

Referat af bestyrelsesmøde 28. oktober 2025

Husk:
Ved vandindtrængning fra fx vinduer, husk da at kontakte bestyrelsen

Til stede: Annette Smith, Mette Vaaben Mortensen, Trine Fromberg, René Olsen, Witold Skrzypinski
Afbud: Anne Mette Philipsen, Lennart Nordstedt

Punkt 1: Valg af referent

René meldte sig frivilligt.

Punkt 2: Status: Ekstraordinær generalforsamling vedr elevatorer

Kim arrangerer møde med Schindler først i november, hvor et par repræsentanter fra bestyrelsen deltager. Vi stræber efter, at indbetaling først skal foregå efter 1/1 2026.

Punkt 3: Vandindtrængning ifm uvejret 4/10

Bestyrelsen er kontaktet af 3 ejere, som har fået vand ind den 4.10. Alle er lejligheder på 4. sal og ved vinduespartier mod syd.

Der er indhentet priser og tilbud fra AKSV (samme firma som har udskiftet ILMOD bånd) på udbedringer, der er aftalt pba. besigtigelse og erfaringerne fra udbedringer i østgavl.

I alt udgift på 44.500 kr. ex moms, som er udbedringer af TB-render i murhulrum, alu. indækning inkl. værn, lift/transport ved 2 lejligheder, topforsegling og nye glaslister i en lejlighed

Punkt 4: Bekæmpe risiko for rotter

Der er konstateret rotter omkring bebyggelsen. Vi har haft besøg fra Københavns kommune, og deres råd var:

- Etablere dørpumpe på alle døre til affaldsrum samt sikre, at de ikke kan stå ulåste
- Udluftningskanalerne på taget fra affaldsskakt skal lukkes med net i toppen
- Rottestop ved indvendige nedløbsrør og kloakering skal kontrolleres
- Der skal sættes net for alle udluftningskanaler ved terrasserne i stuelejlighederne

Punkt 5: Opfølgning på møde med HOFOR i varmekælderen - prioritering af tiltag

HOFOR's vurdering efter besøget i varmekælderen var, at der ikke var behov nogen haste-tiltag, men at der var en række optimeringsmuligheder, som vi bør kigge nærmere på og prioritere. Efterfølgende har vi modtaget en rapport, der dokumenterer dette. René og Lennart vil holde et opfølgningsmøde for at prioritere indsatspunkterne og vender dernæst tilbage til bestyrelsen.

Punkt 6: Ladestandere til el-biler

Vi har modtaget udkast til el-lade standere af beboer i etape 3. Han har også sendt dette ud via Facebook grupperne. Witold sender dette ud til alle beboere gennem Probo

Punkt 7: Nyt fra Grundejerforeningen

Der er i Grundejerforeningens bestyrelse en oplevelse af at der er behov for at vi i ejerforeningerne ”genbesøger” og kommunikerer snitfladerne mellem de enkelte ejerforeninger og Grundejerforeningens ift. hvem der har hvilket ansvar og kompetencer. Der har senest været en drøftelse af vigtigheden af at dette fremgår af alle ejerforeningers vedtægter. Dernæst har der også enighed om behovet for at få præciseret hvilke fælles installationer Grundejerforeningen har ansvar for og hvilke forhold uden for den enkelte etapes bygning ejerforeningerne har ansvar for. Endelig er der forslag fra etape 5 om, at der ved etablering af fælles anlæg på tværs af hele bebyggelsen kan gennemføres såkaldt ”folkeafstemninger” således, at beslutning om sådanne tiltag ikke altid skal være betinget af de enkelte etapers beslutning ved kvalificeret flertal. Dette spørgsmål tager bestyrelsen i etape 2 op til nærmere diskussion i forbindelse med at etape 2 alligevel skal have revideret sine vedtægter grundet ny normalvedtægt (tilbage i 2021) for alle ejerforeninger

Referater fra møder i GF kan findes på denne hjemmeside:

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

Punkt 8: Status på foreningens økonomi

Omkostninger til vedligehold har de første 10 måneder været mindre end budgetteret. Der vil dog i de næste måneder være omkostninger ift. reparation vedr. vandindtrængen samt bekæmpelse af rotter og mus. Det forventes, at budgettet for året overholdes.

Punkt 8: Eventuelt

Vi har pba en beboerhenvendelse besluttet, at alle termostater i opgangene indstilles, så de max kan stilles på 2. Dette får vi sat i gang snarest.

Vi har modtaget henvendelse vedr. interesserede til at indgå i yderligere arbejde vedr. ”ladelaug” til elbiler.

Vi har haft en længere korrespondance med en beboer vedr. omkostning til nye P-kort. Denne ønsker vi afsluttet nu.

Revnet rude i opgang 10: Vi og håndværker undersøger, om det er dækket af reklamationsretten, da den senest blev udskiftet i december 2022.

Vi har fået henvendelse om en skæv altandør i opgang 13, hvor det trækker kraftigt ind. Annette beder om administrators vurdering af, om omkostningen bør dækkes af ejeren eller foreningen

Aktionsliste:

Ansvarlig	Aktion	Deadline
Annette	Tovholder på beboerhenvendelser november 2025	
	Bede om Newsec's vurdering af, hvorvidt skæv altandør, hvor tætningslister ikke kan hjælpe på træk udefra, skal dækkes af beboeren selv eller af foreningen	1/11
	Kontakte vores administrator i Newsec for at undersøge, hvordan vi bedst sikrer, at de beboere med registreret mailadresse i Probo – men som på trods af adskillige invitationer endnu ikke er oprettet – oprettes som brugere	1/11
Mette	Indhente priser og igangsætte reparationer ifm vandindtrængning uvej	15/11
René	Tovholder på beboerhenvendelser januar 2026	
	Rykke for udsendelse af referat fra ekstraordinær generalforsamling	29/10
	Indhente priser og igangsætte på dørpumpe på døre til affaldsrum samt fjernelse pal, så de fremover altid smækker	15/11
	Holde møde med Lennart for at prioritere tiltag pba HOFORs besøgsrapport	1/12
Trine	Tovholder på beboerhenvendelser december 2025	
	Indhente priser på net på udluftningskanaler fra affaldskakter, tjek af rottestop indvendige nedløbsrør og kloakering samt net for små udluftningsindgange i stuelejlighederne	15/11
Witold	Tovholder på beboerhenvendelser februar 2026	
	Sende ladestander information og opfordring til deltagelse ud til alle via Probo	15/11
	Besvare beboer vedr henvendelser om P-kort	1/11

Møde med elevatorrådgiver og Schindler onsdag 5. november kl. 16.30 hos René
Næste bestyrelsesmøde tirsdag 2. december kl. 19.00 hos Annette