

BESTYRELSESMØDE 16. DECEMBER 2014

Tilstede: Henrik, René og Annemette. Afbud: Kenneth.

Gennemgang af økonomi	Budgettet er overholdt. Der er ingen overraskelser.
Byggesag	<p><u>Isolering:</u> I januar 2015 vil der blive udført destruktive undersøgelser i 10 lejligheder, hvis vejret tillader det. Udetemperaturen må ikke overstige 5 grader, og middelvinden skal være normal for at resultaterne er valide. Der er taget kontakt til ejerne af de udvalgte lejligheder.</p> <p><u>Kælder:</u> Der er stillet supplerende spørgsmål til syn – og skønsmanden i oktober 2014. Der vil gå noget tid før vi får den nye syn- og skønsvurdering, men vi håber at en afklaring af forholdene omkring kælder vil indfinde sig i 2015.</p> <p>Vi diskuterer om vi skal åbne to nye syn og skønssag vedr. vores kloaksystem og vores altaner.</p> <p><u>Kloaksystem:</u> Kloakvandet løber tilbage gennem rørene, og toiletterne flyder over i nogen af stuelejlighederne, når det regner meget. SKANSKA henviser til, at det kommunale kloaksystem ikke kan bortlede vandet, og at vi skal kontakte Københavns Kommune for problemløsning. Vi vil til gengæld gerne have vished for, at problemet ikke ligger i vores eget rørsystem, fx om toiletvand og vandafløbet fra taget kører i adskilte systemer, som de skal. G/F har lige iværksat, at alle kloaker og brønde i området er blevet højtrykrensset, og vi afventer effekten af dette tiltag, før vi beslutter om vi skal gøre mere ved det.</p> <p><u>Altaner:</u> Bestyrelsen ønsker at få efterprøvet om altaner overholder normen for nedbøjning. Vi vil konsultere vores advokats vurdering mht. om det skal ske via syn og skøn, eller om en anden løsning er at fortrække.</p>
Oliering af vinduer	<p>Vi er gået sammen med etape 4 om oliering af vinduer. Henrik har indhentet 3 nye tilbud. Der er udvalgt to leverandører, som vi inviterer til et møde mhp. endelig stillingtagen. Etape 4 inviteres til at deltage i mødet.</p> <p>Det nye tilbud skal fremlægges på generalforsamling, fordi det er dyrere end det der blev taget stilling til i foråret 2014. Arbejdet vil gå i gang, så snart vejret tillader det i foråret 2015.</p>
Nøglesystem	<p>Vi diskuterer om vi skal skifte vores låsesystem. Det har tidligere været på tale, idet vi ved 5 – års gennemgangen fik penge fra SKANSKA til nye låse som kompensation for at de ikke havde ført tilstrækkelig kontrol med udlevering af nøgler.</p> <p>Vi ønsker at overgå til et elektronisk låsesystem med adgangskort. Når kortet holdes foran læseren ved døren, låses døren op hvis der er adgangstilladelse. Med et nyt intelligent nøglesystem kan vi selv omstille låsene til nye koder, og tabte nøgler kan slettes. Det koster ca. 200.000 kr.</p>

	<p>Vi har tidligere brugt mange penge på at udskifte slidte dele af låsesystemet. Det er ikke så slemt i øjeblikket. Vi udsætter beslutning, indtil slitage af nøglesystemet igen bliver udgiftskrævende. Til den tid kan vi også montere låseblik i i selve døren samtidig med at låsecylindre udskiftes (se punktet 'indbrud og sikring af døre').</p>
Cykelparkering	<p>Vi diskuterer om der er plads nok til cykler, og om vi evt. skal opsætte flere cykelstativer. Der står en del cykler i opgangene, som kunne tyde på et pladsproblem. Punktet udsættes til næste gang</p>
Indbrud	<p>Der er sendt information til ejerne på mail</p>
Grundejerforeningen	<p>Kenneth er vores nuværende repræsentant i GF. Kenneth træder ud af bestyrelsen idet han fraflytter foreningen. Annemette bliver ejerforeningens repræsentant i GF efter Kenneth. Næste møde i GF er 12. januar. For orientering om hvad der sker i GF, læs referater på deres hjemmeside Oresund-strandpark.dk</p>
Vedligehold af VVS/EL og ansvarsfordeling mellem ejere og ejerforeningen	<p>Hovedreglen er, at ejerne har ansvaret for de vandrette rør, og ejerforeningen har ansvaret for de lodrette.</p> <p><u>Rensning af filter i hydrometer i teknikskabet i lejlighederne:</u> På grund af byggesjusk sendes der hvert år rust og kalkaflejringer med rundt i vores varmesystem. Dette snavs bundfælder sig i løbet af sommeren (fordi systemet er lukket). Når varmesystemet startes op til vinter og pumpetrykket øges, skylles alt bundfaldent snavs frem til den nærmeste lejlighed, der først har åbnet for varmen, hvorefter filtrene på hydrometeret i den pågældende lejlighed stoppes til. (Det har vist sig, at gulvvarmen er mere følsom overfor dette trykfald end de andre radiatorer.) Den lejlighed der åbner først for varmen, bliver altså 'straffet'. Derfor dækker ejerforeningen udgifter til rensning af filter i hydrometer i teknikskab i lejlighederne. Viceværtten udfører dette arbejde.</p> <p><u>Adgang til fællesinstallationer i lejlighederne i 2015.</u> En del fælles VVS installationer er placeret i teknikskabene hos stue og 4. salslejlighederne. I løbet af 2015 vil vores vicevært (Jimmi) i samarbejde med René tage kontakt til ejerne af disse lejligheder, med henblik på at udføre service og vedligehold af installationerne. Det er vigtigt for driftsikkerheden, at installationerne serviceres ca. hvert halve år.</p>
Elevatore	<p>Der er mange udgifter forbundet med drift af elevatorerne. Der udføres 4 årlige serviceeftersyn og reparationer derimellem, hvis de er uopsættelige.</p> <p>Vi har kigget på, om vi kan gøre noget for at nedbringe udgifterne og har derfor indgået servicekontrakt med ny leverandør 'TRIO-el og elevator', som har givet et fordelagtigt tilbud sammenlignet med det vi havde i forvejen. Det ny firma overtager tilsyn og service af vores elevatorer samt alarmovervågning pr. 1. marts 2015.</p> <p>Vi overvejer desuden, om vi skal udskifte nogen reservedele, fx dørene, der ofte går i stykker. En anden stor udgift tilknyttet elevatorerne er alarmlinjerne. Vi er</p>

