

Referat af bestyrelsesmøde 30. august 2022

HUSK:

Tjek dine acontobeløb for elektricitet og varme. Ingen ønsker at få ubehagelige overraskelser i den kommende vinter.

Til stede: Bernd Schittenhelm, Lennart Nordstedt, Søren Hansen, Bjørn Holdgaard og Jesper Møller

Afbud: Mette Vaaben Mortensen og Annette Smith

Punkt 1: Valg af referent

Formanden valgte sig frivilligt.

Punkt 2: Nyt fra ejerforeningen

Generel orientering

- Lejlighed opgang 10, st th er solgt per 1. oktober
- Hoveddøren i opgang 12 er blevet beskadiget. Dette kan være sket ifm. en flytning. Aktion: Bernd sætter vicevært på sagen og prøver at få en eventuel regning sendt til relevant lejlighedsejer via Newsec.
- Tømmerfirmaet er gået i gang med at udskifte vinduespartiet med den skæve dørstolpe i opgang 10. Opgaven forventes udført i løbet af september.
- Newsec tilbyder ejerforeningen at bruge administrationssystemet ProBo. Dette er blevet efterspurgt af ejerforeningen. Aktion: Bernd spørger Newsec om der eventuelt opkræves en merpris af ejerforeningen ved brug af ProBo.
- Der haves vandskjolder på tværbjælker i trappeopgange. Dette er påpeget i den nye tilstandsrapport. Det skal undersøges om det er muligt at fjerne dem. Aktion: Bernd kontakter Sundby Rengøringservice. Bestyrelsen mener, at SRS burde påtage sit et ansvar for dette.

Status på elevatorer

Opgang 9, 11 og 10 har haft elevatorproblemer. Den aktuelle elevatorstatus er, at alle elevatorer kører og er sikkerhedsgodkendt. Aktion: Lennart tjekker elevatorer for sikkerhedsgodkendelser. Ligeledes tjekkes elevatorer for forældet kontaktinformation til Hovedstadens Elevatorservice (HES).

Der er modtaget to regninger fra HES efter at servicekontrakten med dem er ophørt. Vi efterspørger kreditnotaer. Aktion: Bernd er i kontakt med Newsec.

Bestyrelsen ønsker at få et tilbud fra Schindler på en totalrenovering af elevator nr 7 og 9. Aktion: Bernd kontakter Schindler.

Status på oliering af træværk

Projektet er gået rigtig godt! Der er generel en stor tilfredshed med malerfirmaet. Bestyrelsen er glad for at konkludere, at projektet holdt tidsplanen og det blev billigere end planlagt! Der skal lyde en stor tak til Søren for en kæmpe indsats for at muliggøre projektet.

Nu hvor den endelige pris er kendt kan der udsendes opkrævninger til de enkelte lejlighedsejere.
Aktion: Bernd spørger Lene om status på indkrævning af penge.

Bestyrelsen ønsker at få olieret de nederste vinduesrammer indvendigt i trappeopgangene. Aktion: Søren kontakter malerfirmaer for at få et tilbud.

Nogle medlemmer troede, at altangelænderne var inkluderet i olieringsprojektet. Dette skal kommunikeres bedre næste gang! En mulighed er at organisere, at malerfirmaet olierer eventuelle gelændere for en aftalt pris ifm. indvendig oliering af de nederste vinduesrammer i trappeopgangene.
Aktion: Søren indhenter tilbud og prøver at koordinere dette i samarbejde med malerfirma og Newsec.
Aktion: Jesper informerer beboere ved at skrive på ejerforeningens Facebook-side.

Status på udskiftning af hovedhaner

Projektet er udskudt til begyndelsen af oktober. Der skete desværre en kommunikationsbrist i sommerferien. Projektet antages at blive en smule dyrere end først planlagt. Bestyrelsen accepterer dette. Der er eller udsendes meget snart varsler fra vores administrator.
Aktion: Jesper sender varslingsinfo ud på ejerforeningens Facebook-side.

Bestyrelsen besluttede at tilvælge etablering af streng-ventiler ifm. projektet. Herved sikres, at når der skal lukkes for vandet i en lejlighed kan generne reduceres til en enkelt opgang fremfor hele blokken.

