

## Referat af bestyrelsesmøde 24. januar 2021

### **HUSK:**

**Vær yderst forsigtig, når du bruger hovedhanerne til vand i lejligheden. Dette gælder også ved nye VVS-installationer.**

Til stede: Bernd Schittenhelm, Lennart Nordstedt, Michael Christensen, Peter Holm og Karsten Anthonsen

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

Formanden valgte sig frivilligt.

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

#### Generel orientering

- Alle bestyrelsesmedlemmer har digitalt underskrevet årsrapport 2019.
- Der er blevet solgt en lejlighed: Opgang 13, 1tv per 15/1.
- Danske Bank har bedt bestyrelsen om at fremsende personlig dokumentation. Dette skyldes skærpede regler for at undgå hvidvask af penge.
- Opkrævelse af leje for to kælderum sker fremadrettet via fællesomkostninger.
- Energimåler i opgang 8. 4th skal udskiftes. Ejerforeningen dækker dette.
- Der er set rotter i skralderummet i opgang 13. Kommunen er kontaktet.
- En lejlighed i opgang 11 har haft problemer med vvs-installationerne ifm. badeværelset.

#### Elevatorer

Vi har haft store problemer med elevatoren i opgang 9. Elevatoren har ikke fungeret i mere end 30 dage! Der har været en utrolig lang leveringstid på en bestemt reservedel: En frekvensomformer. Der var lang leveringstid og forsendelsen med Post Nord gik også galt. Endelig dukkede bestilte montage-specialister ikke op til aftalt tid. Vores fornemmelse er at Vores elevatorservicefirma ikke sidder inde med alle nødvendige specialistkompetencer. Kommunikationen fra servicefirma til bestyrelsen har ikke været tilfredsstillende. Bestyrelsen syntes, at det oplevede forløb er uacceptabelt. Elevatorer er kritisk infrastruktur og skal ikke have lange nede-tider.

Bestyrelsen besluttede en ny strategi for elevatorområdet:

- I fremtiden må en elevator maksimalt være ude af drift i 3 dage
- Ejerforeningen anskaffer sig et lager af kritiske reservedele: Dette er frekvensomformer, styringsenhed og trykknappanel. Den ødelagte frekvensomformer fra opgang 9 repareres. Pris på ny original frekvensomformer modtages
- Der skal være mulighed for at samarbejde med et alternativt elevatorfirma, hvis vores nuværende servicefirma ikke kan levere ydelsen indenfor en aftalt tidsfrist
- En vedligeholdelsesgennemgang af alle syv elevatorer

Aktion: Bestyrelsen aftaler kriterier for en servicekontrakt ved næste møde. Herunder eventuelt indkøb af reservedele. Tilbud på en vedligeholdelsesgennemgang af alle elevatorer indhentes.

I opgang 12 var trykknappanelet i elevatoren taget af. Bestyrelsen formoder, at det var servicefirmaet som var årsagen for at kigge på setup'et.

### Vandskade i opgang 11

Bestyrelsen har modtaget rapporten fra vores forsikringselskab. Skadesbeløbet er mindre end egenrisikoen. Rapporten er fremsendt til de berørte lejligheder.

Skaden har påny skabt opmærksomhed om hovedhanerne i alle lejligheder. Vær yderst forsigtig med brugen af hovedhanerne, hvis disse ikke motioneres jævnligt.

Bestyrelsen besluttede, at få et vvs-firma til at inspicere vvs-installationerne i opgang 11. Dette skal give et indblik i den generelle tilstand og give klarhed over et eventuelt behov for yderligere tiltag fra ejerforeningens side. Aktion: Bernd kontakter Ivan Nielsen VVS og aftaler en gennemgang.

### Komfortventilation i opgange

Vores henvendelser til tømrer-Eiwind besvares ikke.

Aktion: Lennart kontakter Etape 3 for at høre om de har nyt. Karsten undersøger mulighed for at kontakte et andet tømrerfirma.

### Ejerforeningens hjemmeside

Peter har sørget for at lægge alle referater fra bestyrelsesmøder på hjemmesiden. Tusind tak for det! Hjemmesiden er pt. helt opdateret. Michael og Bernd har behov for et opfølgningskursus på hjemmeside-editering. Dette skal aftales med Peter.

Bestyrelsen mailingliste er opdateret: Bent Pedersen er fjernet fra denne.

