

## Referat af bestyrelsesmøde 20. marts 2023

### **HUSK:**

**Vedrørende ansvar for vedligeholdelse, så er ejerforeningen ansvarlig for alle lodrette installationer (f.eks. faldstammer) samt eventuelle fejl i klimaskærmen (f.eks. manglende vinduesbeslag). Ejere er ansvarlige for alle vandrette installationer (f.eks. vandrør i lejligheden)**

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

Afbud: Annette Smith, Bjørn Holdgaard og Søren Hansen

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

Formanden valgte sig frivilligt.

### **Punkt 2: Nyt fra ejerforeningen**

#### Generel orientering

- Problemer med lyskilder – både i kælderen og cykelskure. Aktion: Bernd kontakter vicevært.
- Serviceniveauet fra vores viceværtfirma er fortsat lavt. Der er sket en del personaleudskiftning herunder Danielle, Jimmy og Kenneth. Vi starter praktisk talt helt forfra. Derfor må der forventes en indkøringsperiode med ringere service. Aktion: Mette tager det op i Grundejerforeningen og koordinere indsatsen med de andre etaper. Emnet er også oplagt til ERFA-gruppen bestående af formænd og næstformænd.

#### Status på vandskader i opgang 13

Der har været tærede vandrør i opgang 13 og vandet er sivet ned til en lejlighed længere nede. Dette er ikke første gang sådan en sag dukker op. Muligvis haves behov for at skifte bestemte rør i alle lejligheder. Årsagen kan være, at overgangen mellem rør af forskellige materialer skaber en hurtig korrosion.

Ansvarsmæssigt gælder følgende regel: Lodrette rør har ejerforeningen ansvaret for. Vandrette rør skal dækkes af ejerne. Forsikringen dækker ikke i dette tilfælde, da skadens omfang er under selvriskoen. Man kan frygte, at forsikringen i fremtiden øger police-prisen pga. disse sager. Aktion: Bernd kontakter administrator (Lene) ang. hvordan ejerforeningen skal agere i denne sag. Jesper tjekker op på muligheder for forsikringsdækning som ejer af en lejlighed.

Det anbefales, at den kommende bestyrelse får en rådgiver (evt. Bang & Beenfeldt via vedligeholdelseskontrakten) til at vurdere rørsamlingernes tilstand i Etape 2 og give en anbefaling på eventuelle nødvendige udskiftninger af rørsamlinger.

#### Status på elevatorer

Der er sket personaleændringer hos Schindler og derfor har ejerforeningen fået en ny kundeansvarlig. Der skal aftales møde med Schindler hurtigst muligt. Lennart og Bernd tager dette møde. Der er behov for et overblik over tilbud mht. deres kritikalitet og tilbud samt forbrug per elevator. Aktion Bernd kontakter Schindler.

Endvidere skal der følges op på kvaliteten af reparationsarbejdet. De nyinstallerede dørruller i opgang 7 gør at elevatordørene larmer.

Det anbefales, at den kommende bestyrelse hyrer en uafhængig elevatorrådgiver, som skal se på elevatorer og give en realistisk vurdering på hvad er need to have og nice to have. Dette skal ses i lyset af ejerforeningens aktuelle økonomiske situation.

#### Status på registrering og plombering af brugsvandsmålere

Brunata kunne ikke få adgang til fire lejligheder. Newsec har kontaktet ejerne. De står selv for at koordiner med Brunata for at få en besøgsaftale i stand. Ejerne skal også selv betale for dette!

#### Status på indkøb af skumringsrelæ

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

### **Punkt 3: Forberede Generalforsamling 2023**

Generalforsamlingen afholdes den 24. april kl 19 hos Restaurant Little House. Information om ændret dato og sted er sendt ud pere-mail via Newsec og givet på ejerforeningens Facebook-gruppe.

Indkaldelsen til generalforsamlingen er nu finpudset og sendes til Newsec. Bestyrelsen er i tvivl om der automatisk følger en fuldmagtsformular med. Aktion: Bernd kontakter Lene fra Newsec.

