

Referat af bestyrelsesmøde 28. juni 2023

HUSK:

Der er en vedligeholdelsesmanual for din lejlighed i din lejlighedsmappe.

**Opdager du fejl og mangler på fællesarealerne skal du kontakte vores nye
vicevært: Rune Laursen, 4011 5445, rl@sundbyrs.dk**

Til stede: Bernd Schittenhelm, Annette Smith, Mette Vaaben Mortensen, René Olsen og Jesper Pedersen

Afbud: Lennart Nordstedt og Søren Hansen

Punkt 1: Valg af referent

Formanden valgte sig frivilligt.

Punkt 2: Nyt fra ejerforeningen

Generel orientering

- Brunata sætter gang i udskiftning af energimålere - og opsætning af fjernaflæsning.
- Vi har oplevet problemer med at opdatere den gamle hjemmeside. Aktion: Bernd beder Peter Holm om login og password til hjemmesiden. Bestyrelsesdata skal opdateres på hjemmesiden. Det nye hjemmesidesystem, som introduceres af Grundejerforeningen (GF), skal tages i brug så hurtigt som muligt. Det forventes at være meget mere brugervenligt end det eksisterende setup. Aktion: Mette og Annette tager den nye hjemmeside op med GF.
- Ved sidste bestyrelsesmøde blev der spurgt ind til regler for fremlejning af lejligheder herunder Airbnb. Ejerforeningen har tidligere henvist til Københavns kommunes regler på dette område. Der står intet specifikt i foreningens vedtægter. Man kan tage udgangspunkt i standardvedtægten for ejerforeninger. Aktion: Bernd og Mette koordinerer, at emnet tages op i enten GF eller Formandsinitiativet og/eller ERFA-gruppen. Dette kan muligvis medføre, at bestyrelsen foreslår en vedtægtsændring til Generalforsamling 2024.
- Der er modtaget en beboerhenvendelse angående altankasser. Bestyrelsen henviser til vedtægterne og er enstemmigt enige om, at altankasser skal hænge indvendigt for at undgå gener for beboer som bor i stueetagen.

Status på elevatorer

Der har været problemer med elevatorerne i opgang 7 og 10. Disse er nu blevet repareret.

Reparationer af alle elevatorer til mere end 200.000kr er igangsat. Schindler pointerede, at disse reparationer er sikkerhedskritiske.

Aktion: Bernd arrangerer møde med kundeansvarlige Martin fra Schindler i uge 32 eller 33. Jesper deltager også. Det skal sikres, at reparationerne af elevatorerne i opgang 7 og 10 koordineres med den store reparationsplan, således at ejerforeningen ikke betaler to gange for den samme udbedring. Dette skal være et dagsordenspunkt til mødet med Schindler.

Der haves stadigvæk et åbent punkt Schindler omkring fakturaer for reparation af elevatoren i opgang 13. Dette er ligeledes et dagsordenspunkt til møde med Schindler. Ejerforeningen ønsker kun at betale for det sidste besøg fra Schindler. Der ønskes credit nota for to første modtagne fakturaer.

Status på sårbare rørsamlinger

Frederiksberg VVS har tjekket rørsamlinger i fem lejligheder. Der er taget billeder. Dog mangler der en bedre beskrivelse af det observerede. VVS-firmaet kom med et prisoverslag per lejlighed, som lød på 5000-6000kr per lejlighed. Bestyrelsen ønsker at få en second opinion.

Aktion: Jesper tager kontakt til Ivan Nielsen VVS om en vurdering.

Status på vinduer

Der haves én flækket rude i opgang 12. I opgang 8 haves én punkteret rude. En flækket rude er dækket af glasforsikringen. En punkteret rude er ikke. Bestyrelsen antager, at det er vægten/vridningen fra vinduesrammen som har fremprovokeret fejlene. Der er modtaget et tilbud fra glarmester om udskiftning af de to vinduer på ca. 40.000kr.

Aktion: Bernd udfylder skadesanmeldelse. og igangsætter udskiftningen af ruderne. Der kræves to regninger: En for flækket rude og en for punkteret rude.

