

BESTYRELSESMØDE 23. marts 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 23. februar 2023 havde inden mødet været rundsendt til bestyrelsens medlemmer. Bestyrelsen drøftede referatet og godkendte det efterfølgende. Referatet er lagt på ØSP3's hjemmeside efter 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. 08. marts og 22. marts 2023. Ifm. forligsaftalens pkt. 3 vedr. 'Kloak og rørføring' har materiale vedr. kloakprojekt været forbi skønsmændene - NIRAS - for godkendelse. Pilotprojekt i opgang 19 er afsluttet, mens pilotprojekt i opgang 21 pågår. Erfaringerne fra pilotprojekterne skal danne grundlag for arbejdet med kloak i alle andre opgange. Såfremt løsningerne i pilotprojektet godkendes, vil udbedringer i de øvrige opgange blive startet op straks her efter jf. varslingsreglerne i forligsaftalen. Ny plan for planlagte arbejder udarbejdet og fremsendt til ejerforeningen til godkendelse. En opdateret Hovedtidsplan rundsendes til ejerne. Den nye plan vil erstatte den tidl. plan dateret 16-12-2022. Forligsaftalens pkt. 4 indeholder at eksisterende afløbsrør løftes så der opnås bedst muligt fald, så eventuelle lunger rettes op. P.H. Kloakrens ApS renser afløb, tagbrønde og faldstammer efter påske. Det forventes at tage 2 dage pr. opgang, og sammenlagt ca. en time pr. lejlighed.
Bygningerne	<ul style="list-style-type: none"> Elevator <ul style="list-style-type: none"> Faktura for tilkald drøftes med TKE. Beboerhenvendelser: <ul style="list-style-type: none"> Bestyrelsen drøftede indkomne beboerhenvendelser: <ul style="list-style-type: none"> En ejer har foretaget ombygning. Ejerforeningens bestyrelse havde inden bestyrelsesmødet modtaget opdateret dokumentation fra Teknik- og Miljøforvaltningen, som pr. 1. marts 2023 informerede om, at det ansøgte byggearbejde kan udføres uden byggetilladelse. Bestyrelsen noterede sig dog at Teknik- og Miljøforvaltningen ligeledes orienterer om at Kommunerne ved ikrafttrædelse af Bygningsreglement 2018 (BR18) ikke længere sagsbehandler de tekniske kapitler i bygningsreglementet, hvorfor Teknik- og Miljøforvaltningen finder at det er op til ansøger at dokumentere de tekniske kapitler overholdt over for ejendommens ejer (bestyrelsen). Her fandt bestyrelsen at den fremsendte dokumentation ikke var tilstrækkelig og aftalte med ejeren at 1) ejerforeningens tekniske rådgiver skal syne og godkende de tekniske installationer, 2) ejeren fremsender alle relevante

	<p>faktura og fotodokumentation for det udførte arbejde, herunder dokumentation for korrekt udført vådrumsmembran på badeværelse.</p> <p>Bestyrelsen gør alle ejerne opmærksomme på deres pligt til at sikre overholdelse af vedtægterne såfremt deres lejligheder ændres.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestyrelsen blev informeret om status på drøftelserne med egen advokat og Skanska vedr. indvendig topforsegling af ruder. Forsøg med topforsegling er udført. • En ejer havde henvendt sig vedr. revne i toilet. Bestyrelsen drøftede en uoverensstemmelse mellem referat af bestyrelsesmøde d. 10. februar 2022 og ØSP3s hjemmeside. Bestyrelsen besluttede at fastholde beskrivelsen på hjemmesiden, hvorfor skadesanmeldelser, som potentielt vedrører ejerforeningens forsikring, skal sendes til forsikringselskabet med bestyrelsen CC (carbon copy). • Vedligehold <ul style="list-style-type: none"> • Møde med Bang & Beenfeldt A/S mhp. udarbejdelse af ny tilstandsrapport, vedligeholdelsesplan, og energimærkningsrapport afholdt 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. Afsluttende processkrifter indgivet. Bestyrelsen afventer nu, at Retten træffer afgørelse på baggrund af det fremlagte.
Økonomi	<ul style="list-style-type: none"> • Ejerforeningens bestyrelse havde kort før bestyrelsesmødet modtaget revisors årsrapport, som blev gennemgået. Bestyrelsen gennemgik detaljeret de enkelte poster i årsrapporten og godkendte udkastet til årsrapport 2022. • Ejerforeningens bestyrelse havde kort før bestyrelsesmødet modtaget Ejendomsadministrators reviderede budget for 2023, som blev gennemgået. I forhold til budgettet revurderede bestyrelsen sin beslutning fra sidste møde, og besluttede at indstille til, at det månedlige ejerforeningsbidrag hæves med 12,5% fra 1. juni 2023. Et revideret budget tilsendes bestyrelsen hvorefter denne forventes at godkende via mail. • 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. Collecia Finansservice har 17. marts meddelt, i overensstemmelse med bestyrelsens forventning, 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/ Collecia Finansservice.

Grundejerforening	<ul style="list-style-type: none"> • Bestyrelsens repræsentanter i Grundejerforeningen gav en opdatering på arbejderne i GF: <ul style="list-style-type: none"> • Vedtægter § 2.4 - Grundejerforeningens bestyrelsen finder at GFs §2-vedtægter ikke har samme grad af præcision i ordlyden som §2.4 E2-E5's vedtægter, hvorfor GF foreslår at ændre vedtægterne for at bringe dem på linje med §2.4 i E2-E5's vedtægter. • Beplantningsudvalget – arbejdet pågår • el-lade-stander-udvalget – udvalg fremsendt ladestander-rapport til GF. Tilsendt ØSP3s bestyrelse til kommentering. Bestyrelsen har meddelt GF at bestyrelsen ikke ønsker at fremlægge udvalgets rapport på generalforsamlingen grundet rapportens mangler. • GFs syn og skønssag mod Fischer Lighting ApS - skønstema afklaret. • GFs stævning af Balder Øresund Strandpark ApS - arbejdet pågår • Skiltning – skilte er modtaget og delt med Ejerforeningerne. • Vedligehold af legepladsen v. Grønning – legeplads-rapport bestilt
Generalforsamling	<ul style="list-style-type: none"> • Den ordinære generalforsamling afholdes torsdag den 27. april 2023. Bestyrelsen gennemgik præsentationen som udsendes sammen med indkaldelsen. • Formandsposten er på valg i år, og i den forbindelse meddelte formanden den øvrige bestyrelse at denne ikke ønsker genvalg. Den øvrige bestyrelse takkede for indsatsen på vegne af bestyrelsen.
Eventuelt	<ul style="list-style-type: none"> • -
Næste møde	<ul style="list-style-type: none"> • Næste bestyrelsesmøde fastlægges efter generalforsamlingen.