

BESTYRELSESMØDE 23. februar 2023

Ejerforeningen Øresund Parkvej Etape 3 (ØSP3)

Tilstede: Henrik (Formand), Johnny, Morten, Annemette, René

Valg af Referent	Morten Hviid-Andersen
Godkendelse af referat fra sidste møde	<ul style="list-style-type: none"> Referat af sidste bestyrelsesmøde 18. januar 2023 havde inden mødet været rundsendt til bestyrelsens medlemmer. Referatet var blevet godkendt og lagt på ØSP3's hjemmeside før mødet.
Syn- og skønssagen	<ul style="list-style-type: none"> Bestyrelsen drøftede seneste nyt i syn- og skønssagen, hvor der har været holdt byggemøder d. 25. januar, 08. februar og 22. februar 2023. På seneste møde var der et særligt fokus på at gennemgå forligsteksten så alle parter har en ensartet forståelse af det aftalte. Ifm. forligsaftalens pkt. 3 vedr. 'Kloak og rørføring' og kloak-pilotprojektet så fremsendes materiale på et kloakprojekt i indeværende uge. Når materiale er modtaget skal tegninger forbi skønsmændene - NIRAS - for godkendelse. Prøvebolig for pilotprojektet fundet. Ny plan for planlagte arbejder udarbejdes og fremsendes ejerforeningen til godkendelse. Bestyrelsen beder samtidig A&K opdatere Hovedtidsplanen, som efterfølgende rundsendes til ejerne. Den nye plan vil erstatte den tidl. plan dateret 16-12-2022. På seneste byggemøde mindede bestyrelsen A&K om, at forligsaftalens tidsfrister for varsling af ejere skal overholdes. Det blev aftalt, at det skal fremgå tydeligt af varslingerne, at beboerne kan henvende sig såfremt de planlagte arbejder er til gene. I forligsaftalens pkt. 1 + 2 indgår injiceringen af revner, som kan være årsag til vandindtrængning. Injicering foretaget med ny fortløbende periode på 5 år. Dog er der igen konstateret vand i kælder hvorfor ny injicering påbegyndes. Såfremt der konstateres vand i kælderen, skal ejerne straks kontakte bestyrelsen. Forligsaftalens pkt. 4 indeholder at eksisterende afløbsrør løftes så der opnås bedst muligt fald, så eventuelle lunger rettes op. A&K oplyser at det ikke vil være muligt at måle en effekt på afløbseffekten før rørene har været rensede, og at der først arbejdes med bøjninger og opretning af rør efter rensningen i alle lejligheder. Det er således aftalt med P.H. Kloakrens ApS at køkkenafløb renses til foråret idet arbejdet kan ikke udføres i perioder med frost. Lodrette faldstammer renses i samme ombæring. Bestyrelsens indstilling til fordeling af de resterende forligspenge blev drøftet på en bestyrelsesworkshop d. 28. januar, hvor projekter, som bestyrelsen vil indstille til generalforsamlingen, blev identificeret. Efter indhentning af tilbud blev projekterne drøftet. 2 blev fjernet, mens det blev besluttet at indhente tilbud på et ventilationsanlæg med varmegenvinding. En endelig beslutning om hvilke projekter bestyrelsen indstiller forventes endeligt besluttet på næste møde. Bestyrelsen drøftede timeforbruget i forbindelse med Syn- og Skønssagen, og fandt udgifterne som forventet.
Bygningerne	<ul style="list-style-type: none"> Projekt Fibernet/Internet:

	<ul style="list-style-type: none"> • Fra 1. april opkræves 200 pr. måned pr. lejlighed. Det kommer til at fremgå som en særlig post på Betalingsservice-opkrævningen ”Internet”. • Elevator <ul style="list-style-type: none"> • Som mitigerende tiltag i et forsøg på at nedbringe driftsudgifter, havde bestyrelsen inden mødet indhentet løsningsforslag hos Schindler. De forskellige løsninger blev drøftet og en opgradering af døre, dørmaskiner, dørfølere/lystæppe, samt af elektronikken med dvale kit til frekvensomformerer vil blive indstillet som forslag til generalforsamlingen. • Beboerhenvendelser: <ul style="list-style-type: none"> • Bestyrelsen drøftede indkomne beboerhenvendelser: <ul style="list-style-type: none"> • Enkelte 4. sals lejligheder er fortsat berørt af vandindtrængen. Undersøgelser pågår jf. aftale med Skanska. Bestyrelsen opfordrer fortsat ejerne til at henvende sig straks såfremt vandindtrængning opleves. • En ejer har foretaget ombygning, hvorfor bestyrelsen drøftede byggetilladelse. Det er bestyrelsens opfattelse at der er tale om en forøgelse/udvidelse af det samlede antal tilslutninger (kloak og ventilation) og ikke blot en renovering af eksisterende tilslutninger. På baggrund af den fremsendte dokumentation kunne bestyrelsen ikke godkende ombygningen jf. vedtægternes § 21. ’Modernisering og forbedring m.v. af ejerlejlighed’, og besluttede derfor at gøre indsigelse mod ejerens byggeprojekt. Bestyrelsen anbefalede ejeren at søge fagprofessionel hjælp i forbindelse med udarbejdelsen af en opdateret korrekt ansøgning til kommunen. Bestyrelsen gør alle ejerne opmærksomme på deres pligt til at sikre overholdelse af vedtægterne såfremt deres lejligheder ændres. • En ejer havde før sidste møde henvendt sig om vinduestræk, hvorfor bestyrelsen besluttede at indhente tilbud på tætning af glaslister på alle vinduer hos A&K. Tilbud på indvendig topforsegling af ruder for alle 81 lejligheder blev drøftet og besluttet indstillet til generalforsamlingen. A&K opstarter pilotprojekt med topforsegling i lejligheder hvor problemet er størst. • En ejer havde indsendt billede af en revne i loftet. Bestyrelsen fandt at sætningsskader er almindelige og at der ikke er tale om revner i selve konstruktionen, men blot kosmetiske revner i de yderste pudslag. På baggrund heraf konkluderede bestyrelsen at forholdet hører ind under normalt vedligehold og at udgifter til udbedring derfor ikke er omfattet af foreningens fælles ansvar. • En ejer havde henvendt sig om evt. vandskade som følge af udbedringsarbejderne. Sagen var inden mødet
--	--

