

Referat af bestyrelsesmøde 07. januar 2025

Husk:

Parkeringskort for 2024 er også gyldige i hele 2025!
Røglemmene i opgangene må kun bruges i tilfælde af brand –
IKKE til komfortventilation!
Din emhætte i køkkenet skal være tilsluttet centraludsugning.
Du må ikke ændre på indstillingen af ventilen i badeværelset.

Til stede: Bernd Schittenhelm, Mette Vaaben Mortensen, René Olsen Witold Skrzypinski og Anne Mette Philipsen

Afbud: Annette Smith og Lennart Nordstedt

Punkt 1: Valg af referent

Formanden valgte sig frivilligt.

Punkt 2: Status på elevatorer – besøg fra konsulent Kim Hjortfeldt fra det rådgivende ingeniørfirma Gert Carstensen A/S

Bestyrelsen bød Kim velkommen og takkede for at han tog sig tid til at mødes fysisk.

Kim gennemgik sin tilstandsanalyse og bud på udbedringer og moderniseringer af ejerforeningens syv elevatorer. Elevatorerne er ca 20 år gamle og dette burde være i underkanten af deres levetid. Dog skyldes den forkortede levetid en øget teknisk kompleksitet i form af elektronik og en ringere kvalitet af byggematerialer herunder reservedele.

Elevatorerne kunne med held måske holde fem år mere, men dette vil kræve id i maven.

Det modtagne tilbud fra Schindler på her og nu reparationer var på rette prisniveau. Der var sket en tastefejl i Kims rapport. Dog havde Schindler ikke givet tilbud på udbedringer af elevator i nr. 11 og havde tilføjet udskiftning af flere komponenter end ønsket.

Det blev besluttet, at Kim kontakter Schindler for at få korrekt/tilpasset tilbud på her og nu reparationer.

Tidsplan for en total modernisering af samtlige elevatorer indeholder følgende dele:

- Udarbejdelse af udbudsmateriale: ca. 2 måneder
- Udbudstid: ca. 1 måned
- Fra tildelelse af kontrakt til igangsætning af arbejde: ca. 2½ måned
- Fra igangsætning til første nye elevator er driftsklar: ca. 1½ måned. Herefter kortere tid.

Bestyrelsen besluttede at holde et ekstra temabestyrelsesmøde, hvor elevatorer og budget 2025 er eneste punkter på dagsordenen. Mødet finder sted mandag den 13. februar klokken 19.

På Generalforsamling 2025 vil bestyrelsen foreslå mindst to forskellige strategier for modernisering af ejerforeningens elevatorer med forskelligt ambitionsniveau for investeringsomfang.

Punkt 3: Nyt fra ejerforeningen

Generel orientering

- Der gennemføres en bygningsgennemgang med Bang & Beenfeldt fredag den 10. januar. Dette er en del af serviceaftalen ejerforeningen har med det rådgivende ingeniørfirma Bang & Beenfeldt omkring vedligeholdelsesplanen. Mette og Bernd deltager fra bestyrelsen.
- Bestyrelsen har modtaget en beboerhenvendelse vedrørende muligheden for en dedikeret handicap-parkeringsplads. Det blev besluttet at imødekomme ønsket fra beboeren pga. de særlige omstændigheder. Beboeren skal selv stå for opsætning af skilt med bilens nummerplade. Aktion: Mette skriver til beboeren.
- Der er indgået en servicekontrakt med firmaet Multi-Tag omkring vores tag. Så snart vejret tillader det, gennemføres en gennemgang af vores tage og evt. nødvendige reparationer vil blive præsenteret.
- Efter mere end et års forsinkelse modtog ejerforeningen fakturaen for det installerede astrourer.
- Bestyrelsen har fået lavet nye systemnøgler: Fem postnøgler og fem viceværtsnøgler. Det blev besluttet at alle regulære bestyrelsesmedlemmer skal have en viceværtsnøgle. Denne går i arv til næste bestyrelsesmedlem. Aktion: Bernd udarbejder en liste over hvem der har hvilken slags nøgle. Denne lægges på ProBo.
- Flere håndværkere har efterspurgt en udvendig nøgleboks med en viceværtsnøgle. Bestyrelsen synes dette er en god idé. Aktion: René kontakter vicevært for opsætning af nøgleboks.