Status på samarbejde med Sundby Rengøringservice

Etape 4+5 har holdt møde med Sundby Rengøringservice (SRS). De netop annoncerede prisstigninger udskydes pga. det pt. ringe serviceniveau. Ny serviceleder for vores bebyggelse er Rune Laursen. Hans telefonnr. er 40 11 54 45 og har e-mail: rl@sundbyrs.dk

Bestyrelsen har indtil videre noteret sig følgende servicemangler: Defekte lyskilder indendørs og udendørs udskiftes ikke, rengøring af trappeopgange er ikke godt nok, vinduesvask – der haves vandpletter på nedre tværbjælke, Aktion: Alle læser servicekontrakter og melder mangler ind til Mette.

Ejerforeningerne skal melde mangler ind til Grundejerforeningen, som derefter tager snakken med SRS. Der holdes nyt møde med SRS i september.

Aktion: Mette kontakter SRS om der haves en specifik servicekontrakt for Etape 2. Samtidig skal der opnås enighed om, at Rune Laursen er vores nye vicevært. Han skal have bestyrelsens fælles-mail og vores serviceleverandør-liste. Aktion: Annette kontakter Rune mhp. at få opsat sedler i opgange med kontaktinfo på Rune.

Status på vedligeholdelsesmanual for beboere

Der indgår en vedligeholdelsesvejledning i lejlighedsmapperne. Sammen med det udarbejdede årshjul for vedligehold af lejligheder udarbejdet af den forrige bestyrelse haves et godt grundlag. Materialet ønskes lagt på ejerforeningens fremtidige hjemmeside. Endvidere kan man få inspiration fra Etape 3's hjemmeside.

Mette har påbegyndt arbejdet med at lave en leverandøroversigt. Denne skal fuldstændiggøres.

Aktion: Mette runderser oversigten. Alle hjælper med at udfylde de tomme felter og tilføje nye leverandører. Leverandøroversigten er til brug for bestyrelsen og vicevært. Beboere skal have kontaktinformation på vores administrator Newsec og vicevært fra SRS/TipTop. Skal der rekvireres en håndværker bruges leverandøroversigten. Denne skal være tilgængelig for bestyrelsen og SRS (vicevært).

Status på indkøb af skumringsrelæ

Bestyrelsen besluttede, at der skal indkøbes et astrour. Aktion: Bernd sætter i gang.

Status på serviceaftale for røglemme

Ejerforeningen skal have et serviceabonnement. Dette er lovpligtigt!

Aktion: René laver aftale med firmaet Kallesø.

Røglemmene er ikke konstrueret hensigtsmæssige. Vinduerne er meget tunge og trærammerne vrider sig i varmen! En tømrer og en elektriker har kigget på opgang 11. Forskellige løsningsforslag kan overvejes. To ideer er i spil:

1. Lime trærammen til glasruden (glasset bærer rammen i stedet for omvendt). Dette burde reducere vægten. Et første prisoverslag lyder på 44.000kr for ét vindue
2. Dele røglemmen i to, så der haves to vinduer.

Aktion: René beder håndværkerne om at ringe til Jesper. Jesper giver en tilbagemelding til bestyrelsen. René opsætter sedler i opgange om at brugen af røglemme til varmeventilation ikke er tilladt. Bernd giver René en postnøgle.

Punkt 3: Nyt fra Grundejerforeningen

Den nye afmærkning på p-pladsarealerne kommer i midten af juli. I den forbindelse ønskes afmærkningen af handicap-parkeringspladsen ud for nr. 8 fjernet, da der ikke længere haves en beboer med dette behov. Aktion: Mette og Annette kontakter Grundejerforeningen (GF).

Der er taget kontakt til beboer i opgang 12 mhp. deltagelse i "Det Grønne Udvalg" på Etape 2's vegne. Udvalget skal udarbejde en ny beplantningsplan for de grønne fælles arealer. Udvalget skal bestå af én repræsentant fra hver etape.

