

Referat af bestyrelsesmøde 18. februar 2019

HUSK:

**Generalforsamlingen 2019 finder sted den 4. april fra klokken 19.
Tjek op på dine to lejlighedsvinduer som kan åbnes. Er glideskinnen for neden
intakt? Er vinduesbeslaget i stykker? Er skruerne uden rust?**

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

Afbud: Aleksandra Derach-Skrzypinska.

Punkt 1: Valg af referent

Formanden valgte sig frivilligt.

Punkt 2: Nyt fra Ejerforeningen

Generel orientering

- Der er blevet solgt tre lejligheder siden sidst. Bestyrelsen har modtaget information om lejligheden nr 10, 2th. Denne overtages per 15 marts.
- En beboer har opdaget møl i deres kælderrum. De har smidt alle befængte objekter ud. Aktion: Bernd beder vicevært om at gennemgå kælderen for at vurdere omfanget. Er der møl skal skadesdyrbekæmper tilkaldes.
- Viceværtens folk har fejlagtigt samlet cykler bag cykelskuret ud for nummer 8 i den tro, at der skulle finde en cykeloprydning sted. Cyklerne er blevet sat tilbage.
- Ejerforeningens hjemmeside er blevet opdateret med referater fra alle bestyrelsesmøder, budgetter og regnskaber. Siden har desuden fået flere tekniske finesser, såsom at den tilpasser sig den anvendte skærmstørrelse.
- Elevatorer:
 - Schindler-sedler fjernet fra elevatorer.
 - Kirsten laver udkast til nye sedler ang. tryk på alarmknap. Der skal trykkes mindst i 15 sek.
 - Hovedstadens elevatorservice udfører 6 eftersyn om året. Tidligere udførtes kun 4 eftersyn.
 - Der er udført test med GSM-nødopkaldforbindelser fra elevator i opgang 8 samt 10. Det ser lovende ud. Når GSM-forbindelserne har bestået testen opsiges fastnet-forbindelserne. GSM-forbindelserne kører på 2G-netværket. Bestyrelsen ved ikke om 2G-netværket udfases. Hvis dette sker vil det blive gjort med god varsel fra myndighedernes side.
- Der er opdaget revner i cykelskurernes tagplader. Disse reвер er blevet lappet med silikone. Seks tagplader kan ikke lappes men skal udskiftes. Bestyrelsen gav grønt lys til dette. Aktion: Kirsten sætter leverandøren i gang med arbejdet.
- Dørlåsen i opgang 9 har været i stykker igen. Låsebussen blev tilkaldt. Bestyrelsen mener at garantien skal dække denne defekt.
- Lån & Spar Bank har bedt om yderligere dokumentation. Aktion: Peter sender det til dem.

Status på vandskade i opgang 13, 4tv

En del af tagterrassen skal fjernes for at få adgang til rørføringen for afløbsrør. Tømrer er på sagen, men det dårlige vejr har bremset fremdriften. Aktion: Bernd beder vicevært om at sende en rykker til tømrer.

Status på komfortventilation i opgang 8

Der er modtaget et tilbud fra tømrer på 18.000kr for reparation af det manglende vindue i opgang 8. Aktion: Peter indhenter udspecificering af dette tilbud.

Status på dørmåtter

Der er modtaget tilbud fra Sundbyrengøringservice på indkøb, tilretning og ilæggelse af dørmåtter foran opgangsdøre. Bestyrelsen valgte at tage imod tilbuddet og udskifter de syv dørmåtter på frontdørene. Prisen er samlet ca. 3.000kr for indkøb og tilretning af dørmåtter.

Programmering af elevatorer

Bestyrelsen beslattede at omprogrammere elevatorerne, således at de ikke længere automatisk kører ned i stueetagen efter endt brug. Dette skulle give mindre elevatorkørsel og dermed mindre støj, slidtage samt energiforbrug. De andre etaper har gjort det samme.

Status på smart belysning i skralderum

Opsætning af LED-rør og bevægelsessensorer er bestilt. De eksisterende kontakter bevares men frakobles. Opgaven udføres af Kreativ Belysning. Peter er tovholder.

Status på batterisagen

Formanden kunne orientere bestyrelsen om, at Sundby Rengøringservice forklarer det store forbrug af batterier med, at de tidligere ikke har registreret, hvilke lamper fik isat nye batterier hvornår. Dette er ikke tilfredsstillende og proceduren fra viceværts side er siden blevet ændret. Fremadrettet er forbruget af batterier dokumenteret.

Bestyrelsens E-mail

Peter foreslog to mail-systemer. Da bestyrelsen ikke ønsker at benytte et mailfilter, anbefalede Peter at anvende Google Groups. Bestyrelsen sagde ok til dette. Aktion: Peter opretter en Google Group og inviterer bestyrelsen med i denne.