### Vedligeholdelsesplan for ejerforeningen

Intet nyt siden sidst. Bestyrelsen arbejder stadigvæk for at koordinere dette mest muligt med de andre etaper. Dette er for at opnå stordriftsfordele og kunne nyde godt af hinandens erfaringer med vedligeholdelsen af bygningerne. Aktion: Bernd og Lennart tager emnet op i ERFA-gruppen.

### **Punkt 3: Planlægning af Generalforsamling 2020 & 2021**

Generalforsamling 2020 & 2021 forsøges afholdt den 20. april. Om dette lader sig gøre afhænger af corona-situationen. Aktion: Bernd prøver at booke selskabslokalet hos Sant Spiseri.

Der planlægges et budgetmøde mellem administrator, Michael og Bernd i starten af marts.

Aktion: Bernd koordinerer dette med vores administrator.

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

Peter Kofoed fra Etape 5 er valgt til ny formand og er kommet godt fra land.

Det første bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen forløb meget fint.

Grundejerforeningen har givet afslag til et forslag fremsendt af et medlem af ejerforeningen Etape 1 vedrørende køb af et lille område af fællesarealet ifm dennes terrasse.

Der indledes en advokatundersøgelse af det muligvis ulovligt opførte skraldehus på Balder-grunden udfor Etape 5. Der er afsat 20.000kr til dette. Grundejerforeningens bestyrelse vurderer efterfølgende om man vil gå videre i sagen.

Den fremtidige lille miljøstation etableres mellem Etape 4 og 5, hvor der nu haves en intermistisk miljøstation.

Der er sat låg på alle skraldespande. Dette er for at forhindre skrald i at flyve væk ved stærk blæst.  
Der er fundet rævegrave mellem Etape 3 og 4. Disse lukkes.

Udendørsbelysningen giver igen problemer. Op til 13 stk pullerter fungerer ikke. Nu undersøges, hvad der kan køres på garantien og hvad ikke. Grundejerforeningen tager stilling til det, som ikke dækkes af garantien ved næste bestyrelsesmøde.

Der er observeret afvandningsproblemer ved den genetablerede kombinerede gang- og cykelsti langs nybyggeriet overfor Etape 1. Sagen er på Grundejerforeningens dagsorden.  
Etape 2 foreslår, at man planter træer på københavns kommunes grund.

Metroen støjer meget ved gennemkørslen af den skarpe kurve umiddelbart før Øresund station. Der er taget kontakt til Metroselskabet omkring dette.

### **Punkt 5: Nyt fra ERFA-gruppe**

Der er ikke holdt møder i ERFA-gruppen.

Bernd vil forsøge at indkalde til et møde i det sene forår 2021.

Etape 2 ønsker at tale om følgende emner med de andre etaper:

- Bruge en fast tilknyttet byggesagkyndig ifm vedligeholdelsesplan
- Ingå fælles service-kontrakter ang. vedligeholdelse af bygningskomponenter
- Erfaringer med blødgøringsanlæg af brugsvand fra de andre etaper
- Koordinering af opgradering af komfortventilations/røglemsvinduer
- Koordinering af fremtidig oliering af vinduer – f.eks. en etape pr år
- Koordinering af kloakrens fra blokke til centralledning
- Fremtidsvisionen for bebyggelsen Øresund Strandpark. Hvad sker der med Amager Strandvej ifm. den nye bydel Lynetteholmen?

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

Michael kunne fortælle, at økonomien ser fin ud. Vi har fulgt budget 2020 meget godt. Dog kommer der nu flere regninger pga. elevatorproblemerne i opgang 9.

### **Punkt 7: Eventuelt**

Lyskilder i opgangene skal tjekkes. Defekte lyskilder skal udskiftes.

Aktion: Bernd beder vicevært om dette.

Låsecylindrene i hoveddørene slides hurtigt. Skal have et tjek og en kærlig hånd.

Aktion: Bernd beder vicevært om dette.

Døren til varmekælderen har været ulåst flere gange. Der skal sættes et skilt op på dørens inderside om, at døren skal aflåses. Aktion: Bernd beder vicevært om dette.

Lennart observerede noget ustabilitet med performance af andelsnet. En port har været i stykker i switch'en i kælderen. Efter at man har skiftet port er alt ok nu.

### **Punkt 8: Næste møde**

Næste bestyrelsesmøde holdes torsdag den 4. marts kl 19.