I sagen om skraldehuset på Balder-grunden er der kontakt med Balder. Måske kan der opnås enighed med Balder inden stævning indsendes.

Legepladserne på Grønningen skal renoveres. Lovgivning indenfor dette område kræver dette.

Uldlus i terrassernes bøjehække fjernes ikke i år i GF-regi. De burde forsvinde ifm. den igangværende beskæring af hækkene. Ejere må eventuelt selv tage initiativ på egen regning.

Der er utilfredshed med serviceniveauet fra anlægsgartneren Egedal. Derfor er der afholdt møde inklusive gennemgang af de grønne fællesområder. En forventningsafstemning vedrørende hvad GF betaler var nødvendig. Nu håbes på et forbedret samarbejde.

Den fælles cykelpumpe ved Etape 4 virker ikke. Den bliver repareret. Samtidigt flyttes den fra gavlen af det ene cykelskur til gavlen af det andet.

Referater af møder i Grundejerforeningen lægges på deres hjemmeside. Se mere her:

<http://www.oresund-strandpark.dk/index.php/referater.html>

Punkt 4: Nyt fra ERFA-gruppe/Formandsinitiativet

Der er udsendt doodle mhp. at finde en dato for møde i slutningen af august eller starten af september.

Aktion: Bernd udsender en rykker for at få de sidste etaper med.

Punkt 5: Status på foreningens økonomi

Det ser fornuftigt ud. Budgettet følges nogenlunde. Der haves et større overskud på vedligeholdelseskontoen. Dog kommer der nu store poster for elevatorer og vinduer.

Punkt 6: Eventuelt

Vores administrator skal udarbejde en informationspakke til potentielle nye beboere og ejendomsmæglere. Denne skal som minimum indeholde: Sidste årsregnskab, aktuelt budget og beskrivelse af servitut på parkeringshus + grund.

Bestyrelsen agter at gennemføre en cykeloprydning til efteråret. Det skal ikke være tilladt at låse cykler til stolper med kædelåse i cykelskure da dette tager meget plads.

Bestyrelses-mailen varetages af Bernd i august mens Jesper tager september.

Punkt 7: Næste møde

Næste møde holdes torsdag den 7. august klokken 18:30 i Couloir. Der bliver spisning til mødet.
Aktion: René bestiller bord.

Aktionsliste:

- Bernd kontakter Peter Holm for login og password til ejerforeningens hjemmeside.
- Mette & Annette tager ny hjemmeside op i GF
- Bernd & Mette sørger for, at udlejning af lejligheder tages op i enten GF eller ERFA-gruppe.
- Bernd arrangerer møde med Schindlers kundeansvarlige Martin i uge 32 eller 33.
- Jesper kontakter Ivan Nielsen VVS mhp. en secon option på rørsamlinger.
- Bernd udfylder skadesanmeldelse og igangsætter udskiftning af ruder.
- Bestyrelsen læser servicekontrakten med SRS og indmelder mangler ift denne.
- Mette kontakter Ken fra SRS for at spørge efter en specifik servicekontrakt for Etape 2.
- Mette sender bestyrelsen fællesmail til Rune Laursen.
- Annette aftaler med Rune Laursen at der opsættes sedler i opgangene med hans kontaktinfo.
- Mette rundsender leverandøroversigten. Alle udfylder.
- Bernd indkøber astrour.
- René laver aftale med XXXX om lovpligtigt serviceabonnement på røglemme.
- René beder håndværkere ringe til Jesper ang. løsningsforslag for røglemme.
- Bernd udsender rykker for doodle til at finde dato for ERFA-gruppemøde
- René bestiller bord på Couloir til næste bestyrelsesmøde.

Fra tidligere:

- Bernd kontakter Newsec vedrørende regler for forsikringsdækning ved vandskader og lejlighedsdata
- Søren kontakter malerfirma for at få tilbud på indvendig oliering af nederste vinduesrammer i trappeopgange. Desuden aftale pris for at få olieret eventuelle altan-gelændere.