

Referat af bestyrelsesmøde 21. februar 2023

HUSK:

**Kælderen er ikke tæt! Tjek dit kælderrum jævnligt for fugt og skimmelsvamp.
Placer alle dine sårbare ting et stykke over gulvniveau!**

Til stede: Bernd Schittenhelm, Lennart Nordstedt, Mette Vaaben Mortensen, Annette Smith og Jesper Møller

Afbud: Bjørn Holdgaard og Søren Hansen

Punkt 1: Valg af referent

Formanden valgte sig frivilligt.

Punkt 2: Nyt fra ejerforeningen

Generel orientering

- Ejerforeningen har modtaget en omfattende liste af spørgsmål ifm salget af lejlighed 9, 1tv. Svarene på disse spørgsmål skal gemmes og genbruges til fremtidige henvendelser fra ejendomsmæglere. Aktion: Bernd opretter mappe og starter et dokument i ProBo.
- Tømrerfirmaet Sewerin Tømrer & Snedker A/S er åben for at holde møde ang. indgåelse af en serviceaftale ifm ejerforeningens vedligeholdelsesplan. Desuden kan firmaet invitere andre relevante håndværksvirksomheder a la murer, tag og maler. Den kommende nye bestyrelse kan arbejde videre med dette og indkalde til møde.
- Der ønskes et arkiv for e-mailkorrespondancer i og med ejerforeningen. Aktion: Bernd kontakter Newsec med henblik på at finde den bedste løsning.
- I kælderrum 142X haves vandindtrængen. Ejeren skal orienteres. Aktion: Bernd kontakter Newsec.
- Bestyrelsen har modtaget henvendelser om en altandør, som ikke er helt vindtæt og et vindue, hvor glideskinnen er i stykker. Begge henvendelser er sendt med henblik på, at ejerforeningen skal stå for reparationerne. Bestyrelsen har tidligere besluttet, at mangler af denne karakter, hvor klimaskærmen ikke er decideret beskadiget, skal ejeren selv stå for. Det hører under normal vedligeholdelse af lejligheden. Aktion: Bernd informerer ejerne.

Status på elevatorer

Der er afholdt møde med Schindler omkring de mange modtagne fakturaer i det sidste halve år samt bud på en fremtidig vedligeholdelsesstrategi.

Schindler er kommet med et mundtlig prisoverslag:

En komplet modernisering af alle elevatorer: 260.000kr pr elevator

Udbedring af dørmekanismer: 30.000kr pr elevator

Installation af komplet ny elevator: 450-500.000kr pr elevator

Serviceaftale af type ”all in”: 13.500kr pr år i en 5-årig periode

All in betyder, at alt andet en hævværk er dækket, dvs ingen økonomiske overraskelser.

Bestyrelsen ønsker en second opinion omkring tilstanden af vores elevatorer og en fremtidig vedligeholdelsesstrategi. Aktion: Lennart finder mulige elevator-rådgivningsfirmaer.

Ejerforeningen har modtaget en række tilbud fra Schindler med henblik på udbedringer af elevatorer. Indtil videre gennemføres kun de sikkerhedskritiske udbedringer. Aktion: Bernd kontakter Schindler med henblik på at få et samlet tilbud.

Status på registrering og plombering af brugsvandsmålere

Brunata er gået i gang med at registrere og plombere alle brugsvandsmålere i alle lejligheder. Endvidere installeres lækagealarmer. Ejere er blevet informeret per brev fra Brunata med detaljeret tidsrum for besøg og af vores administrator Newsec. Der er også hængt info-sedler op i opgange.

De lejligheder, hvor Brunata ikke får adgang, har selv ansvaret for at kontakte Brunata og lave en ny aftale. Denne ekstra udgift afholdes på ejernes egen regning. Newsec aftaler med Brunata om tilbagemelding på, hvornår de resterende udskiftninger sker. Baggrunden er, at udskiftningerne har sammenhæng til fremtidig elektronisk aflæsning og mulighed for at registrere evt. lækage, dvs. forebygge konsekvenser af større vandskader. Aktion: Bernd kontakter Newsec med de lejligheder, hvor Brunata ikke fik adgang. Newsec skal kontakte disse.

Status på indkøb af skumringsrelæ

Intet nyt. Dette gives videre til den kommende nye bestyrelse.

Status på udskiftning af ILMO-bånd på vestvendte facader

Intet nyt.

