

## Referat af bestyrelsesmøde 30. august 2016

### **HUSK:**

**Det anbefales lejligheder i stueetagen at gennemføre indbrudssikring af terrassedøre – f.eks. med dørskinner (ligesom opgangsdøre) og/eller ved installation af cylinderlåse i terrassedøre**

Tilstede: Aleksandra Derach-Skrzypinska, Lennart Nordstedt, Peter Holm, Karsten Lyng Anthonsen, Michael Christensen, Kirsten Hansen og Bernd Schittenhelm (formand)

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

Formanden valgte sig frivilligt.

### **Punkt 2: Nyt fra Ejerforeningen**

#### Generel orientering

- Følgende lejligheder er blevet solgt siden sidste bestyrelsesmøde: 13, st th; 13, 2th og 10, st th
- Vi har modtaget halvårsrapport fra vores administrator. Denne er sendt ud til bestyrelsen.
- Vand- og varmeregnskab er udsendt fra ISTA til beboerne.
- Vores administrator DATEA har indført et nyt system, således at bestyrelsesdokumenter kan godkendes og underskrives online med brug af NEM-ID.
- Der har været problemer med elevatoren i opgang 7. Schindler er tilkaldt.
- Det er nu blevet nemmere at finde ejerforeningens hjemmeside på internettet. Den nye adresse er: <https://oresundstrandpark-etape2.github.io>
- Ejerforeningen skal have sin egen dropbox-konto. Aktion: Bernd opretter en sådan.
- Grundejerforeningen (GF) har betalt os for opsætning af udendørs LED-lamper.

#### Tyverialarm

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra en ny tilflyttet beboer, som ønsker at opsætte en nøgleboks til sit nye tyverialarmsystem på husmuren. Ved en lignende tidligere beboerhenvendelse var bestyrelsen imod. Det er bestyrelsen stadigvæk. Bestyrelsen frygter nøgletyveri fra nøgleboksen. Endvidere skal der tages æstetiske hensyn. Bestyrelsen opfordrer beboeren til at give vagtselskabet en nøgle. Aktion: Bernd skriver en mail til beboeren.

### Beboer i restance

En beboer er kommet i restance til ejerforeningen. Bestyrelsen har i denne sammenhæng opdaget et behov for at tilpasse ejerforeningens vedtægter. Bestyrelsen vil overveje at stille forslag om vedtægtsændring til Generalforsamling 2017.

Aktion: Peter formulerer et udkast til en e-mail til beboeren. Efter bestyrelsens godkendelse sendes mailen til beboeren.

### Orden på terrasser

Bestyrelsen har modtaget en klage fra en beboer angående ringe orden på terrasser. Bestyrelsen giver efter selvsyn beboeren ret.

Aktion: Bernd skriver et brev til de relevante beboere.

### Ejerforeningens forsikringer

Peter har fundet bedre og billigere forsikringsalternativer end ejerforeningen har i dag.

Aktion: Peter og Michael ser på muligheder/tilbud og kommer en anbefaling til bestyrelsen. Hvis der kræves hurtige opsigelser skal disse ske med advokat-forbehold.

### Grillrøg fra terrasser

Beboere har klaget over at blive irriteret af grillrøg fra naboer. Bestyrelsen opfordrer alle til at være hensynsfuld ved brug af grill og tænke på evt. gener for naboer.

Aktion: Bestyrelsen overvejer at foreslå en tilføjelse i husordenen. Dette vil i så fald komme på dagsordenen til Generalforsamling 2017. Tovholder er Alexandra.

### AirBnB-udlejning af lejligheder

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra en beboer, som ønsker en afklaring omkring regler/retningslinjer for udlejning af ejerlejlighed via AirBnB. Ejerforeningens vedtægter siger følgende:

§23 stk 1: Ejerlejlighed kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv.

Karsten refererede til en avisartikel, hvori det fremgik, at man ikke må udleje sin lejlighed i mere end 7 uger om året. Bestyrelsen anser udlejning af ejerlejlighed i mere end en tidsperiode svarende til ferie, som tæt på erhverv.

Aktion: Karsten & Lennart tager emnet op i GF. Bestyrelsen ønsker at høre, hvorledes problemstillingen håndteres i de andre ejerforeninger. Emnet vil være velegnet til Formandsinitiativet. Bestyrelsen overvejer at foreslå en vedtægtsændring til Generalforsamling 2017.

### Status på selvaflæsning

Projektet er afsluttet og bestyrelsen lukker hermed punktet i denne omgang.

Nogle fraflyttede beboere har penge til gode. Det er de nuværende beboere, som får udbetalt pengene og jævnfør loven har de pligt til at kontakte de fraflyttede beboere og overføre pengene til disse.

### Status på etablering af komfortventilation

Generelt er projektet vellykket. Dog er der blevet opdaget problemer med at åbne røgvinduer i opgang 10 og 12. Dette kan løses ved høvling af vinduesrammer og formodes at kunne klares fra en normal lift. I opgang 7 kan vinduerne ikke åbnes pga. problemer med motorerne. Vicevært siger, at der er behov for opsætning af stillads for at kunne reparere/udskifte motorerne.

