

BESTYRELSESMØDE 18. januar 2024

Ejerforeningen Øresund Parkvej Etape 3 (ØSP3)

Tilstede: Morten (formand), Johnny, Lena, Annemette, René

Valg af Referent	Lena Deleuran
Godkendelse af referat fra sidste møde	<ul style="list-style-type: none">Referat fra bestyrelsesmødet d. 13. december 2023 er godkendt og lagt på hjemmesiden.
Syn- og skønssagen	<ul style="list-style-type: none">Bestyrelsen drøftede seneste nyt i syn- og skønssagen, som er gået ind i sin afsluttende fase. Den 15. december 2023 blev der afholdt møde med henblik på færdiggørelse af afleveringsprotokol og mangelliste. Det er bestyrelsens forventning, at mangler skal være afhjulpet inden næste møde. Afleveringsprotokollen underskrives, når manglerne er afhjulpet. Det er ligeledes bestyrelsens forventning at Kvalitetssikrings- og driftsmateriale afleveres inden næste møde.Bestyrelsen konstaterer at alle genhusningsbeløb er udbetalt.Ny injicering i kælderen pågår. Ny femårige garantiperiode registreres når kælder klarmeldes.Reetableringen af byggepladsområde og terræn omkring Etape 3 og Grønningen udføres i sommerhalvåret 2024.
Bygningerne	<ul style="list-style-type: none">Sager<ul style="list-style-type: none">Som følge af længevarende elevator-driftsstop i sommerhalvåret 2022 og mangelfuldt udbedringsarbejde har ejerforeningen haft en inkasso-sag kørende mod Hovedstadens Elevator Service A/S ved civilretten. Replik er modtaget fra modpart og der er forberedende retsmøde den 26. januar 2024.I november 2022 blev Grundejerforeningens parkeringsfirma Parkzone, 3. mand, og Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 3 stævnet vedr. tilbagebetaling af en parkeringsafgift. Der er telefonisk retsmøde 22. januar.TipTop forsikringssag – Ejerforeningens bygningsforsikringen (Gjensidige) afviser dækning af skaden, hvorfor krav er sendt til Codan, som har overtaget skadebehandlingen på skadevolders ansvarsforsikring. Ejendomsservicefirmaet har erkendt, at de har forvoldt skaden, men ejerforeningen afventer stadig, at Codan skal tage stilling til omfanget af skadevolders evt. erstatningsansvar.Vandindrængen – forsikring – meldt til både byggeforsikring og bygningsforsikring. Der er løbende kontakt til de berørte ejere.Bestyrelsen har modtaget nyt kontraktudkast fra TipTop. Behandling af punktet udsættes til næste møde når TipTop har mødtes med et udvalg bestående af medlemmer på tværs af etaper.Projekter<ul style="list-style-type: none">Elevatormodernisering kører planmæssigt. Opgang 17, 19 og 21 ordnes i uge 4.Opdatering af vedtægter blev drøftet. Punktet tages op igen på næste møde, hvor alle vil have gennemlæst og noteret sig

	<p>afvigelser mellem ejerforeningens eksisterende vedtægter og de nye normalvedtægter.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Velkomstbrev tilrettes i eksisterende form og revideres løbende. • Bestyrelsen drøftede fordelingen af driftsopgaver og projekter, herunder ambitionsniveau og prioritering. <ul style="list-style-type: none"> • Vedligehold <ul style="list-style-type: none"> • Udover den løbende kontrol som varetages af ejerforeningens elevatorservicefirma ThyssenKrupp Elevator A/S (TKE) har der været periodiske inspektion af vores elevatorer ved et inspektionsorgan. Alle elevatorer bestod inspektionen, som gælder indtil november 2026. • Beboerhenvendelser: <ul style="list-style-type: none"> • Bestyrelsen drøftede indkomne beboerhenvendelser: <ul style="list-style-type: none"> • Nye P-kort ligger i ejernes postkasser mandag d. 22. januar. De skal anbringes synligt i bilen fra 1. februar og senest d. 14. februar. • Bestyrelsen har modtaget henvendelse om misligholdt hæk mellem terrasserne. Forpligtigelsen følger § 25.5 Bestyrelsen beder ejeren om at bringe hækkens stand i overensstemmelse med husordenen jf. vedtægterne. • Der er konstateret kloak-lugt i bestemte opgange. PH-Kloak har rensset kloakken og problemet er afhjulpet. • Bestyrelsen modtog henvendelse om en punkteret rude. Skaden blev ikke accepteret som en del af byggesagen, hvorfor bestyrelsen fandt at ejeren skal anmelde skaden til ejerforeningens forsikring • Flere lejligheder i opgang 21 har været, og er fortsat, berørt af manglende varme. Bestyrelsen arbejder på en udbedring af problemet med bistand fra ledende VVS-ingeniør hos Holmsgaard, lokale fagfolk, samt Adserballe og Knudsen. Der indkøbes en ny og større ekspansionsbeholder som opsættes snarest muligt, hvilket gerne skulle være med til at løse problemet. • Manglende saltning: Der er blevet saltet efter forskrifterne, men frosten har været så hård, at saltet ikke har kunnet nå at tø isen. • Der er konstateret vand ind gennem fransk dør. Døren er siden sidst justeret og karm er slebet. Der monteres ekstra gummiliste, når vejret tillader det.
Økonomi	<ul style="list-style-type: none"> • Grundet stigende indlånsrenter har bestyrelsen forhandlet bedre indlånsrenter med vores bankforbindelser Arbejdernes Landsbank og Nykredit. • For at sikre tilsyn med timebruget for konsulentbistand ifm. syn- og skønssagen blev udgifterne til CafeService v. Rene Kornum gennemgået. Kontrol af detailposter gav ikke anledning til bemærkninger. Timeforbruget for 2023 var som forventet og kontrollen med udgifterne tilfredsstillende.

Grundejerforening	<ul style="list-style-type: none"> • Bestyrelsens repræsentanter i Grundejerforeningen gav en opdatering på arbejderne i GF: <ul style="list-style-type: none"> • El-lade-stander-udvalget – bestyrelsen afventer fremsendelse af det endelige oplæg, og tager derefter stilling til, hvem der skal fremlægge forslaget på generalforsamlingen. • Vedligehold af grønne områder • Hækkene skal klippes ned til 1,80 - 2 m. • GF-hjemmeside. • Beplantningsudvalget. • GFs syn og skønssag mod Fischer Lighting ApS. • GFs stævning af Balder Øresund Strandpark ApS. • Parkering – stævning. Afvist af retten og derfor afsluttet. • Vedligehold af legepladsen v. Grønning. • TipTop • Grænsefladen mellem GF og EF • Formandsinitiativ – møde d. 15. januar. Formand deltog fra EF3.
Generalforsamling	<ul style="list-style-type: none"> • Generalforsamlingen afholdes i Glassalen/Kvartérhuset i Jemtelandsgade, hvor det nødvendige udstyr forefindes. Maden bestilles i den tilhørende café. • Regnskab og budget. Bestyrelsen afventer udkast til regnskab og budget tilsendt fra Øens. • Bestyrelsen drøftede mulige dirigenter til generalforsamlingen • Bestyrelsen ønskede genvalg til Charlotte Halskov Nielsen fra Øens som referent.
Eventuelt	<ul style="list-style-type: none"> • Intet
Næste møde	<ul style="list-style-type: none"> • Næste bestyrelsesmøde torsdag d. 22. februar kl. 19.00 og mandag d. 25. marts kl. 19.00