VVS-firmaet skal have adgang til kælderrum nr 83 og 103. Bestyrelsen har derfor behov for at vide, hvem der ejer/evt lejer disse kælderrum. Ejere kan henvende sig til bestyrelsen via mail eller Facebook. Aktion: Lennart og Bernd tjekker mapper for liste over ejere af kælderrum. Alternativt udsender Newsec skriv. Jesper skriver på ejerforeningens Facebook-side.

Status på vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har modtaget tilstandsrapporten for vores bygninger af rådgiveren Bang & Benfeldt. Der er heldigvis ingen kritiske punkter i rapporten.

Hovedpunkter:

Tag: Det anbefales at indgå i en årlig serviceaftale

Kælder: Der har været vand i kælderen. Bang & Benfeldt anbefaler etablering af brønd

Murværk: Det anbefales at indgå i en serviceaftale med et murerfirma. Der skal holde øje med udtræk

ILMO-bånd: Skal skiftes

Afløb: Der anbefales en pumpebrønd i terræn. Afløbsrør bør spules med jævne mellemrum.

VVS: Der haves tærede rør! Rør mellem plastik-vandrør og haner skal udskiftes i alle lejligheder.

Søren gav en meget fin præsentation af vedligeholdelsesplan og en version 0.1 af den heraf afledte likviditetsplan. Bestyrelsen præsenterer begge til godkendelse til generalforsamling 2023.

Status på skumringsrelæ

Intet nyt. Aktion: Lennart kontakter Jarl Krone El-service.

Status på udskiftning af ILMO-bånd på vestvendte facader

Intet nyt. Aktion: Søren prøver at kontakte Øens tømrerfirma.

Status på kommunikationsstrategi

Jesper ønsker at forbedre kommunikationsniveauet trinvist. Første trin er bla. En øget brug af Facebook. Endvidere skal der opsættes kontaktinformation til bestyrelsen på alle opslagstavler. Aktion Jesper laver udkast til kontaktinformation på bestyrelsen.

Der ønskes en makker til Jesper til administration af ejerforeningens Facebook-side. Frivillige kan kontakte Jesper på Facebook.

En kommunikationsstrategi skal ses i en helhed med vedligeholdelses-årshjulet og lejlighedsmappen. Almene dele skal lægges på ejerforeningens hjemmeside og skal løbende kunne opdateres.

Status på vedligeholdelsesårshjul

Jesper og Lennart har udsendt deres forslag til en version 1.0 af årshjulet. Resten af bestyrelsen opfordres kraftigt til komme med input! Aktion: Alle bestyrelsesmedlemmer skal gennemgå udkastet og komme med input.

Endvidere anbefalede Jesper også udarbejdelsen af et årshjul for bestyrelsesarbejdet. Bestyrelsen synes dette var en god ide. Aktion: Jesper prøver at se på hvordan sådan et bestyrelses-årshjul kan se ud.

Status på indsamling af tilbud fra potentielle administrationsfirmaer

Søren deltog ikke i punktet pga. inhabilitet!

Bestyrelsen har modtaget seks tilbud fra administrationsfirmaer. Tilbudsmaterialet er rundsendt til bestyrelsen. Det blev besluttet, at bestyrelsen minus Søren tager beslutning om eventuelt at skifte administrator i løbet af september måned. Det klares per e-mail kommunikation. Hvis nødvendigt indkaldes til kort ekstraordinært bestyrelsesmøde.

I tilfælde af, at bestyrelsen beslutter at skifte administrator, ønskes det at opsige aftalen med Newsec per 30. september så en ny administrator kan begynde 1. januar 2023.

Punkt 3: Nyt fra Grundejerforeningen

Der ønskes etableret to beboer-arbejdsgrupper for hhv. etablering af el-ladestanderer til el-biler og for udarbejdelse af en beplantningsplan for fællesområder. Der kommer opslag med informationer om, hvordan man tilmelder sig disse arbejdsgrupper.

Den nye miljøstation mellem Etape 4 og 5 bliver forsinket. Der skal indhentes en dispensation hos Københavns Kommune ifm. anlægsarbejdet.

Skraldehuset på Balder-grunden giver stadigvæk problemer. Der arbejdes på at præsentere Balder for en stævning.

Alle etaper skal indmelde behov for markeringer på asfaltarealer. Etape 2 har flere input til dette! Aktion: Mette og Annette skal indmelde disse.