Punkt 3: Nyt fra ERFA-gruppe

Lennart og Bernd har været til møde i ejerforeningernes ERFA-gruppe. Her mødes for- og næstformænd ca. en gang i kvartalet og snakker uformelt om aktuelle emner og sager. Man ønsker at udveksle erfaringer, hjælpe og inspirere hinanden. Følgende emner blev vendt på mødet:

- Etape 1 har digitaliseret deres varmesystem. Dette kan potentielt sænke energiforbruget med op til 20%. En fremtidig lovgivning på området vil kræve dette af alle etaper.
- En vedligeholdelsesmanual til lejligheder kan baseres på Etape 3 meget fine online-manual på deres hjemmeside. Denne er meget brugervenlig.
- Omprogrammering af elevatorer, således at disse ikke automatisk kører til stueetagen efter brug. En totalreovering af én elevatorskakt koster mellem 200.000-300.000kr!
- Etape 1 og 4 har indstalleret blødgøringsanlæg for brugsvand. Dette koster ca. 56.000kr plus løbende udgifter og vedligehold.
- Etape 1 fik olieret vinduer for anden gang. Dette kostede 385.000kr.
- Etape 4 kunne anbefales kontakter vedrørende muremester og maler til vedligeholdelsesarbejder.
- Etape 1 har skiftet ILMO-bånd på vestvendte facader. Etape 4 får skiftet alle ILMO-bånd som led i et forlig med Skanska. Udgift anslået til ca. 1million kr!
- Vision 2030: Infrastruktur til EL-biler, parkeringskælder og større miljøstationer

Punkt 4: Forberede Generalforsamling 2019

Lokalitet

Restauranten i badmintonhallen på Strandlodsvej findes ikke længere. Restauranten Sundby Sejl er ikke ledig. Alternative lokationer er: Vinbar Vinøs på Strandlodsvej/Lergravsvej, Café Krunch på Øresundsvej, Selskabslokale hos Ejerforeningen Øresundsgården og selskabslokale hos de nye lejelejligheder på den anden side af den kombinerede gang- og cykelsti. Aktion: Bernd undersøger disse muligheder og vælger lokalitet.

Vedligeholdelsesplan for ejerforeningen

Formanden præsenterede et første groft udkast til en vedligeholdelsesplan for ejerforeningens bygninger. Udkastet var baseret på Michaels forarbejde og input fra sidste bestyrelsesmøde. Bestyrelsen sagde ok til strukturen af planen og de nævnte poster. Nu skal de enkelte poster fuldstændiggøres med anslåede årlige udgifter samt kontaktinformation på eventuelle serviceleverandører. Aktion: Alle skal bidrage. Bernd opdaterer dokumentet. Vedligeholdelsesplanen præsenteres for ejerforeningen til Generalforsamling 2019 og skal godkendes af denne. En vedligeholdelsesplan vil give fremtidige bestyrelser et arbejdsrum og mindre usikkerhed.

Lennart gjorde opmærksom på, at vinduerne i lejlighederne kan være nedslidte og kan risikere at falde helt ud ifm. vinduesvask. Dette kan skabe farlige situationer. Bestyrelsen ønsker at få en ide om omfanget af nedslidningen og bestyrelsens medlemmer tjekker op på vinduerne i deres egne lejligheder. Desuden opfordres alle beboere i ejerforeningen til at tjekke op på deres vinduer.

Bestyrelsen diskuterede finansieringsmodellen for en vedligeholdelsesplan. Til hvilken tidshorisont skal man spare op til? Skal en ejer være med til at spare op til vedligeholdelsestiltag som man måske ikke får gavn af pga. fraflytning? Bestyrelsen foreslår en maximal opsparingstidshorisont på 5 år.

Regnskab 2018 og budget 2019

Ingen kommentarer til det fremsendte materiale fra administratør.
Bestyrelsen hæver ikke fællesudgifterne i 2019.

Forslag stillet af bestyrelsen til Generalforsamling 2019

- Udskiftningen af ILMO-bånd på vestvendte facader bliver en del af vedligeholdelsesplanen og skal dermed godkendes til generalforsamlingen. Der kommer ikke et separat forslag
- Forslag om flytning af cykelparkering ud for nummer 12 til området mellem vestfacade og den kombinerede gang- og cykelsti stilles.
Aktion: Michael er tovholder og indhenter opdateret tilbud.
- Bestyrelsen stiller forslag om ændringer i ejerforeningens vedtægter ifm. ejerskifte. Ejerforeningens forsikring dækker ikke. Aktion: Peter er tovholder.
- Bestyrelsen stiller forslag om ændringer i ejerforeningens vedtægter ifm. bestyrelsesarbejdet. Kun halvdelen af bestyrelsen kan være på valg til en generalforsamling. Aktion: Peter er tovholder.

Punkt 5: Nyt fra Grundejerforeningen

Intet nyt. Der er ikke afholdt møde i Grundejerforeningen siden sidste bestyrelsesmøde.

Etape 2 opstiller yderligere en testopstilling med LED-udendørsbelysning langs stien over Grønningen. Man kan f.eks. vælge at teste en OSRAM 360 graders LED-lyskilde. Alle etaper kan kommenteres på testopstillingens performance. Lyskilderne skal leve op til de stillede krav om blandt andet CES-godkendelse.

Punkt 6: Status på foreningens økonomi

Ejerforeningen har et driftsoverskud på 200.000kr og har i samme periode investeret for 150.000kr. Egenkapitalen er forøget med ca. 50.000kr. Bestyrelsen er tilfreds med årets resultat.

Punkt 7: Eventuelt

Vedligeholdelsesmanualer til lejligheder kan få inspiration af og baseres på Etape 3's fremragende koncept på deres hjemmeside. Emnet skal tages op i ERFA-gruppen.

Punkt 8: Næste møde

Der holdes et kort bestyrelsesmøde den 25. marts klokken 19 hos Peter. Fokus er på planlægningen af generalforsamlingen den 4. april.