

分契法團委員會特別會議紀錄

STRATA PLAN LMS – 2461

ROSARIO GARDENS

舉行於： 二〇〇七年十一月二日，星期五，下午 6:00，假 Tower A, 6119
Cooney Road, Richmond, B.C. 四樓的會議室舉行

出席者：

Fateh Sunderji	(財務)	#165 商業區
Jamie Cai		#1501 Cooney Road
Sandy Yu		#1202 Saba Road (非住戶)
Raymond Fung		#1205 Saba Road
Rosanna Ng	(主席)	#601 Cooney Road (非住戶)
Xudong Weng		#603 Saba Road

請假： William Wong (副主席) #155 商業區

管理公司代表： Gerry Fanaken, Vancouver Condominium Services Ltd.

會議於晚間 6:10 宣佈開會。

特別事務

分契法團委員會應 VCS 的 Gerry Fanaken 之邀，與 Gerry Fanaken 會面，以處理撞機與大樓外牆有關之緊急事務。

Mr. Fanaken 向分契法團委員會解釋：他和保險理賠裁定員會面了兩次。在兩次的會面中，保險理賠裁定員都指出有強烈證據顯示 Tower B 大樓有滲水問題。在飛機撞進大樓的位置，牆壁是個大開孔，從此處可以很清楚看到在撞機之前已有水穿透大樓的外牆，從外牆面和內牆板之間的大洞即可看到。而且，在此大開孔下方其他牆板受損及／或地毯已拉開的地方，都看到發黴和滲水的情形。這些報告雖然並不科學，但已足夠描繪出有嚴重的滲水問題需要處理。

保險理賠裁定員指出，這些發現帶來了兩個問題如下：

1. 保險涵蓋的修復工作有可能不包括那些原先即已遭滲水所損壞的地毯。保險只負責修理遭飛機撞壞的部分，不負責修理撞機之前已因滲水而受損的部分，這部分不在保險合約內。

2. 重建外牆時，只會恢復到符合舊建築法規規定的狀態，而不會符合現有新建築須符合的新防雨建築法規的狀態。這一點可能需要向市府報告，並由市府檢查，但也可能因此令市府拒發居住許可。

Mr. Fanaken 表示，以上兩點目前都仍未有定論，仍需要進一步的調查和討論；但是保險理賠裁定員認為有必要讓 VCS 和分契法團委員會知道這些問題。Mr. Fanaken 建議分契法團委員會，應雇請工程顧問公司來勘驗 Tower B 大樓外牆的問題，且目前的情況正有利於做此勘驗，因為牆板均已打開，大樓裡也沒有住戶，不必預約開門，這會使勘驗工作快速進行，也很有可能可以因此降低勘驗的費用。

2007 年 1 月份時，RDH Engineering 送來一份報告，列出了該公司在這類勘驗方面可以提供哪些服務，當時該公司的報價是每棟大樓的勘驗費用是 \$3,000。分契法團委員會的結論是應該接受建議，並同意請 VCS 聯繫幾家工程顧問公司，包括 RDH Engineering，請他們就在目前的情況下為 Tower B 做勘驗提出報價。顯然這項工作必須盡快進行，因為修復工程即將在未來幾周展開。

工程顧問公司的勘驗結果很可能是負面的，如此即會造成分契法團必須負擔起大樓整體結構重建的大部分責任，這會是一筆很可觀的支出，分契法團委員會討論了這個問題的可能性。Mr. Fanaken 大致說明了省府 Homeowner Protection Office 可以提供貸款的情況，分契法團委員會要求 VCS 向 HPO 索取有關這方面的資料，在需要時可派發給所有業主參考。

分契法團委員會指出，短期內不可能會進行任何全範圍的大樓維修工程（包括 Tower B、Tower A 和城市屋），而在這段時間內，Tower B 因撞機而受損的部分會修復至符合現有建築的標準 - 雖然不是修復至符合新建築法規的規定。

討論完畢，本次會議在晚間 7:00 休會。



Gerry Fanaken
Vancouver Condominium Services Ltd.
#400-1281 West Georgia Street
Vancouver, B.C.
V6E 3J7

電話： 604-684-6291 (24 小時緊急服務)
免付費電話： 1-877-684-6291 / 傳真： 604-684-1539