Bestyrelsen vælger at fremlægge to budgetforslag. Forslagene indeholder to forskellige sæt årlige niveauer for stigninger af fællesomkostningsbidraget per lejlighed på hhv. 20% eller 30% i 2023 samt 10% eller 15% i 2025 og 2027. Forslagene sendes ud med indkaldelsen til generalforsamlingen. Mette fremlægger regnskab og budget til generalforsamlingen.

Bestyrelsen undrer sig over, hvad posten ”Øvrig administration” dækker over. Aktion: Mette spørger vores controller hos Newsec.

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

Grundejerforeningen (GF) har fremsendt udkast til en tilpasning af dens vedtægter. Der er behov for en tydeligere definition af ansvarsfordelingen mellem GF og de fem ejerforeninger. Bestyrelsen er enig med GF i det fremsendte. Der informeres om dette forhold til generalforsamlingen.

Beplantningsudvalget har fremlagt tre forslag til fremtidig beplantningsplan. Disse forslag skal nu uddybes herunder med økonomi.

Ladestanderudvalget har indledt sit arbejde. En af nøgleopgaverne bliver at kortlægge kapaciteten af bebyggelsens elektriske netværk.

Syn og skøn sagen omkring udendørsbelysningen kører stadigvæk. Man venter på at sagen kan komme for voldgift-retten.

Arbejdet med den lille miljøstation mellem Etape 4 og 5 er i fuld gang. Stationen forventes færdig i slutningen af marts/begyndelsen af april.

De nye hjemmesider for ejerforeningerne og grundejerforeningen er klar til at blive taget i brug. Et større arbejde med overflytning af data fra den gamle til den nye hjemmeside ligger forude! Den nye hjemmeside skulle være meget brugervenligt at bruge og derfor redigerbar for alle bestyrelsesmedlemmer.

Man er opmærksom på, at et større antal af udendørslyskilder pt. ikke virker. Disse skal udskiftes. Vicevært sættes på sagen.

En beboer har udfordret GF på dens kompetence til at administrere parkeringsreglerne. Der er endnu ikke taget beslutning om, hvorledes GF skal gå videre med dette.

Etape 3 er i gang med at teste en brugbar model for røglemme/udluftningsvinduer i opgangene. Hvis testen falder positiv ud informeres de andre 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 er et stort behov at tale problemer med elevatorer og VVS-installationer med Etape 1 og 3. Aktion: Bernd kontakter de andre etaper mhp. at aftale møde.

#### **Punkt 5: Status på foreningens økonomi**

Intet nyt da Bjørn måtte melde forfald. Vi følger nogenlunde budgettet.

Der haves en stor skyldner-post på 433.000kr. Aktion: Mette kontakter controller.

#### **Punkt 6: Eventuelt**

Der blev indsamlet data på lejligheder ifm. projektet om udskiftning af hovedhaner. Disse data skal lægge hos Newsec. Alle forhold vedrørende GDPR skal håndteres af Newsec. Aktion: Bernd kontakter Lene.

Ejerforeningen skal fremadrettet se på mulighed for at ansætte en alt-mulig-mand én dag om ugen. Arbejdet kan bl.a. indeholde kvalitetssikring af viceværtsservice.

#### **Punkt 8: Næste møde**

Der holdes ikke et ordinært bestyrelsesmøde inden generalforsamling 2023. Hvis der er behov afholdes et kort ekstraordinært møde.

#### **Aktionsliste:**

- Bernd kontakter vicevært vedr. lyskilder.
- Mette tager niveau for viceværtsservice op i GF
- Bernd kontakter Newsec vedr. regler for forsikringsdækning ved vandskader og lejlighedsdata
- Bernd kontakter Schindle mhp. at aftale møde og få et samlet overblik og tilbud på sikkerhedskritiske reparationer nu og her
- Mette kontakter controller vedr. posten "Øvrig administration" og skyldnerpost på 433.000kr
- 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.
- Bernd prøver at koordinere genstart af ERFA-gruppe med de andre formænd m/k
- Lennart kontakter leveringsfirma af røgventilationslemme for serviceaftale
- Lennart finder elevator-rådgivningsfirma til en second opinion ang. elevatorer