

Referat af kort bestyrelsesmøde 15. april 2021

HUSK:

Der afholdes Generalforsamling 2020+2021 den 31. maj kl 19. Arrangementet forsøges afholdt fysisk – ellers digitalt. Sæt allerede nu kryds i din kalender!

Bestyrelsen har brug for flere nye frivillige kræfter. Så overvej om du kunne tænke dig at træde til. Ejerforeningen har brug for dig!

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

- Der er blevet solgt en lejlighed: Opgang 12, st th per 15/6.
- En beboer har henvendt sig til vores administrator angående en deformeret/buet dørramme. Bestyrelsen mener enstemmigt, at dette er ejers ansvar og ikke ejerforeningens. Bestyrelsen kontakter beboer omkring dette.
- En beboer har henvendt sig til bestyrelsen ang. ændring af luftafsugning ifm. etablering af nyt køkken. Den centrale udsugning påvirkes ikke af køkkenombygningen og bestyrelsen kan derfor give grønt lys til beboeren. Aktion: Lennart svarer beboeren.
- Udskiftning af ILMO-bånd på de østvendte facader foretages i slutningen af maj. Aktion: Bernd informerer de berørte beboere, så tømrerfirmaet kan få adgang til de relevante lejligheder.
- Bestyrelsens reservedelsstrategi for elevatorer er nu implementeret. Det har været kostbart, men nødvendigt for at sikre minimale nedetider for elevatorer i fremtiden. Etape 3 har indgået en serviceaftale med Hovedstadens Elevatorservice. Bestyrelsen ønsker stadigvæk at lave en serviceaftale for elevatorerne. Aktion: Lennart beder om tilbud på en serviceaftale fra Hovedstadens Elevatorservice.
- De sidste to referater mangler på hjemmesiden. Aktion: Bernd prøver at få lagt dem op. Ellers må Peter give en hjælpende hånd.

Gennemgang af vandinstallationer i teknikskabe

Vores vicevært har gennemgået alle opgange og afrapporteret i detaljer til bestyrelsen. Han kunne ikke få adgang til enkelte lejligheder. Installationerne har det overordnet set ok med enkelte akutte behov for reparation/udskiftning af dele. Aktion: Bernd beder vicevært om at genbesøge de lejligheder som ikke blev gennemgået ved første gennemgang.

Bestyrelsen har sendt dokumentationen til Ivan Nielsen VVS og bedt om at få udarbejdet et tilbud på at udbedre de af viceværten identificerede mangler – både store og små. Tilbuddet præsenteres på Generalforsamling 2020+2021 til godkendelse af ejerne.

Komfortventilation i opgange

Næstformanden i Etape 3 – René Kornum – har snakket med tømrer Ejvind. Tømrer forslår at fræse en jernskinne ind i vinduesrammerne for at skabe den nødvendige stabilitet. René har bestilt et tilbud på dette arbejde for Etape 3. Der kan muligvis opnås mængderabat, hvis Etape 2 kobler sig på projektet. Etape 2 ønsker ligeledes et tilbud for at gennemføre den oprindelige idé med at dele vinduet op i to vinduer med en midtersprosse. Aktion: Lennart kontakter René fra Etape 3.

Punkt 3: Planlægning af Generalforsamling 2020 & 2021

Generalforsamling 2020+2021 finder sted den 31. maj klokken 19. Selskabslokalet hos Sant Spiseri på Strandlodsvej 63B er booket. Vi håber at corona-situationen tillader, at vi kan mødes fysisk. Hvis dette ikke er muligt afholdes generalforsamlingen digitalt. En tredje mulighed er at holde den udendørs på Grønningen, men dette er tredje prioritet. Aktion: Bernd kontakter beboer mhp. at denne kan være dirigent til generalforsamlingen og muligvis træde ind i bestyrelsen efterfølgende.

Afholdt budgetmøde med vores administrator Newsec

Michael og Bernd mødtes online med vores administrator den 8. marts. Mødet gik rigtigt godt og dette skal gentages inden fremtidige generalforsamlinger. Vi havde enkelte ønsker til tilpasning af budget og disse er gennemført af Newsec herunder lukning af en uspecificeret vedligeholdelseskonto, hvis midler bliver overført til ejerforeningens egenkapital.

