

## Referat af bestyrelsesmøde 25. februar 2025

### Husk:

**Brug ikke vores Facebook-side til officiel kommunikation med bestyrelsen. Kontakt viceværten eller i særlige tilfælde bestyrelse via kontaktformularen på hjemmesiden: <https://oeresundstrandparketape2.probo.dk/contact-board/>**

**Generalforsamling 2025 holdes den 22. april kl 19 hos Restaurant La Madeline på Strandlodsvej 63. Sæt kryds i kalenderen!**

Til stede: Bernd Schittenhelm, René Olsen Witold Skrzypinski og Annette Smith

Afbud: Mette Vaaben Mortensen, Anne Mette Philipsen og Lennart Nordstedt

### **Punkt 1: Valg af referent**

Formanden valgte sig frivilligt.

### **Punkt 2: Nyt fra ejerforeningen**

#### Generel orientering

- Februar-måned har været stille og rolig mht. beboerhenvendelser.
- Dørene til samtlige skralderum har igen været ulåste. Årsagen er ukendt. Vicevært er kontaktet.
- Der har været problemer med dørmotor-låsen ved indgangsdøren i opgang 8. Der blev set en person rode med låsen. Vicevært siger, at der ikke har været tilkaldt låsesmed og henviste til, at Etape 3 og 4 har oplevet at dørhåndtag er forsvundet fra deres indgangsdøre. Vicevært prøver at fikse låsen.
- Ejerforeningens Facebook-gruppe skal ikke bruges til officiel kommunikation med bestyrelsen. Beboere bedes henvende sig til viceværten og i særlige tilfælde bruge kontaktformularen på ejerforeningens hjemmeside.

#### Status på elevatorer

I januar er der blevet betalt for basis-servicepakken fra Schindler for alle elevatorer.

Elevatorer har kørt ordentlige i de seneste to måneder.

Vi har fået en ny kundekontaktansvarlig hos Schindler. Han hedder Søren Peder Christensen.

Vores elevatorkonsulent Kim mangler at svare på spørgsmål fra bestyrelsen. Aktion: Bernd rykker Kim og sender Kims svar videre til resten af bestyrelsen.

#### Udskiftning af punkteret rude

Ruden i opgang 8 er nu skiftet, herunder også opretning af selve vinduesrammen, som havde slået sig. Det var nødvendigt med opsætning af både ud- og indvendigt stillads. Prisen blev markant højere end antaget. Prisen gik fra forventet ca. 25.000kr til 80.000kr.

#### Vedligeholdelsesplan

Der er afholdt årligt statusmøde med Bang & Beenfeldt. Ejerforeningen havde flere ønsker om omformuleringer og præciseringer af poster i vedligeholdelsesplanen.

Under gennemgang af varmekælderens gjorde Bang & Beenfeldt opmærksom på, at levetiden for pumpen til fjernvarmen er erfaringsmæssigt ved at være udløbet. Der blev ligeledes fundet rusttæring

ved en rørsamling. Det blev anbefalet at begge dele skiftes i løbet af 2025. I udkast til budget 2025 er der afsat midler til dette. Bestyrelsen forventer at Ivan Nielsen VVS sættes på opgaven.

Vedligeholdelsesplanen er tilgængelig på [www.ejendom.com](http://www.ejendom.com).

Alle bestyrelsesmedlemmer kan få eget login til hjemmesiden Aktion: Mette bestiller login til Annette Witold.

#### Renovering af sydvendte bygningsfacader

Der er tidligere på året modtaget tilbud fra vores leverandør. Vi ønsker at gå i gang hurtigst muligt efter budgetvedtagelse ved Generalforsamling 2025.

Det drejer sig om udskiftning af ILMO-bånd samt en gennemgang af murværket for fejl og mangler mm.

### **Punkt 3: Forberedelse af Generalforsamling 2025**

Generalforsamling 2025 finder sted tirsdag den 22. april klokken 19:00 hos Restaurant La Madeline på Strandlodsvej 63. Sæt allerede nu kryds i din kalender!

Selskabslokale bookes og der bestilles drikkevarer til 40-45 personer.

#### Budget 2025

Bestyrelsen arbejder på et udkast til Budget 2025. Heri indgår flere store vedligeholdelsesprojekter såsom renovering af de sydvendte facader og anbefalede her&nu-reparationer af elevatorer,

Der er som noget nyt indgået en serviceaftale ift. Årlig gennemgang af tagene og udbedring af mindre reparationer.

