

## Referat af bestyrelsesmøde 4. marts 2021

### **HUSK:**

**Hvis du oplever faldende vandtryk skal du tjekke dine filtre på vandhaner.  
Disse skal renses med jævne mellemrum.**

**Til Generalforsamling 2020+2021 skal der rekrutteres tre nye medlemmer til  
bestyrelsen: Et fast bestyrelsesmedlem og to suppleanter.  
Ejerforeningen har brug for dig – overvej at deltage!**

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

Afbud: Lennart Nordstedt

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

Formanden valgte sig frivilligt.

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

#### Generel orientering

- Michael og Bernd har digitalt underskrevet fuldmagt til Danske Bank vedr. ejerforeningens konto.
- Der er blevet solgt en lejlighed: Opgang 10, 3th per 15/3.
- Sundby Rengøringservice har udført rottetiltag på dørene til skraldskakterne. Disse skal nu godkendes af københavns kommune.

#### Elevatorer

På grund af Lennarts afbud, kunne bestyrelsen ikke informeres om status på anskaffelse af reservedele. En frekvensomformer og et printkort er sendt til reovering hos Hovedstadens Elevatorservice.

Peter har hentet et online-katalog for Schindler elevator-reservedele. Dette giver en indsigt i prisniveauerne, hvis bestyrelsen selv skulle bestille dele.

Servicekravet til elevatorer skal være en maximal nedetid på 2-3 hverdage. Dette burde være rimligt, når bestyrelsens reservedelsstrategi (se referat fra bestyrelsesmøde den 24. januar 2021) er fuldt implementeret.

Der skal arbejdes videre med at finde en back-up leverandør, således at ejerforeningen opnår en højere sikkerhed på forsyningskæden. Aktion: Lennart ser på dette.

Ejerforeningen har modtaget en rykker for en ældre elevatorregning fra 2020. Regningen viser sig at være i orden, da en person sad fast i en defekt elevator.

Bestyrelsen ønsker at indhente tilbud på en servicegennemgang af alle elevatorer. Aktion: Lennart ser på dette. Dette skal medtages i budget 2021-22.

#### Vandskade i opgang 11

Sundby Rengøringservice har kigget på vandinstallationerne i alle teknikskabe i opgang 11. Det overordnede billede er positivt. Dog haves en lejlighed med en kritisk situation og en lejlighed med en

begyndende situation. Bestyrelsen ønsker at gennemføre en lignende gennemgang af alle opgange og derefter bestille VVS-firma til at gennemføre nødvendige reparationer. Dette skal medtages i budget 2021-22. Aktion: Bernd kontakter Sundby Rengøringservice.

En gennemgang af vandinstallationer hvert 5. år skal indgå i ejerforeningens vedligeholdelsesplan.

#### Komfortventilation i opgange

Intet nyt siden sidst. Punktet tages op igen ved næste bestyrelsesmøde.

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

#### Stabilitet af Andelsnet-internetforbindelsen

Enkelte beboere har oplevet et ustabil ydelsesniveau på deres Andelsnet-interforbindelse. I den sidste tid har bestyrelsen ikke modtaget nogen klager. Peter kunne fortælle, at hans forbindelse virker upåklageligt. Aktion: Peter indhenter tilbud på mere båndbredde med tilhørende pris.

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

Generalforsamling 2020+2021 finder sted den 20. april klokken 19 hos Sant Spiseri på Strandlodsvej 63B. Vi håber at corona-situationen tillader at vi kan mødes fysisk.

#### Budgetmøde med vores administrator Newsec

Michael og Bernd mødes med vores administrator den 8. marts. Ejerforeningen ønsker at spørge Newsec om deres erfaringer til, hvor meget en ejerforening af vores størrelse skal have som vedligeholdelsesbudget og egenkapitalreserve/opsparring. Bestyrelsen ønsker umiddelbart ikke, at egenkapitalen kommer under 1 million kr. Hvis dette sker skal fællesomkostningerne sættes op.

I dag haves en uspecificeret vedligeholdelseskonto. Denne ønskes lukket eller brugt til et specifikt formål.

Desuden ønskes at snakke om udfordringer ved afholdelse af en eventuel digital generalforsamling.

#### Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen fastholder sit forslag til Generalforsamling 2020 vedrørende reviderede valgeregler til bestyrelsen. Derudover ønsker bestyrelsen at fremføre følgende vedligeholdelsesmæssige forslag:

- Udskiftning af ILMO-bånd på østvendte facader (forventet pris ca. 50.000kr)
- Gennemgang af vandinstallationer samt nødvendige reparationer (forventer pris ca. 30.000kr)
- Servicegennemgang af alle elevatorer inklusive reparationer (forventet prisi ca. 120.000kr)

I alt ca. 200.000kr til vedligeholdelsesforanstaltninger. Pengene tages af egenkapitalen.

Derudover medtages beboerforslag angående indkøb og drift af blødgøringsanlæg for brugsvand.

#### Bestyrelsens sammensætning

Michael har meddelt bestyrelsen, at han og hans bedre halvdel fraflytter vores bebyggelse i løbet af juni 2021. Herefter er bestyrelsen ikke længere funktionsdygtig. Dette betyder også, at inden juni 2021 SKAL der afholdes en generalforsamling i ejerforeningen!

Der skal rekrutteres tre nye medlemmer til bestyrelsen: Et fast bestyrelsesmedlem og to suppleanter.

Aktion: Alle skal prøve at hjælpe med rekrutteringsprocessen.

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

Der er stadigvæk problemer med udendørsbelysningen. Grundejerforeningen (GF) har bestilt Kallesøe til at kigge på installationerne. Så mange mangler som muligt skal køres på garantien. Etape 2 anbefaler, at man satser på en elektriker, som normalt arbejder primært med LEDbelysning, samt at man kigger nøje på pakningerne til de komponenter som ikke tåler vand.

En revideret udgave af ordensregler for Grønningen er under udarbejdelse. Denne skal godkendes af alle ejerforeninger. En balance mellem brug af Grønningen og fred og ro i området om natten skal opnås.

Skurvogne ved først Etape 4 og derefter 5 har skabt gener for naboerne.

Etape 2 støtter etablering af miljøstation ved Etape 5. Etape 5 ønsker, at de får mulighed for at stemme om placeringen ved deres kommende generalforsamling.

Grundejerforeningen er gået i dialog med beboer i Etape 1 vedrørende genetablering af hæk ved terrasse. Etape 2 ønsker, at hækken genetaberes fuldstændig som tidligere. Der skal ikke afgives areal til beboeren.

Intet nyt fra advokatundersøgelse vedrørende det ulovligt opførte skraldehus på Balder-grunden.

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

Der er ikke holdt møder i ERFA-gruppen.

Bernd vil forsøge at indkalde til et online-møde i den nærmeste fremtid.

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 ve pt. 2000kr under budget. Men der venter nogle store udgifter til elevatorer og vandinstallationer.

Vores forsikringselskab har annonceret, at de hæver priserne med 7%. Bestyrelsen accepterer dette.

#### **Punkt 7: Eventuelt**

Referat fra sidste bestyrelsesmøde skal lægges på ejerforeningens hjemmeside.

#### **Punkt 8: Næste møde**

Næste bestyrelsesmøde holdes torsdag den 15. april kl 19. På mødet forberedes Generalforsamling 2020+2021 og varigheden sættes til én time.