Hjertestarteren ved Etape 5 har været i uorden. Leverandøren har ikke ageret tilfredsstillende. Der arbejdes nu på at finde en ny leverandør af en hjertestarter.

Alle etaper ønsker at reaktivere formandsinitiativet. Der er behov for et koordinerende forum som vil gavne alle etaper.

Referater af møder i Grundejerforeningen lægges på deres hjemmeside. Se mere her:

<http://www.oresund-strandpark.dk/index.php/referater.html>

Punkt 4: Nyt fra ERFA-gruppe/Formandsinitiativet

Intet nyt. Der har været sommerferie.

Punkt 5: Status på foreningens økonomi

Regnskabet er nogenlunde i balance med budgettet.

Bjørn skal holde møde med Lene om udvalgte poster i regnskabet som f.eks. ”Huslejedebitorer” og ”Internetregnskab”. Bestyrelsen ønsker at vide, hvad disse nøjagtigt dækker over.

Bestyrelsen opfordrer alle beboere til at tjekke deres acontobeløb. I den kommende vinter kan man forvente prisstigninger på vand, varme og elektricitet.

Punkt 6: Eventuelt

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse via facebook-siden. En beboer konstaterer, at de nuværende cykelstativer i cykelskurene ikke er optimale. Det burde overvejes at ”rejse dem op” (drejes med 90 grader) og montere dem på væggen. Bestyrelsen er positiv overfor dette. Aktion: Jesper svarer beboer.

Bestyrelsen skal lave en plan for, hvordan man kommunikerer ved henvendelser udefra.

Punkt 8: Næste møde

Næste bestyrelsesmøde holdes tirsdag den 8. november 2022 klokken 18(!) hos Øens.

Aktionsliste:

- Hoveddøren i opgang 12 er blevet beskadiget. Bernd sætter vicevært på sagen og prøver at få en eventuel regning sendt til relevant lejlighedsejer via Newsec.
- Bernd spørger Newsec om der eventuelt opkræves en merpris af ejerforeningen ved brug af administrationssystemet ProBo
- Bernd kontakter Sundby Rengøringservice pga. vandskjolder på tværbjælker i trappeopgange.
- Lennart tjekker elevatorer for sikkerhedsgodkendelser og for forældet kontaktinformation til Hovedstadens Elevatorservice (HES)
- Bernd kontakter Newsec ifm. to regninger modtaget fra HES efter servicekontraktens udløb
- Bernd kontakter Schindler for at få et tilbud på totalreovering af elevatorer i opgang 7 og 9
- Bernd kontakter Newsec for at få en status på indkrævning af penge ifm. oliering af træværket
- Søren kontakter malerfirma for at få tilbud på indvendig oliering af nederste vinduesrammer i trappeopgange. Desuden aftale pris for at få olieret eventuelle altan-gelændere.
- Jesper informerer beboere om ovenstående mulighed ved at skrive på ejerforeningens Facebook-side
- Jesper udsender varslingsinformationer på Facebook ang. udskiftning af hovedhaner
- Lennart og Bernd tjekker mapper for liste over ejere af kælderrum
- Jesper prøver at finde ejerne af kælderummene via Facebook
- Lennart kontakter Jarl Krone El-service mhp. indkøb af skumringsrelæ
- Søren kontakter Brunata med henblik på at undersøge muligheden for at koordinere udskiftning af eksisterende varmemålere til målere med fjernaflæsning
- Søren kontakter Øens Murerfirma for at få et tilbud på udskiftning af ILMO-bånd
- Jesper laver udkast til kontaktinformation på bestyrelsen
- Jesper prøver at se på, hvordan et bestyrelsesarbejds-årshjul kan se ud
- Alle bestyrelsesmedlemmer skal gennemgå udkast til vedligeholdelses-årshjul
- Mette og Annette skal indmelde ønskede markeringer på asfalområder for Etape 2
- Søren og Bjørn laver en indledende analyse af muligheden for videoovervågning af parkeringsarealer
- Bernd prøver at koordinere genstart af ERFA-gruppe med de andre formænd m/k
- Lennart kontakter leveringsfirma af røgventilationslemme for serviceaftale
- Bernd udsender doodle mhp. at finde dato for bestyrelsesmiddag i november