Der ønskes en bedre forsikringsdækning mht. de store vinduer, så også de største glaseruder er dækket af forsikringen. Newsec er ved at undersøge, hvilke muligheder ejerforeningen har.

Bestyrelsens forslag til budget fremsendes til vores administrator Newsec, som kan bruge dette som udgangspunkt for udarbejdelsen af deres budgetforslag. Der holdes budgetmøde med Newsec den 19. marts klokken 16.

#### Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen vil give en status på elevatorsituationen med udgangspunkt i vores rådgiver Kim's fremsendte rapport. De forskellige scenarier for at modernisere elevatorerne præsenteres med oplæg til tilhørende finansieringsmuligheder. En vejledende afstemning kan så afgøre om, bestyrelsen skal arbejde videre med et konkret projektoplæg, der skal godkendes ved en ekstraordinær generalforsamling nogle måneder senere eller om der ventes til Generalforsamling 2026.

Aktion: Den verificerede pris på elevatorer sendes til Annette. Annette sender oplæg til Caja fra Newsec.

### **Punkt 4: Nyt fra Grundejerforeningen**

Bidraget til Grundejerforeningen (GF) er steget væsentligt i 2025, grundet større uopsættelige renoveringsarbejder.

Det er blevet besluttet at gå i fogedretten ang. den verserende sag om den mangelfulde udendørsbelysning. Grundejerforeningen håber på at kunne få tilkendt op til 50.000kr. Leverandøren af udendørsbelysningen er åbenbart i dårlig økonomisk forfatning.

I 2025 har GF fokus på renovering af den store miljøstation ved Etape 1 og udbedring af udendørsbelysningen.

Parkeringsudvalget har været hårdt ophængt med at annullere parkeringsbøder. Dette skyldes ofte bortkomne eller ikke synlige parkeringskort. Brug parkeringskortene med omtanke! Husk at parkeringskortene for 2024 også er gyldige i 2025.

Referater fra møder i Grundejerforeningen kan findes på denne hjemmeside:

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

#### **Punkt 5: Nyt fra Formandsinitiativet**

Intet nyt siden sidst. Etape 2+4+5 ønsker at fortsætte et uformelt samarbejde omkring erfaringsudveksling. Der skal tages initiativ til at holde et møde i marts.

#### **Punkt 6: Status på foreningens økonomi**

Bestyrelsen er ved at udarbejde sit forslag til Budget 2025. Det ser ud til at ejerforeningen kommer til at tære på egenkapitalen, da der planlægges med flere store vedligeholdelsesprojekter i 2025.

#### **Punkt 7: Eventuelt**

Bestyrelsens udskudte julefrokost afholdes fredag den 11. april klokken 18.

#### **Punkt 8: Kommende møder**

Næste bestyrelsesmøde holdes den 11. marts klokken 19 hos Annette.

Der holdes budgetmøde med Newsec den 19. marts klokken 16 hos restaurant Couloir. Aktion: Annette bestiller bord i baglokale.

**Aktionsliste:**

| <b>Ansvarlig</b> | <b>Aktion</b>                                                                                             | <b>Deadline</b> |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Annette          | Tovholder på beboerhenvendelser marts 2025                                                                |                 |
|                  | Sende forespørgsel om finansierings af elevatorer og tag til Caja (Newsec)                                | Primo marts     |
|                  | Bestilling af bord hos Couloir den 19. marts                                                              | asap            |
| Anne Mette       |                                                                                                           |                 |
|                  |                                                                                                           |                 |
|                  |                                                                                                           |                 |
| Bernd            | Ryk elevatorrådgiver Kim for skriftligt svar på bestyrelsen spørgsmål. Videreende disse til bestyrelsen.  | asap            |
|                  |                                                                                                           |                 |
|                  |                                                                                                           |                 |
| Mette            | Bestille login til Annette og Witold til hjemmesiden <a href="http://www.ejendom.com">www.ejendom.com</a> | marts           |
|                  |                                                                                                           |                 |
|                  |                                                                                                           |                 |
| René             | Indsend opdateret budgetudkast til Newsec                                                                 | asap            |
|                  |                                                                                                           |                 |
|                  |                                                                                                           |                 |
| Witold           | Tovholder på beboerhenvendelser april 2025                                                                |                 |
|                  |                                                                                                           |                 |
|                  |                                                                                                           |                 |