

BESTYRELSESMØDE 26. september 2024

Ejerforeningen Øresund Parkvej Etape 3 (ØSP3)

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

Valg af Referent	<ul style="list-style-type: none">• Annemette
Godkendelse af referat	<ul style="list-style-type: none">• Godkendelse af referat<ul style="list-style-type: none">• Udkast til et referat af sidste bestyrelsesmøde 16. maj havde forinden mødet været rundsendt til bestyrelsens medlemmer. Referatet blev godkendt og lagt på Etape 3's hjemmeside.
Syn- og skønssagen	<ul style="list-style-type: none">• Afleveringsforretning<ul style="list-style-type: none">• Mangelliste – Teknisk rådgiver rykkes for fremsendelse• Kvalitetssikrings- og driftsmateriale – Teknisk rådgiver rykkes for fremsendelse• Radonmålinger<ul style="list-style-type: none">▪ Vedr. forligets pkt. 7 om radonsikring drøftede bestyrelsen rapporten fra Teknologisk Institut indeholdende en analyse af data fra de opsatte dosimetre (radonmålere) i 4 udvalgte lejligheder. På baggrund af rapporten anbefalede Holmsgaard, ØSP3s rådgivende ingeniør i forbindelse med Syn- og skønssagen, at der ikke skulle gøres yderligere. Bestyrelsen erklærede sig enig i anbefalingen.
Bygningerne	<ul style="list-style-type: none">• Igangværende sager<ul style="list-style-type: none">• TipTop forsikrings sag<ul style="list-style-type: none">• Nyt rengøringspersonale og dennes fejlagtige forsøg på nedvask af vægge ødelagde malingens glans pletvist på alle etager i opgang 17 - 21. Ejendomsservicefirmaet har erkendt, at de har forvoldt skaden, men ejerforeningen afventer stadig, at TipTops forsikring skal tage stilling til omfanget af skadevolders evt. erstatningsansvar.• Bestyrelsen vil kontakte firmaet mhp. forhandling af udgift til maling af de berørte opgange.• Vandindtrængen tag:<ul style="list-style-type: none">• Udbedring er sat i gang.• Vandskade fra afløb:<ul style="list-style-type: none">• Bestyrelsen drøftede sagens forløb og vil følge op på sagen mellem ejer og håndværker.• Projekter<ul style="list-style-type: none">• Opdatering af vedtægter<ul style="list-style-type: none">• På generalforsamlingen i 2022 blev et forslag vedtaget, som gav bestyrelsen bemyndigelse til at undersøge foreningens nuværende vedtægter og stillingtagen ift. de nye normalvedtægter for ejerforeninger, samt den nye Ejerlejlighedslov. Der er nu lagt en plan for genoptagelse af arbejdet. Der tages udgangspunkt i normalvedtægterne med tilføjelse af de ØSP3 specifikke dele, som del af de nuværende vedtægter. Forslag til nye vedtægter bringes til afstemning på en kommende generalforsamling.• Viceværtsfirma

	<ul style="list-style-type: none"> • Bestyrelsen følger løbende op på, om de aftalte opgaver udføres. • Vedligeholdelsesplan <ul style="list-style-type: none"> • Brandvinduer er blevet repareret (nogle udskiftet) og kan igen benyttes. • Energimålere: Bestyrelsen følger vedligeholdelsesplanen og planlægger udskiftning i 2025. • Vedligehold <ul style="list-style-type: none"> • Varme: Opsporing af lækage i fjernvarmesystemet pågår, og ejerne vil opleve uregelmæssigheder i varmforsyningen, indtil fejlen er fundet. • Sundby Rengøringservice <ul style="list-style-type: none"> • Plettede fliser i nr. 17 er drøftet med TipTop • Bestyrelsen har fulgt op på kvalitet af rengøringen siden generalforsamlingen, og der konstateres bedring. • Elevator <ul style="list-style-type: none"> • Grundet overgang til 5G, skal alle alarmer i elevatorerne udskiftes. Bestyrelsen er ved at undersøge tilbud. • Beboerhenvendelser: <ul style="list-style-type: none"> • Energimålere: Ejerne har mulighed for selv at opsætte energimålere, tidligere end den planlagte fælles installation, jf. ovenstående. • Ejendomsvurdering: Ejerne har modtaget brev fra Vurderingsstyrelsen om at de skal fastsætte ejendomsværdien og grundværdien af lejligheder. • Problemer med udsugning i opgang 15: Problem udbedret, idet der er installeret ny ventilatormotor på taget.
Økonomi	<ul style="list-style-type: none"> • Bestyrelsen drøftede ejerforeningens økonomi og allokering af likviditet med henblik på optimering af renteindtægter.
Grundejerforening	<p>Bestyrelsen blev givet en opdatering på GFs arbejde med:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Økonomi: Der har været afholdt økonomimøder mhp. at forbedre økonomistyringen og lave femårig budgetplan. Ejerforeningerne må påregne markante stigninger i udgiften til GF, idet kontingentet ikke har været hævet de sidste fem år. Der er brug for at opbygge likviditet mhp. at finansiere vedligeholdelsesplanen, som blandt andet omfatter asfaltering. • GF har fået ny hjemmeside, som fungerer nu. • Gartnerfirmaet er i gang med gennemgang af de grønne områder, som er meget vedligeholdelseskrevende og skal indrettes på en måde, som kræver mindre arbejde, fx tættere beplantning af klitroser. • Syn og skønsmanden har afgivet sin vurdering. Nu afventes Fischer Lighting's reaktion. • Balder skraldesug: Har flyttet skraldesug til cykelskure. Der følges op med Grundejerforeningens advokat, Lundgrens, om den nye placering er i tråd med gældende lovgivning.

	<ul style="list-style-type: none"> • Legepladsen på Grønningen: Ny inspektion foretaget. Kompan er valgt som leverandør ifm. udbedringsarbejder. Arbejdet går snart i gang. • Grænsefladen mellem GF og EF er stadig relevant at afklare. • Belysning afventer den endelige afklaring af syn og skønssagen jf. ovenstående. Herefter kan arbejdet med at forbedre belysning på udendørsarealerne påbegyndes.
Eventuelt	<ul style="list-style-type: none"> • ØSP3 kommer fremadrettet ikke til at deltage i formandsinitiativet. • Annemette er valgt ind i Parknets bestyrelse som suppleant og har været til første bestyrelsesmøde.