	<p>derfor ved at undersøge, om det er muligt at samle vores elevatoralarmer på én linje. I øjeblikket kører de på hver deres linje (8 linjer). GPS-sender på taget er en mulighed. René undersøger nærmere.</p>
Bygningsforsikring	<p>Codan har varslet en betydelig præmiestigning af vores bygningsforsikring pr. 1. januar 2015, som stiger med 50 % (fra 57.204 kr. til 114.409 kr.), og vi kan ikke gøre andet end at acceptere dette, da vores udgifter til forsikring er lav i forhold til de erstatninger, der udbetales. Eksempelvis blev der i 2013 udbetalt skadesdækning for 98.000 kr. i etape 3.</p>
LED - Lys i elevatoren og i opgange	<p>René har lavet en udregning af besparelsen ved at udskifte til LED - pærer For at nedbringe udgifter til el-forbrug har René undersøgt om det kan lade sig gøre at udskifte belysning til LED-pærer.</p> <p><u>Elevator:</u> Hver elevator har pt. to lysrør, som lyser 24 timer døgnet året rundt. Ved udskiftning til LED-lys kan installeres en bevægelsessensor så lyset kun brænder 30 minutter/døgn (anslået). Estimeret årlig besparelse ved at gå over til LED: 11.500 kr. Investeringen ved at skifte til LED – lyser er ca. 28.000 kr. Investeringen er altså tjent hjem på under 3 år.</p> <p><u>Opgangsllys:</u> Anslået årlig besparelse over en 10 års periode ved at gå over til LED: 7.333 kr. Efter 4 år er investeringen tjent hjem og efter 10 år stiger besparelsen yderligere, når alle installationsudgifter over den første 10 års periode er betalt. Det er nødvendigt at ombygge hvert lampested. Henrik har undersøgt prisen hos en elektriker, og det er for dyrt. Vi vælger derfor en løsning, hvor Renés firma udfører arbejdet, og en elektriker godkender ombygningen.</p>
Oprydning og husorden	<p><u>Affaldsskakte og skralderum:</u> Er blevet højtrykssenset og containere udskiftet. Nogen gange stopper affaldsskakten, fordi der bliver smidt pap i skakten. Der er sat et lille mærkat indvendig på alle affaldslåger, som skal minde ejerne om at affaldsskakten kun må benyttes til køkkenaffald i <u>lukkede</u> poser.</p> <p><u>Kælder:</u> Diverse effekter der hobede sig op i indhak og kældergange er blevet fjernet.</p> <p><u>Opgange:</u> Viceværten har gjort opmærksom på, at der kommer flere og flere ting i opgangene, som blokerer for rengøringen. Vi beslutter at effektuere en omgang oprydning. Annemette tager sig af det sammen med viceværten.</p> <p>Vi henstiller til ejerne om at huske på, at opgangene ikke er til opbevaring af ting FORDI:</p> <ul style="list-style-type: none"> • At opgangene skal holdes ryddet af brandsikkerhedsmæssige hensyn • At ambulancepersonale skal kunne passere uhindret med en en bære, (ambulancebærer kan ikke gå ind i elevatoren). <p>DERFOR</p> <ul style="list-style-type: none"> • Effekter der ikke bruges regelmæssigt skal derfor fjernes • Blomsterkrukker må ikke stilles på steder, hvor de risikerer at blokere for

	<p>passage, fx på trapperepos'erne ud mod Grønningen, hvor passagen er smal</p>
<p>Generalforsamling</p>	<p>Kenneth fraflytter foreningen og er trådt ud af bestyrelsen. Der er ingen suppleant. Vi er nu 3 medlemmer i bestyrelsen. Vi beslutter derfor at afholde en tidlig generalforsamling i 2015, for at få nye bestyrelsesmedlemmer ind. Der er for mange opgaver i forhold til hænder i bestyrelsen. I øjeblikket betaler ejerforeningen René for at lave en del ting, men der er brug for, at flere kræfter træder til, hvis ejerforeningen vil undgå at betale professionelle for at lave flere opgaver for os. Generalforsamling er fastsat til torsdag d. 26. februar 2015, hvor der vil være et traktement fra kl. 17.30. Generalforsamling starter kl. 18.30.</p>
<p>Næste bestyrelsesmøde</p>	<p>22. januar 2015 kl. 19.00 hos Henrik.</p>