Aktion: Karsten beder vicevært om tilbud.

### Status på LED-belysning i opgange elevatorer samt kælder

I opgang 8 er der opsat testopstilling for nyt LED-lys i elevator samt bevægelsescensor. Bestyrelsen er glad for resultatet af testopstillingen. For at opruste alle elevatorer er modtaget en samlet pris på 8000kr (2,5 arbejdstimer per elevator).

Pris for at udskifte belysning i kælder til LED-lysrør er 4.200kr.

Ejerforeningen kan få et energitilskud på 3.700kr. Tilbagebetalingstiden vil blive lidt over 1 år. Bestyrelsen anser disse investeringer som værende attraktive. Aktion: Peter arbejder videre med projektet.

#### Status på indbrudssikring af opgangsdøre

Projektet er gennemført med et godt resultat. Punktet er hermed lukket.

#### Status på vedligeholdelsesplan for etape 2

Bestyrelsen har stadigvæk ikke modtaget et tilbud fra DATEA. Bestyrelsen foreligger tilbud fra Rambøll og OBH. Bestyrelsen besluttede at vælge OBH som samarbejdspartner.

Aktion: Michael kontakter OBH og laver aftale om udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.

Administratorfirmaet DEAS har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for etape 3. Denne kan findes på etape 3's hjemmeside. Heri fremgår blandt andet, at murværket kræver en del vedligeholdelse i form af udskiftning af mursten og re-fugning. Prisen kan løbe helt op i ca. 850.000kr over de næste 10 år. Derfor er det meget vigtigt, at etape 2 ligeledes får afdækket vedligeholdelsesbehovet for at kunne forberede sig økonomisk.

#### Status på forbedringsforslag til cykelskure

Kirsten har mødtes med Jørgen Andreasen. De vil i fællesskab udarbejde et forslag til forbedringer i den nærmeste fremtid og præsentere dette for bestyrelsen.

### **Punkt 3: Nyt fra Grundejerforeningen**

Der vil blive foretaget en reparation af Øresund Parkvej ved ind/udkørslen til Amager Strandvej. Der er opstået store sprækker i asfalten. I den forbindelse males hjætænderne op igen.

Grundejerforeningen udsender i nærmeste fremtid breve til samtlige stueetagelejligheder om at hække til skel skal klippes ned til 1.80m.

Legepladsen på Grønningen skal synes én gang om året. Dette er lovpligtigt og sker af sikkerhedshensyn. GF's forsikring kræver, at vi følger loven.

Der er stillet forslag om at opgradere de eksisterende cykelparkeringspladser ud mod Amager Strandvej med en overdækning. Der ønskes et buet halvtag. Bestyrelsen er for dette tiltag.

Opsætning af hjertestarter har ikke stor opbakning i GF. Dette skyldes bl.a., at for at kunne yde første hjælp til en person med hjertestop kræves to personer. En hjerteambulance vil kunne være på stedet i løbet af 7min.

Anlægsgartneren HN Service har behov for adgang til toiletfaciliteter og har henvendt sig til GF. Der spørges efter et kælderrum, hvor der kan opsættes et tørkloset. Etape 2 kan ikke hjælpe, da viceværten allerede har etableret pauserum for sine ansatte i vores forrum til varmekælder.

Etape 2 ønsker installation af LED-pærer i udendørsbelysningen (høje og lave pullerter). Dette tages op med GF. Etape 2 stiller gerne pullerter til rådighed for testopstilling for LED-belysning og vil gerne stå for opsætning af test-installationerne.

Aktion: Karsten og Lennart tager ovenstående op med GF.

**Punkt 4: Nyt fra formandsinitiativet**

Der er ikke afholdt møde i formandsinitiativet.

Der er nu flere emner på dagsordenen, som med stor fordel kunne tages op i dette forum:

Regler for AirBnB-udlejning af lejligheder og ejerforeningernes forsikringer.

**Punkt 5: Status på foreningens økonomi**

Vi har et lille overskud. Der har været uventede udgifter til de to projekter: Komfortventilation og indbrudssikring af opgangsdøre. Disse indgik ikke i budgettet for 2016. Ligeledes har vi haft store udgifter ifm. vedligeholdelse af ventilation og elevatorer.

**Punkt 6: Eventuelt**

Alexandra skal snart føde. Hun håber/regner med stadigvæk at kunne deltage i bestyrelsesmøderne.

Der er et ønske om at reparere de værste skader i opgangene. Punktet har været på dagsordenen tidligere.

Aktion: Karsten og Lennart gennemgår opgangene og kommer med en anbefaling til bestyrelsen.

Punktet kommer på dagsordenen til næste bestyrelsesmøde.

**Punkt 7: Næste møde**

Næste bestyrelsesmøde afholdes på en restaurant den 1. november fra kl. 18 til 19. Derefter er der spisning. Bestyrelsen inviterer referent, dirigent samt indlægsholder fra Generalforsamling 2016 til at deltage i middagen.

Aktion: Bernd kontakter de relevante.