

Referat af bestyrelsesmøde 07. januar 2019

HUSK:

Generalforsamling 2019 finder sted den 4. april fra klokken 19. Sæt allerede nu kryds i kalenderen!

Når du er ude at lufte din hund, så vis hensyn til de andre beboere i området. Undgå hundegøen og husk at samle hundens efterladenskaber op!

Til stede: Bernd Schittenhelm, Lennart Nordstedt, Peter Holm, Kirsten Hansen og Pernille Nielsen

Afbud: Michael Christensen og Aleksandra Derach-Skrzypinska. Michael havde fremsendt sine input skriftligt til resten bestyrelsen.

Punkt 1: Valg af referent

Formanden valgte sig frivilligt.

Punkt 2: Nyt fra Ejerforeningen

Generel orientering

- Beboerne har modtaget nye parkeringskort. Der haves 3 stk per lejlighed.
- Der har været en vandskade i opgang 13, 4th. Vicevært blev tilkaldt og skaderne begrænset. Fejlen ligger sandsynligvis i en utæt tagbrønd. Skaden skal anmeldes til forsikringen.
- Flere lejligheder er pt. sat til salg i etape 2. Ingen er solgt endnu.
- Elevatoren i opgang 7 er blevet repareret. I opgang 12 fungerer elevatoren som den skal.
- Låsen i opgangsdøren til opgang 11 blev repareret af Låsebussen på garantien.
- Andels.Net har fordoblet internethastigheden til samme pris. Vi går fra 100mbit/s til en månedlig pris på 100kr til 200mbit/s til 100kr. Der er intet betalingsgebyr eller administrationsgebyr jævnfør vores aftale med Andels.Net.
- Der er problemer med ringeklokke/dørtelefonen i opgang 12. Endvidere er lyset konstant tændt i elevatorskakten. Aktion: Bernd kontakter viceværten.

Status på komfortventilation i opgang 8

Der afventes stadigvæk tilbud fra firmaer vedrørende udførelsen af komfortventilationen i opgang 8. Dette skal være på plads inden sommeren. Peter er tovholder.

Status på batterisagen

Bestyrelsen besluttede at blive ved med at følge op på sagen. Aktion; Bernd kontakter Sundbyrengøringservice med henblik på at få dokumentation for batteriforbrug samt lagerbeholdning. Bernd orienterer bestyrelsen til næste bestyrelsesmøde og kommer med forslag til afslutningen af sagen.

Status på foreningens forsikringspolice

Peter kunne fortælle, at præmien for forsikringspolice forbliver den samme. Codan havde truet med en massiv forhøjelse af præmien.

Punkt 3: Forberedelse af Generalforsamling 2019

Generalforsamlingen finder sted den 4. april fra kl. 19:00. Stedet er endnu ikke fastlagt. Bernd undersøger flere muligheder. Præference har samme sted som sidste år.

Bestyrelsen arbejder med følgende mulige forslag til generalforsamlingen:

- Flytning af cykelparkeringen ud for opgang 12 om til gavlsiden – ud mod den kombinerede cykel- og gåsti. Herved opnås mindst endnu én parkeringsplads. Tovholder: Michael
- Påbegynde opsparring til oliering af vinduer om ca. 3 år. Tovholder: Ikke valgt.
- Tilføjelse til foreningens vedtægter angående forhold ved ejerskifte. Tovholder: Peter
- Foreslå forskudt valg af formand og næstformand til bestyrelsen. Tovholder: Peter

Punkt 4: Tema: Vedligeholdelsesplan for ejerforeningen

Bestyrelsen udarbejder et udkast til en vedligeholdelsesplan for ejerforeningen og præsenterer denne til Generalforsamling 2019 til godkendelse. De ønskede tiltag vil ligeledes indgå i bestyrelsen forslag til budget for sæsonen 2019-2020.

De vigtigste vedligeholdelsesemner som blev behandlet var følgende:

Tagbrønde:

Efter vandskaden i opgang 13 skal alle tagbrønde inspiceres hurtigst muligt. Aktion: Lennart og Bernd er tovholdere. Indhenter informationer fra de andre etaper. Indhenter evt. tilbud og ser på mulighederne for at indgå en serviceaftale med firma. Tagbrønde skal efterses med jævne mellemrum. Bestyrelsen foreslår hvert 2. år.

Taget:

Taget skal inspiceres hvert 2. år. Der skal indgås en aftale med et tømrerfirma om en sådan servicekontrakt. Ingen tovholder.

ILMO-bånd:

Bestyrelsen ønsker at udskifte disse. Gavlene mod vest er de hårdest ramte facader. Aktion: Lennart og Bernd er tovholdere. Indhenter informationer fra de andre etaper. Indhenter tilbud. Alt efter prisen iværksættes dette på bestyrelsens eget initiativ ellers stilles forslag til Generalforsamling 2019.

Spulning af kloakrør:

Bestyrelsen betragter dette som en sag for Grundejerforeningen. Kirsten og Lennart tager dette videre.

Elevatore:

Meget af teknikken i elevatorerne har overskredet sin forventede levetid. Der må forventes en del udgifter til elevatorerne i de kommende år. Når Hovedstadens Elevatorservice laver sin næste kvartalsgennemgang af elevatorerne ønskes udarbejdet en tilstandsrapport for hver enkelt elevator med tilhørende vedligeholdelses anbefalinger. Aktion: Peter er tovholder og iværksætter dette. Desuden undersøges muligheden for at udvide kontrakten med Hovedstadens Elevatorservice med en sådan årlig gennemgang.

For at undgå lange leveringstider på teknik til elevatorerne ønsker bestyrelsen at samarbejde med andre elevatorservice-firmaer omkring dette.