	<p>blevet undersøgt af Ejerforeningens rådgivende ingeniør Holmsgaard. På baggrund af målinger af fugtniveau var konklusionen, at skaderne på gulvet skyldes en gammel vandskade, der ikke kan relateres til det arbejde, som A&K har udført i forbindelse med udbedringsarbejderne.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cykeloprydning: <ul style="list-style-type: none"> • Cykeloprydning afsluttet. Indsamlede cykler vil blive overgivet til Politiets hittegodskontor. • Vedligehold <ul style="list-style-type: none"> • Møde med Bang & Beenfeldt A/S mhp. udarbejdelse af ny tilstandsrapport, vedligeholdelsesplan, og energimærkningsrapport planlagt til d. 20. marts 2023.
Stævning	<ul style="list-style-type: none"> • I november 2022 blev Grundejerforeningens parkeringsfirma Parkzone, 3. mand, og Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 3 stævnet vedr. tilbagebetaling af en parkeringsafgift. Parkzone har ultimo februar informeret om, at der fortsat ikke er berammet en dato for behandling af sagen i byretten. Sagsøger og sagsøgte er for nuværende i gang med at udarbejde afsluttende processkrifter. Sagsøger har frist henholdsvis primo marts, mens sagsøgte har frist medio marts.
Økonomi	<ul style="list-style-type: none"> • Ejerforeningens revisor arbejder på årsregnskab for 2022. Regnskabet vil blive behandlet på næste bestyrelsesmøde • Ejerforeningens ejendomsadministrator havde op til mødet leveret udkast til nyt budget for 2023. Formanden præsenterede regnskabet for den øvrige bestyrelse. Grundet udbetaling af forligspenge og uklarhed over udgifter efter afslutning af udbedringsarbejder som følge af forliget besluttede bestyrelsen at indstille til at budgettet for 2023 skal være det samme som for 2022 trods allerede kendte øgede udgifter. Et bestyrelsesmedlem udbad sig tid til at gennemgå budgettet efter modtagelse af regnskabet, hvorfor budgettet først forventes godkendt på næste bestyrelsesmøde. • Bestyrelsen drøftede seneste nyt i inkasso-sagen. Det nu opsagte elevatorservicefirma HES har valgt at overdrage faktura (samlet 243.036,33 dkr.) til Collecia Finansservice inkassofirma. Før mødet havde bestyrelsen meddelt Collecia Finansservice at ejerforeningen fastholdt sin indsigelse, hvorfor inkassofirmaet nu skal forklare skyldner (ejerforeningen) hvordan ejerforeningens indsigelse, som sendt til HES, behandles og hvorfor inkassofirmaet evt. fastholder sit krav. Collecia Finansservice har efterfølgende meddelt, at sagen er sat i bero indtil de har modtaget en redegørelse fra HES. Bestyrelsen forventer fortsat, at inkassosagen skal behandles ved civilretten. Bestyrelsen kan ikke forudsige udfaldet af en sådan retssag, men vurderer, at sagens indhold vil give ejerforeningen medhold i en nedbringelse af udgifterne til HES.
Grundejerforening	<ul style="list-style-type: none"> • Bestyrelsens repræsentanter i Grundejerforeningen gav en opdatering på arbejderne i GF: <ul style="list-style-type: none"> • Beplantningsudvalget – arbejdet pågår • el-lade-stander-udvalget – arbejdet pågår

	<ul style="list-style-type: none"> • ny asfaltstriber – afventer tør asfalt • GFs syn og skønssag mod Fischer Lighting ApS - skønstema afklaret. • GFs stæving af Balder Øresund Strandpark ApS - arbejdet pågår • Skiltning – skilte er bestilt. • Vedligehold af legepladsen v. Grønning – arbejdet forventes afsluttet i april. • Efterplantning af bøgehække - afsluttet
Generalforsamling	<ul style="list-style-type: none"> • Den ordinære generalforsamling afholdes torsdag den 27. april 2023. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med et varsel på mindst 3 uger. Bestyrelsen drøftede planlægmæssige detaljer. • Bestyrelsen besluttede at rundsende til kommentering dokumentet 'Ansvarsfordeling mellem ejere og ejerforening' med henblik på at indstille det til vedtagelse på generalforsamlingen.
Eventuelt	<ul style="list-style-type: none"> • Bestyrelsen besluttede at første bestyrelsesjulefrokost siden 2019 afholdes fredag d. 14. april 2023.
Næste møde	<ul style="list-style-type: none"> • Næste bestyrelsesmøde afholdes d. 23. marts 2023.