Vedligeholdelsesplan

Vi spurgte til Newsecs erfaringer med vedligeholdelsesplaner/budgetter for ejerforeninger af vores størrelse. Newsec vil vende tilbage med dette. Aktion: Bernd rykker Newsec for svar.

Michael har modtaget en vedligeholdelsesplan for hans kommende ejerforening, som minder meget om vores i størrelse. Aktion: Michael sender planen til bestyrelsen. Denne kan bruges som inspiration til vores egen vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra en beboer med tilbud om at træde ind i bestyrelsen ifm. Generalforsamling 2020+2021. Bestyrelsen sig mange tak for tilbuddet og glæder sig til et fremtidigt samarbejde.

Der skal stadigvæk rekrutteres to nye medlemmer til bestyrelsen. Alle beboere bedes overveje om de kan træde til og hjælpe ejerforeningen.

Punkt 4: Nyt fra Grundejerforeningen

Lennart gjorde opmærksom på, at han på sigt gerne vil være suppleant og ikke vores repræsentant i Grundejerforeningen (GF) pga. tidspres. Den kommende bestyrelse skal have dette in mente.

Advokatfirmaet, som gennemfører undersøgelsen omkring skraldehuset på Balder-grunden, mener, at skraldehuset er ulovligt opført. Der arbejdes videre med kommende tiltag.

Miljøstationen ved Etape 4 og 5 foreslås anlagt lige op ad Etape 5. Dette kan føre til gener for de nærmeste beboere i stueetagen og på 1. sal. Denne placering tages op i Etape 5 og kan medføre ønske om en anden placering fra Etape 5's side.

En beboer fra Etape 1 ønskede at erhverve areal fra GF's fællesarealer ifm. en terrasseudvidelse. Dette ønske er ikke blevet imødekommet af GF. Sagen anses nu for lukket.

Der haves stadigvæk problemer med defekte lyskilder ifm. udendørsbelysningen. Årsagen lader til at være genbrug af utætte pakninger, der tillader regnvand at trænge ind i de elektriske installationer. Der hersker uenighed mellem GF og leverandøren af det udførte arbejde om omfang af arbejdet og ansvar. Derfor tilbageholder GF nu 24.000kr ift leverandøren. Leverandøren har sendt sagen til inkasso. GF er klar til at sætte en advokat på sagen. Forhandlinger mellem partnerne pågår.

Der er ikke etableret dræn ifm stien foran nybyggeriet nord for vores bebyggelse. Ved regnvejr giver det meget store vandpytter. GF har kontaktet byggeriet. Der er endvidere observeret bilkørsel på græsset mellem de to bebyggelser. Etape 2 anbefaler plantning af træer på kommunens grund.

På Grønningen er der fundet hundeefterladenskaber i sandkasser og sidde-cirkler. For at undgå at små børn under leg kommer i berøring med hundeefterladenskaber har man indgået en aftale med Sundby Rengøringservice om jævnlig fjernelse af disse.

En revideret udgave af ordensregler for Grønningen er blevet godkendt af GF. Etape 2 er bekymret for potentielle natlige støjgener fra sociale arrangementer som afholdes på Grønningen.

Punkt 5: Nyt fra ERFA-gruppe

Der er ikke holdt møde i ERFA-gruppen.

Hvis regeringen åbner for afholdelse af fysisk møder vil Bernd forsøge at indkalde til et 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. Reservedelsstrategien for elevatorer er dog en stor udgiftspost. Reparation af én frekvensomformer har kostet 31.000kr.

Punkt 7: Eventuelt

Peter har undersøgt prisen for opgradering af ejerforeningens internet. Det vil koste 13.000kr at opgradere de eksisterende switches til en båndbredde på 500Mb. Abonnementsprisen for den enkelte beboer vil ikke ændres. I øjeblikket benytter ca. 20 lejligheder sig af Andelsnet.

Punkt 8: Næste møde

Næste bestyrelsesmøde holdes torsdag den 20. maj kl 19. På mødet forberedes Generalforsamling 2020+2021 og varigheden sættes til én time.