

BESTYRELSESMØDE 19. januar 2016

Ejerforeningen Øresund Parkvej 3. etape (ØSP3)

Tilstede: Henrik (Formand), Peter og Niels Jørgen. Afbud fra Janus, René og Ditte.

Valg af Referent	Niels Jørgen
Godkendelse af referat fra sidste møde	Referat af mødet den 20. oktober 2019 har tidligere været rundsendt til elektronisk godkendelse. Der var ingen yderligere bemærkninger til referatet. Referatet kan lægges ud på hjemmesiden.
Orientering fra formanden	Formanden kunne meddele, at det ikke havde været muligt at gennemføre det planlagte bestyrelsesmøde i december 2015.
Byggesag Skanska	<p>På baggrund af de senest fremkomne skønserklæringer har vi stillet supplerende spørgsmål i sagen.</p> <p>Spørgsmålene vedr. bl.a. kravene til kældergulvets tykkelse, injektionstætningens holdbarhed, membranernes og armeringernes anvendelighed i saltholdige miljøer.</p> <p>Der er også stillet spørgsmål vedr. kloakeringen f.eks. om rørene er underdimensionerede.</p> <p>Der anmodes om undersøgelse af om nedbøjningen af altanerne overholder normerne. Der er derudover stillet en række spørgsmål vedr. mørtelfuger, revner og utætte vinduer. Endelig er der spørgsmål vedr. de matterede ruder over de lette facader. Det har vist sig, at isoleringen er utilstrækkelig og at der mangler en vindspærre.</p> <p>Skønsmændene anmodes om i de enkelte tilfælde at beskrive og angive de med eventuelle udbedringer forbundne omkostninger.</p> <p>Der vil derfor også i 2016 skulle foretages flere syn og skøn på området, inden sagerne kan blive afgjort. Omkostningerne hertil vil blive betydelige. Men bestyrelsen forventer at en række af kravene falder ud til vores fordel og at vi dermed får dækket en del af omkostningerne.</p> <p>Foreningens egen retshjælp er opbrugt. Det er dog muligt at anvende de enkelte ejeres egen familie-/indboforsikringer med retshjælp. Kun ejere, der har erhvervet lejlighederne før 2. juli 2009, hvor søgsmålet blev fastsat, kan deltage. Ca. halvdelen af ejerne har besvaret vores forespørgsel og af dem opfylder 18 betingelserne.</p>
Generalforsamling 2016	<p>Bestyrelsen besluttede at generalforsamlingen for 2016 skal afholdes på Sundby Sejl torsdag den 25. februar 2016 kl. 18.30. Inden mødet vil blive mulighed for spisning kl. 17.30.</p> <p>Den foreløbige dagsorden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Valg af dirigent og referent2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste år

	<ol style="list-style-type: none"> 3. Status på byggesag mod Skanska 4. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2015 5. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2016 6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer 7. Valg af formand for bestyrelsen 8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen 9. Valg af suppleanter 10. Valg af administrator 11. Valg af revisor 12. Orientering fra Grundejerforeningen 13. Eventuelt <p>Bestyrelsen vil foreslå udskiftning af låse til digitale systemer, som vil koste fra 300.000 og 1.500.000 kr. afhængig af omfanget af udskiftningen. I første omgang foreslås udskiftning af låse på yderdørene, som er den billigste løsning. Prisen for ejendomsforsikringen bliver sat op, da vi har mange især glasskader. Vigtigt at vi får gennemgået årsagerne til skaderne med henblik på forebyggelse.</p>
Årsregnskab 2015	Formanden kunne oplyse, at 2015 har givet et underskud på 782 tus. Kr. mod et budgetteret underskud på 691 tus. kr. Den væsentligste årsag til budgetoverskridelsen er betaling til konsulenter i forbindelse med syn og skøn på i alt 297 tus. kr. mod hensat 60 tus. Kr. i budgettet. Der har været en ekstraordinær indtægt på 96 tus. Kr. i form af en tilbagebetaling fra Grundejerforeningen.
Budget for 2016	Formanden gennemgik budgetforslag for 2016. Udgifterne forventes på samme niveau som for 2015. Der er dog kun budgetteret med 200 tus. kr. i større vedligeholdelser. Hvis medlemsbidraget fastholdes uændret vil der blive tale om et underskud i budgettet. Formanden fik bestyrelsens godkendelse til at kunne foreslå op til 15 % forhøjelse af medlemsbidraget. Forhøjelsen vil afhænge af en vurdering af hensættelserne i forhold til syn og skøn og forventet vedligeholdelse herunder eventuel udskiftning af dørlåsene.
Opfølgning på sidste møde	Intet at bemærke
Grundejerforeningen	<p>Niels Jørgen henviste til referatet fra det seneste møde den 6. januar 2016, som bestyrelsen havde modtaget en kopi af inden mødet.</p> <p>Bestyrelsen mente, at den foreslåede renovering af området bag den store miljøstation var for dyr og at vi skal stemme imod med mindre omkostningerne hertil blev væsentligt reduceret. I øvrigt bliver det formentlig nødvendigt med tag over hele stationen, da der gentagne gange har været "indbrud" fra klunsere.</p> <p>Den udendørs belysning følges nøje, da relæerne ofte slår fra. Foreløbig er der fundet en knækket ledning, et defekt kabel og flere defekte lysrør.</p> <p>Parkeringsreglerne drøftes løbende bl.a. fordi, der er meget begrænset plads i båsene. Større biler, der fylder mere end den afsatte plads, bør parkeres på området med gæsteparkering.</p> <p>Legepladsens redskaber vil blive eftersat og repareret i foråret.</p>

	Der har været sonderinger omkring opsætning af ladestandere for elbiler. Det er bestyrelsen opfattelse at det ikke er en opgave for foreningen. Der forventes opsat offentlig ladepladser i nærheden, hvis behovet er tilstede.
Andet	Niels Jørgen ønskede en afklaring af, om der igen i år skulle være selvaflæsning på vand- og varmemeforbrug. Han ønskede også at få undersøgt, hvad det koster at få installeret autoaflæsning. (Foreningen har efterfølgende modtaget et tilbud fra ISTA, som var meget dyr). Derfor bliver der manuel aflæsning i år.
Eventuelt	Intet at tage til referat
Næste møder	Næste ordinære bestyrelsesmøde er fastsat til den 5. april 2016 kl. 19.00.