

Referat af bestyrelsesmøde, mandag d. 5. maj 2014

Bestyrelsen ØSP 3 har afholdt sit første bestyrelsesmøde og har konstitueret sig på følgende vis:

Henrik Paaske, 21 5. sal – formand
René Kornum, 20 st. th. – næstformand
Kenneth Larsen, 14 st. tv - kasserer og medlem af GF
Annemette Eskesen, 18 1. th. – sekretær

Gennemgang af opgaver:

Cykeloprydning, fejning af cykelskure og klippe det grønne ned indvendig:

Annemette vil undersøge, hvad det vil koste at lade Sundby Rengøringservice udføre opgaven fremover.

Udskiftning af container i skralderum

Der har tidligere været problemer med at lugtgener spredt sig fra skralderum til opgange i de varme sommerperioder. Det forebygges ved at rengøre containere i skralderummet.

Det blev gjort efterår 2013. Er måske tid at gøre det igen? Annemette undersøger.

Oliering af vinduer

Skal udføres imens det er godt vejr. Henrik vil indhente yderligere tilbud, så vi er sikre på at få den billigste pris.

Byggesag:

Kuldebroer: Syn- og skønsforretning er gået i gang. Der er blevet udpeget 6 lejligheder, hvor der vil blive lavet undersøgelser i løbet af maj. Bestyrelsen har taget kontakt til ejerne. Vi håber, at de første undersøgelser vil være tilstrækkelige, så udgiften ikke vil blive så dyr. Hvis der skal flere undersøgelser til, kan det løbe op i 60.000 – 70.000 kr. Oveni skal påregnes udgift til advokat /skønsmand. Hvis vi får medhold i vores klage, vil vi få refunderet vores udlæg.

René er på sagen.

Det skal undersøges om revner i vinduernes overlæggere er af kosmetisk betydning alene, eller om revnen er en kuldebro (om det går hele vejen igennem betonen). Der skal findes 3 – 6 lejligheder. René og Annemette er på sagen.

Status på 'vand i kælder': Syn og skøns - forretning er afsluttet. Vi fik medhold i vores klage, blandt andet beklæder den udvendige vandtætte membran ikke murværket højt nok. Det kan komme på tale at udbedre det på et senere tidspunkt, ligesom det igen kan blive nødvendigt at foretage injicering, hvis der igen skulle trænge vand ind i kælderen. Det er ikke sket længe, så det ser ud til at den hidtidige udbedring med injicering har hjulpet. Vores advokat er i gang med at lave en udregning af det økonomiske krav, vi vil fremsætte overfor Skanska.

Forslag til G/F

Sætte 'parkering forbudt'-skilt op ved cykelparkering ved nr. 21. Kenneth tager den videre.

Budget

Bestyrelsen har ikke mandat til at bruge penge til syn og skøn. Der er kun afsat 30.000 kr. i budgettet, og vi skønner, det kan løbe op i 300.000 kr. Vi håber at få medhold i vores klage, så vores udlæg dækkes af modparten, men vi kan ikke være sikre på det.

Ligeledes vurderer vi, at budgettet er under - finansieret i forhold til den nye vedligeholdelsesplan. Vi burde betale mere i fællesudgifter, og underskuddet dækkes i øjeblikket ved at forbruge af egenkapitalen.

Derfor planlægger vi at indkalde til en ekstra-ordinær generalforsamling med 'nyt budget 2014' som eneste punkt på dagsorden. Formålet med at fremlægge et nyt budget er

1. at forhøje budgettet 2014 så det dækker de forventende udgifter i indeværende bestyrelses - år, så bestyrelsen har generalforsamlingens mandat til at afholde disse udgifter.
2. synliggøre at vi om nogen år skal forvente en stigning i vores fællesudgifter, når vores egenkapital er brugt ned til et vedtaget niveau (jf. pind 3)
3. nedbringe foreningens formue til et niveau som er forsvarligt i forhold til de risici, vi står overfor, hvis Skanska anlægger retssag mod os og i forhold til evt. andre større investeringer i ejendommen.

Vedr. byggesag på vores nabogrund. En aktiv beboergruppe har opfordret ejerforeninger i ØSP og GF til at gå sammen om at kontakte en advokat for at undersøge vores juridiske stilling i et evt. søgsmål mod SKANSKA og Københavns Kommune. Vi tror ikke, man kan gøre så meget mere, men Annemette vil tage kontakt til 'tovholderne' i etape 2 for at høre nærmere.

Emner til næste bestyrelsesmøde:

- Gennemgang af vedligeholdelsesplan
- Oliering af vinduer
- Kommunikation med ejerforeningen: Skal vi oprette en Facebook - gruppe, genanvende den gamle fælles - mail (skal opdateres), hvordan skal vi bruge den nuværende hjemmeside.
- Opsamling af EF-3's juridiske dokumenter