Alarmknappen i en elevator skal holdes inde i 15 sekunder for opkaldet foretages. Det skal undersøges om knapperne virker efter hensigten. Der skal opsættes nye skilte om de 15 sekunders tryk tid. Aktion: Peter er tovholder.

Murværk:

Blokkenes murværk skal inspiceres med jævne mellemrum af et murerfirma. Bestyrelsen foreslår, at dette sker hvert 5. år. Aktion: Bernd og Lennart hører de andre etaper om deres erfaringer.

Vinduer:

Udvendig oliering er ejerforeningens opgave. Dette skal ske med jævnemellemrum. Lennart og Bernd prøver at indhente informationer fra de andre etaper vedr. erfaringer og forventninger. Hvis muligt ønskes en fælles kontrakt mellem alle etaper og et malerfirma.

Glideskinnerne i vinduerne er ved at vise seriøse tegn på slitage. Bestyrelsen er i tvivl om dette er ejers eller ejerforeningens ansvar. Aktion: Lennart og Bernd spørger de andre etaper om deres holdning til det kommende ERFA-gruppemøde.

Overdækkede cykelskure:

Utætte tagplader skal skiftes efter behov. Lennart og Bernd spørger de andre etaper mht. erfaringer med quick fix løsninger som f.eks. silikone-behandling eller lignende. Aktion: Kisten kontakter leverandører for at spørge til reparationsmuligheder.

Gulvmåtter ved opgangsdøre:

Bestyrelsen ønsker at udskifte disse. Aktion: Bernd indhenter tilbud fra vicevært. Dette sættes i værk så hurtigt som muligt.

Bestyrelsen foreslår at gulvmåtter skiftes med ca. 10 års mellemrum.

Vedligeholdelsesdokumenter:

Aktion: Bernd udarbejder et regneark, som giver et overblik over de besluttede/ønskede vedligeholdelsestiltag. Dokumentet tager udgangspunkt i Michaels udmærkede indsendte materiale og kan løbende tilpasses og opdateres. Dokumentet gennemgås til næste bestyrelsesmøde.

Vedligeholdelsesvejledningen til lejlighederne kan gøres online tilgængeligt i samme format som Etape 3 har gjort dette på deres hjemmeside. Meget let tilgængeligt. Bernd viste nogle screenshots.

Punkt 5: Nyt fra Grundejerforeningen

Hverken Lennart eller Kirsten kunne deltage i det sidste møde i Grundejerforeningen (GF).

Den varme sommer har krævet ekstra arbejde af anlægsgartneren i november-måned. GF betaler for de ekstra ydelser og undersøger muligheden for at indarbejde dem i kontrakten med anlægsgartnerfirmaet.

Der plantes nye fyrretræer ved etape 5.

Det tyder ikke på, at medlemskontingenterne skal stige i budget 2019.

Legepladsen på Grønningen er blevet inspiceret. Der er en række mindre forhold som GF skal tage hånd om. Når dette er sket er legepladsen sikkerhedsgodkendt.

Intet nyt om en ny miljøstation ved etape 5.

Næste skridt i omlægning af udendørsbelysning til LED er et par testopstillinger. Lyset fra LED-pærerne skal godkendes og pærerne skal bevise deres vejrbestandighed. Testopstillingen ved opgang 8 blev etableret for 1½ år siden og fungerer fint. Lyskilder skal være CE-godkendt til det europæiske

marked og datablade skal kunne fremvises som ved normal praksis. Prøveinstallationen langs stien på Grønningen testes med 220 og 360 graders lys. Den skal efterfølgende besigtiges for eventuelle uønskede mørke felter og godkendes af GF's samlede bestyrelse.

Der opsættes små skilte om at hundeluftning på GFs grønne områder ikke er tilladt. Hunde skal holdes i snor.

Der skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan for fælles områderne. Hertil skal bruges en ekstern konsulent.

Punkt 6: Status på formandsinitiativet/ERFA-gruppen

Andet møde i ERFA-gruppen afholdes den 15. januar. Lennart og Bernd deltager. Alle andre etaper deltager ligeledes. Fokus fra vores side vil være på vedligeholdelsesplanen. Vi ønsker input til vores egen af slagsen fra de andre etaper.

Punkt 7: Status på foreningens økonomi

Peter kunne fortælle, at vi nogenlunde følger budgettet. Det ser fint ud. Der hersker dog lidt usikkerhed pga. vores administrators sene årsopgørelser.

Punkt 8: Eventuelt

Det skal undersøges, hvorvidt det giver mening at omprogrammere elevatorene, således at de ikke kører tilbage til stueetagen efter brug. Hvis der kan spares energi og reducere slitage ønsker bestyrelsen at gennemføre dette. Alle input er velkomne.

Bestyrelsens e-mail problemer eksisterer stadigvæk. Peter tager endnu et kig på sagen.

Kommunikation i bestyrelsen via e-mails skal reduceres til det mindst mulige. Emner skal så vidt muligt tages op til bestyrelsesmøder og afgøres her. E-mail er en nødløsning til akut- og hastesager. Alle bestyrelsesmedlemmer bedes have dette in mente.

Kirsten sætter brev om hensynsfuld hundeluftning op i opgangene.

Det skal undersøges om der kan findes en bedre placering af opslagstavlerne i opgangene. Helst i den forreste del og ikke bagerste. Ideer modtages gerne.

Belysningen i skralderumme skal gøres mere smart. Der skal opsættes LED-lysrør og bevægelsessensorer. Tovholder: Peter. Aktion: Indhentning af tilbud.

Punkt 9: Næste møde

Næste bestyrelsesmøde afholdes allerede den 18. februar 2019 klokken 19 til 21 hos Lennart.