Renovering af bygningsfacader

Projektet er afsluttet bortset fra manglende aluminiumsprofiler over pergolaerne. Et stort tillykke til Mette for at være tovholder.

Beboerhenvendelse angående vandindtrængen ved vindueshjørne i kanap

Sammenføjningen mellem de to vinduer i kanap-hjørnet er åbenbart sårbart for at blive utæt og lade vand trænge ind. To lejligheder har klaget over dette. I forbindelse med en eventuel udskiftning af ILMO-bånd på de sydvendte facader ønsker bestyrelsen at man også skal inspicere dette problem og tage hånd om dette. Aktion: Witold svarer beboere.

Udskiftning af punkterede ruder i opgang 8+12

Der er modtaget koordineret tilbud fra tømrer og glarmester. Dette er dyrere end forventet pga. behov for etablering af indvendigt stillads. Bestyrelsen ser ingen anden vej end at få klaret udskiftning af en del af vinduesrammen og den punkterede rude. Aktion: Mette sætter håndværkerne i gang.

Status på røglemme

Alle røglemme er godkendte og funktionelle. Der er indgået serviceaftale med Kallesøe omkring den lovpligtige service. Røglemmene må IKKE bruges til komfortventilation. De må kun bruges i tilfælde af ildebrand. Stort tillykke til René for at have været tovholder på dette projekt.

Punkt 4: Nyt fra Grundejerforeningen

Tillykke til Mette med formandsposten i Grundejerforeningen (GF)!

GF har fremsendt forslag til budget 2025. Det er første gang, at der udarbejdes et reelt budget for GF. Der lægges op til markant større bidrag fra ejerforeningerne. Dette skyldes store udgiftsposter som renovering af den store miljøstation (ved Etape 1) i 2025, reparation af udendørsbelysning (fordelt over årene 2025, 2026 og 2027) og beskæring af hækkene i 2025. Etape 2 godkendte budgetoplægget.

GF har haft meget store udgifter til advokatbistand i sagerne om syn&skøn på udendørsbelysning og skraldehuset på Balder-grunden. Man skal passe på, at udgifterne til advokat ikke spiser hele gevinsten op ved at vinde en sag.

Det er aftalt, at der skal foretages en gennemgang af den udendørsbelysning af en elektriker. Her skal alle fejl identificeres og en plan for udbedring præsenteres. Udbedringerne foretages over tre år pga de forventede store udgifter til dette.

Referater fra møder i GF kan findes på denne hjemmeside:

<https://oresund-strandpark.dk/referater/>

Punkt 5: Nyt fra Formandsinitiativet

Etape 2+4+5 ønsker at fortsætte et uformelt samarbejde.

Der tages initiativ til afholdelse af møde i januar eller februar.

Punkt 6: Status på foreningens økonomi

Det ser fint ud. Vi følger budgettet og har et mindre overskud på ca. 25.000kr.

Følgende ting skal indarbejdes i Budget 2025:

- Forbedret glasforsikring (dækker større vinduer)
- Løbende driftsudgifter (tilpasning)
- Udskiftning af ILMO-bånd på sydvendte facader
- Reparation af tagene (efter inspektion af firmaet Multi-Tag)

Punkt 7: Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Punkt 8: Kommende møder

Der holdes temabestyrelsesmøde om elevatorer og budget 2025 mandag den 17. februar kl 19 på Couloir.

Næste ordinære bestyrelsesmøde holdes tirsdag den 25. februar kl 18 på La Madeleine (bord er bestilt).

Aktionsliste:

Ansvarlig	Aktion	Deadline
Annette	Tovholder på beboerhenvendelser marts 2025	
Anne Mette		
Bernd	Udarbejder nøgleliste. Denne lægges på ProBo	Januar 2025
	Tovholder på beboerhenvendelser februar 2025	
Mette	Skriver til beboeren ang. handicapparkering	Hurtigst muligt
	Skriver til beboere ang. vandindtrængen ved vinduer	Hurtigst muligt
	Sætter håndværkere i gang med udskiftning af vindue i op 8	Hurtigst muligt
René	Kontakter vicevært for opsætning af udendørs nøgleboks	Januar 2025
	Tovholder på beboerhenvendelser januar 2025	
Witold	Skriver til beboeren ang. vandindtrængen	Hurtigst muligt