Status på kommunikationsstrategi

Der blev taget en åben dialog ud fra Jesper's fine oplæg. Følgende punkter kom frem:

- Der er behov for at opprioritere den digitale kommunikation mellem bestyrelsesmøder for at sikre respons på mails og igangværende initiativer Dette er vigtigt for det fælles arbejde og oplevelsen af opbakning. Det er vigtigt, at der sker en forventningsafstemning, når en ny bestyrelse konstitueres.
- Der skal gøres en større indsats ifm onboarding af nye bestyrelsesmedlemmer. Her skal aftales kommunikationsstrategi samt opgave- & ansvarsområder.
- Udarbejdelse af retningslinjer for arbejdsgange
- Den nye hjemmeside-plattform gør det nemmere for alle bestyrelsesmedlemmer at offentliggøre dokumenter online
- Løbende evaluering af bestyrelsesarbejdet

Jesper stiller sig til rådighed for at hjælpe den kommende nye bestyrelse med at blive bedre til kommunikation.

Status på vedligeholdelsesårshjul

Den kommende nye bestyrelse skal arbejde videre med denne.

Punkt 3: Forberede Generalforsamling 2023

Lokaliteten vi har brugt de sidste par år er ikke længere tilgængelig. Sundby Sejl er booket. Der afventes tilbud fra Restaurant Little House på Strandlodsvej. Hvis bestyrelsen vælger det sidste, rykkes datoen for generalforsamlingen til den 24. april.

På baggrund af forslag til vedligeholdelsesplan (v. Bang og Beenfeldt) præsenterede Mette og Annette præsenterede et gennearbejdet oplæg til vedligeholdelsesbudget.

I fremtiden vil der være udgifter til vedligeholdelse, som ikke kan afholdes inden for det nuværende budgetniveau. De månedlige fællesomkostninger forventes derfor at måtte stige markant, for at vi kan sikre at ejendommene kan efterses og vedligeholdes rettidigt.

Ejerforeningen har indtil nu ikke sparet op til vedligeholdelse og ikke udarbejdet en detaljeret vedligeholdelsesplan med tilhørende likviditetsplan. Nu betales prisen for dette.

Bestyrelsen ønsker at udarbejde og fremlægge en vedligeholdelsesplan med så meget indbygget automatik for opsparring til vedligeholdelsesposter som muligt. Dette skaber gennemsigtighed og tryk for nuværende og kommende ejere og for bestyrelsesarbejdet.

Omkostningspunktet ”elevatore” er indtil nu ikke behandlet mere dybdegående. Vi afventer svar fra Schindler og elevatorrådgiver. Så indtil videre håndteres udgiftsposten på den sædvanlige metode. Den kommende bestyrelse forventes at skulle indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med en vedligeholdelsesstrategi med tilhørende likviditetsplan for elevatorerne på dagsordenen.

Bestyrelsen stiller ikke andre forslag til generalforsamlingen.

Der skal rekrutteres fire nye medlemmer til den kommende bestyrelse. Der er tale om x ordinære medlemmer, hvor Annette, som i dag er suppleant, stiller sig til rådighed som ordinært bestyrelsesmedlem, og x suppleanter.

Punkt 4: Nyt fra Grundejerforeningen

Næste møde i Grundejerforeningen finder sted den 1. marts, og der er (efter bestyrelsesmødet) modtaget forslag til etablering af el-ladestander på p-pladserne. Dette forventes fremsendt som forslag til behandling på de respektive etapens generalforsamlinger nu i 2023.

Ejerforeningen er pt. ikke repræsenteret i hverken Det Grønne Udvalg eller Ladestander-udvalget. Frivillige søges! Disse bedes kontakte bestyrelsen.

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.

Punkt 5: Status på foreningens økonomi

Da vi kun lige er startet på det nye år følger vi budgettet pænt.

Punkt 6: Eventuelt

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse, hvori det ønskes undersøgt om EC-motorteknologien kunne give en større besparelse ifm ventilationsanlæggene. Da energiforbruget til de eksisterende elektromotorer er meget lavt, vil der ikke være noget større besparelsespotentiale

Punkt 8: Næste møde

Dato for næste ordinære bestyrelsesmøde er 20. marts kl 18. Lokaltet bliver Øens eller Sundby Sejl.

Aktionsliste:

- 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 tager kontakt til VVS-firma. Får bekræftet antallet af rørstykker og tilbud på udskiftning
- Søren kontakter Øens Murerfirma for at få et tilbud på udskiftning af ILMO-bånd
- Bernd prøver at koordinere genstart af ERFA-gruppe med de andre formænd m/k
- Lennart kontakter leveringsfirma af røgventilationslemme for serviceaftale
- Bernd opretter mappe og dokument med ejendomsmægler info i ProBo
- Bernd kontakter Newsec mht vand i kælderrum 142X
- Bernd svarer på henvendelser ang. utæt altandør og ødelagt vinduesglideskinne
- Lennart finder elevator-rådgivningsfirma til en second opinion ang. elevatorer
- Bernd kontakter Newsec med lejligheder som skal kontakte Brunata
- Bernd kontakter Schindle mhp samlet tilbud på sikkerhedskritiske reparationer nu og her