres. Svaret herpå havde været, at man på den ene side udmærket kunne vedblive med at servicere og vedligeholde elevatorerne indenfor rammerne af den bestående servicekontrakt, men at man til stadighed ville være eksponeret for længerevarende driftsstop p.gr.a. mangel på reservedele – bl.a. eksemplificeret ved den situation, der sidste år opstod omkring elevatoren i 5E. Her havde en frekvensomformer (dvs. en elektronisk enhed) ikke kunnet erstattes, hvorfor man i stedet havde måttet udtage den nedbrudte omformer og renovere denne med et længerevarende driftsstop til følge. Hvis man på den anden side ønskede en regulær forbedring af driftssituationen, ville løsningen være at erstatte en af de bestående elevatorer med en ny og så bruge den nedtagne elevator som reservedelsbuffer. Efterhånden som situationen så udviklede sig kunne man udskifte de resterende elevatorer en efter en. Prisen herfor ville overslagsmæssigt være 5-600.000 pr. enhed, men et mere præcist tilbud vil komme fra Kone efter en opmåling, der er planlagt til gennemførelse i slutningen af juli. Formanden oplyste endeligt, at man under mødet med Kone havde bedt om at få undersøgt, hvorvidt betaling for en eventuel ny elevator kunne ske via et leasing-arrangement, således at den økonomiske belastning kunne udlignes over f. eks. en 10-årig periode.

Der var i bestyrelsen enighed om, at drift-situationen på elevator-området ikke var tilfredsstillende, og at det var uacceptabelt at være eksponeret for så lange driftsstop, som man nu inden for det seneste år havde oplevet to gange. Der var derfor enighed om at forfølge det mere radikale forslag om at udskifte en af elevatorerne med henblik på stabilisering af reserdelssituationen vedrørende de tilbageværende

elevatorer, men at der til den ende burde indhentes tilbud fra andre end Kone. Som alternative tier-1 leverandører nævntes Otis og Schindler.

Der var tillige enighed om, at uanset finansieringsmodel (opkrævning af ekstraordinært fællesbidrag en gang for alle pr. elevator, låne- eller leasing-finansiering), lå en disposition af denne art udenfor det aktuelt vedtagne budget og derved på den anden side af bestyrelsens mandat. En igangsættelse af en et projekt, som det foreslåede allerede i indeværende budgetperiode kunne derfor kun ske efter afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling og vedtagelse herpå af et tillægsbudget. Som hensigtsmæssige datoer herfor defineredes d. 28., 29. eller 31. august.

Det besluttedes, at Formanden beder Holtegaard om at optræde som dirigent og derfor drøfter endeligt valg af dato med ham. Parallelt hermed kontakter Torben Otis og Schindler med henblik på at få disse til at afgive tilbud inden generalforsamlingen, og endelig vil Torben gennemgå mulige finansieringsmodeller med både Kone, Otis og Schindler med henblik på drøftelse i bestyrelsen inden generalforsamlingen og sidenhen fremlæggelse til vedtagelse af generalforsamlingen.

#### Ad 4) Kort orientering om Internet/TV

Formanden henviste til en orientering om tekniske muligheder og begrænsninger vedrørende internet- og TV-abonnementer, som Torben havde rundsendt. Det var Formandens opfattelse at den var fyldestgørende og til fulde bekræftede, at beboernes valg af opkøbsmuligheder burde forblive individuelle.

Der var enighed herom, og Formanden vil på dette grundlag lægge orienteringen ud på Ejerforeningens hjemmeside og dermed lukke sagen i forhold til den forespørgsel, der blev rejst under generalforsamlingen i maj.

20170721

Torben V. Holm