

Referat

Bestyrelsesmøde i E/F Fajancehaven d. 7. december 2017 kl. 18.00

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 Steen Bjørnsen, Jesper Buch og Astrid Mynborg

1. Godkendelse af referat fra sidste møde 23. november 2017
2. Ekstraordinær generalforsamling 16. november 2017
3. Status for det videre forløb med elevatorprojektet
4. Status for tagreparationer
5. Eventuelle andre akutte/aktuelle emner
6. Næste møde 5. februar 2018
7. Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra sidste møde 23. november 2017

Ingen bemærkninger

Ad 2) Ekstraordinær generalforsamling 16. november 2017

Formanden oplyste, at han ingen bemærkninger havde modtaget fra menige medlemmer af Ejerforeningen siden den ekstraordinære generalforsamling d. 23. november og den sidenhen udsendte orienteringsskrivelse á 25. november.

Ad 3) Status for det videre forløb med elevatorprojektet

Formanden oplyste, at han efter drøftelser med repræsentanter fra Schindler nu havde modtaget en tilrettet udgave af tilbud på den planlagte elevatormodernisering. Prisen var heri fastholdt til det oprindeligt signalerede beløb på DKK 2.850.000, men indholdsmæssigt var tilbuddet forbedret ved at det nu også omfattede en monitoreringsenhed, som på sigt vil muliggøre "forebyggende vedligeholdelse". Der var således tale om, at den enhed, der står for ekstern kommunikation til en alarmcentral i tilfælde af driftsstop med personer i elevatoren, er blevet udbygget til løbende at transmittere driftsinformation – og navnlig afvigelse fra normalbilledet vedrørende eventuelle rystelser, langsommere dørbevægelser etc., dvs. forhold som gradvist vil kunne bygge sig op til regulære driftsstop. Med en sådan overvågning på plads vil reparationer af elevatorerne i meget vidt omfang kunne omlægges til forebyggende indsats. Samtidig vil behovet for periodevise serviceeftersyn kunne reduceres, og når systemet er fuldt implementeret vil kravet til antallet af lovpligtige eftersyn kun være et pr. år mod p.t. fire pr. år.

Parallelt med tilbuddet på elevatormodernisering havde Schindler også fremsendt et tilbud på efterfølgende, løbende servicering af elevatorerne. I første omgang omfatter det 4 årlige, lovpligtige eftersyn og alarmovervågning til en pris på DKK 11.500 pr. halvår (altså DKK 23.000 pr. år). Dette skal sammenlignes med de DKK 110.000, der p.t. betales til Kone. Kontrakten med Kone er ganske vist en full-service kontrakt, hvoraf følger, at udkald ved driftsstop inden for normal arbejdstid og udgifter til reservedele er dækket forlods, mens udkald til driftsstop og reservedele i henhold til tilbuddet fra Schindler

betales særskilt. Men da antallet af ikke-planlagte begivenheder efter gennemførelse af moderniseringsprojektet må forventes at falde til et minimum, synes der allerede umiddelbart at være udsigt til en betydelig besparelse på dette punkt, og endnu mere, når monitoreringssystemet er fuldt indkørt.

Formanden var af den opfattelse, at de foreliggende tilbud fra Schindler levede op til forventningerne, om end det skriftlige grundlag på enkelte punkter burde finpudses. Han agtede at vende teksten med Holtegaard for at få hans eventuelle bemærkninger og lovede herudover at rundsende dokumenterne til orientering for den øvrige bestyrelse.

For så vidt angik finansieringen oplyste Torben, at Banken havde modtaget ønsket dokumentation og havde erklæret sig indforstået med, at endelig kreditbevilling skulle gives inden d. 20. december, således at kontrakten med Schindler kunne underskrives tidsnok til at projektet kan komme med i ordrekøen for 2017. Under forudsætning af, at dette lykkes, vil fysisk installation kunne påbegyndes ca. 1. april - med lidt held måske en smule tidligere [men ikke så tidligt, at byggeperioden kommer til at række indover påsken].

Ejerforeningens medlemmer vil løbende blive holdt orienteret om tidsplaner, rækkefølge m.v.

Lånet fra Banken bevilges som én, samlet kredit, som der kan trækkes på under hele byggeprocessen. Når den er tilendebragt, vil saldoen blive fordelt på de enkelte ejerforeningsmedlemmer, og dem af dem, der ønsker at indfri egen andel, vil herefter kunne gøre det.

Bestyrelsen erklærede sig tilfreds med orienteringen og gav herefter bemyndigelse til at underskrive nødvendige dokumenter (dvs. både Schindler-kontrakt og lånedokumenter) på Ejerforeningens vegne, når eventuelle bemærkninger var indhentet fra Holtegaard.

Ad 4) Status for tagreparationer

Formanden oplyste, at der ikke var fundet nogen kilde til vandindtrængningen over 5H, og at han derfor havde aftalt med Neubert, at der skulle foretages fugning af samtlige false og inddækninger i området omkring den konstaterede utæthed. Det havde tilsyneladende hjulpet. I hvert fald var der ikke observeret fornyet vandindtrængning de sidste 14 dage.

Formanden havde fra TR Skadeservice modtaget en ekstraregning på DKK 7.500 vedrørende opstilling af stillads i forbindelse med skimmelreningen hos Bonding i 5F. Den havde han afvist ud fra den betragtning, at der forlods fra TR Skadesservice var givet bindende tilbud.

Ad 5) Eventuelle andre akutte/aktuelle emner

Formanden orienterede om, at han havde været i kontakt med kommunens affaldsforvaltning i fortsættelse af den modtagne skrivelse om etablering af en særlig ordning for håndtering af madaffald. Det havde ikke bragt nogen klarhed over, hvordan sagen fra kommunens side var tænkt grebet an i byggerier med nedfaldsskakte og udsugningsanlæg.

Jena oplyste, at den tidligere omtalte klage vedrørende tobaksrøgslugt i badeværelset på 2. sal som følge af, at ventilatoren på 4. sal blev stoppet om natten p.gr.a. støjgener, endnu ikke havde fundet sin løsning.

Ad 6) Næste møde 5. februar 2018

Det aftales, at næste møde finder sted d. 5. februar kl. 19.00 hos Jena.

Ad 7) Eventuelt

Ingen bemærkninger.

20171208

Torben V. Holm