

## BESTYRELSESMØDE 09. december 2024

### Ejerforeningen Øresund Parkvej Etape 3 (ØSP3)

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

Valg af Referent	<ul style="list-style-type: none"><li>• Morten Hviid-Andersen</li></ul>
Godkendelse af referat	<ul style="list-style-type: none"><li>• Godkendelse af referat<ul style="list-style-type: none"><li>• Udkast til et referat af sidste bestyrelsesmøde 29. september havde forinden mødet været rundsendt til bestyrelsens medlemmer. Referatet blev godkendt og lagt på Etape 3's hjemmeside.</li></ul></li></ul>
Syn- og skønssagen	<ul style="list-style-type: none"><li>• I forbindelse med 1. års gennemgang af udbedningsarbejder har alle ejere skullet forholdelse sig til eventuelle fejl og mangler inden deadline den 28. november 2024. Alle henvendelser er opsamlet af ejerforeningens rådgivende ingeniør Holmsgaard og der blev afholdt 1-års eftersyn den 04. december 2024. Alle der henvender sig med bemærkninger har fået eller vil få svar efter 1-års eftersynet.</li><li>• Som afslutning på 1. års gennemgang konstaterede bestyrelsen, at man forventer at modtage 1 - års eftersynsprotokol / endelig mangelliste til protokol (mangler der hører under forlig og skal udbedres) i løbet af december.</li><li>• Som en del af forliget udfører A&amp;K sædvanlig kvalitetssikring af de udførte forligsarbejder. Holmsgaard sikrer, at der foreligger det nødvendige kvalitetssikringsmateriale efter gældende regler. Bestyrelsen konstaterede at man nu har modtaget det færdigbehandlede kvalitetssikringsmateriale.</li></ul>
Bygningerne	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sager<ul style="list-style-type: none"><li>• Vandskade i gavlene<ul style="list-style-type: none"><li>• Efter gennemgang med taksator d. 20. november har forsikringen accepteret det fremsendte overslag for udbedring af skaderne. Skaden dækkes under ejerforeningens 'Udvidet Vandskade dækning'.</li></ul></li><li>• Vandindtrængning tag<ul style="list-style-type: none"><li>• Der pågår en dialog med bygherren Skanska om omfanget af hvilke lejligheder der er omfattet af aftalen fra 2022.</li><li>• Bestyrelsen har efter dialog med A&amp;K og Holmsgaard identificeret de udbedningsarbejder, som man mener, er nødvendige for at forhindre vandindtrængning fra tag. Bestyrelsen drøftede status for det igangsatte arbejde:</li></ul></li></ul></li><li>• Vandskade afløb<ul style="list-style-type: none"><li>• Bestyrelsen konstaterede at der er indgået aftale mellem parterne om, at A&amp;K afholder alle udgifter til Holmsgaard ifm. udbedring af skaden/skaderne, samt konstaterede at Holmsgaard bærer ansvaret for kvalitetssikring af afløbsomlægningen jf. forligsaftalen.</li></ul></li><li>• TipTop forsikrings sag<ul style="list-style-type: none"><li>• Bestyrelsen drøftede status og erstatningskrav.</li></ul></li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projekt 'Opdatering af vedtægter' <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestyrelsen drøftede det fremsendte forslag.</li> </ul> </li>   <li>• Vedligehold <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flere lejligheder i opgang 21 har været berørt af manglende varme. Seneste tiltag er opsporing af en mulig lækage i fjernvarmesystemet, som sker i samarbejde Danmarks Termografiske Selskab.</li> <li>• Grundet problemer med at få forbindelse mellem elevatoralarm og alarmcentral er elevatoralarmen i opgang 19 skiftet. Bestyrelsen overvejer at udskifte de resterende alarmer til 4G alarmer, som en del af vedligeholdelsesplanen grundet udfasning af 3G netværket. Udfasning af 4G forventes først i 2031.</li> </ul> </li>   <li>• Cykeloprydning: <ul style="list-style-type: none"> <li>• I forbindelse med cykeloprydning blev der den 06. december 2024 sat plastik strips på alle cykler. Ejerne har frem til den 20. december til at fjerne strips' fra cyklerne. Cykler, som stadig har strips på efter den denne dato, vil blive indsamlet og overgivet til Politiets hittegodskontor.</li> </ul> </li>   <li>• Parkeringskort (P-kort) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundejerforeningen har besluttet at 2024 P-kort også kommer til at gælde for 2025, hvorfor ejerne ikke får nye kort i år. Bestyrelsen henviser fortsat til gældende parkeringsregler på Grundejerforeningens hjemmeside, og minder om at lejlighedens P-kort er personlige og IKKE må lejes eller lånes ud til 3. mand/uvædkommende, og alene må benyttes af ejer/lejer eller gæst til samme.</li> </ul> </li>   <li>• Beboerhenvendelser: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestyrelsen drøftede de indkomne henvendelser.</li> </ul> </li> </ul>
Økonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestyrelsesarbejdet er ulønnet, men i lighed med tidligere år blev der i december udbetalt skattefri godtgørelse efter Ligningslovens § 7 M til ulønnede bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.</li> <li>• Bestyrelsen drøftede omlægningen af vores Bricksite betalingscyklus til 3-årig abonnementsbetaling.</li> <li>• Før mødet havde bestyrelsen modtaget varsling om ændring i prismodel hos ProBo, samt overgang til EAN-fakturaer via ProBo. ProBo er ejerforeningens administrators økonomisystem. Fra 1. januar 2025 ændrer ProBo deres prismodel fra den nuværende flat-fee model til en model der er baseret på foreningens størrelse og antal lejligheder. Bestyrelsen konstaterede, at en ejerforening af vores størrelse ville opleve en øget omkostning til ProBo, hvorfor bestyrelsen besluttede at vælge en light udgave af platformen, da behovet for kommunikations- og beboerservicering via ProBo ikke er så højt. Ændringen vil medføre at ejerne ikke kan tilgå ProBo, kun bestyrelsen.</li> </ul>
Grundejerforening	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Økonomi</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestyrelsen drøftede GFs budget for 2025 og budgetoplæg for 2026. Bestyrelsen konstaterede at ejerforeningerne må påregne markante stigninger i udgiften til GF. For etape 3 betyder det: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kontingent 2026           382.305,08</li> <li>▪ Kontingent 2025           305.844,07</li> <li>▪ Kontingent 2024           244.675,25</li> </ul> </li> <li>• Ladestandere</li> <li>• Vedtægtsændringer</li> <li>• Fra p-kort til App-løsning</li> <li>• GFs hjemmeside.</li> <li>• GFs syn og skønssag mod Fischer Lightning ApS.</li> <li>• Udendørs belysning</li> <li>• Legeplads</li> <li>• Beskæring af hække</li> <li>• Nyt grøntudvalg</li> <li>• Balder om skraldesug</li> <li>• Renovering af stor miljøstation</li> <li>• Revneforsegling</li> <li>• El-renovering</li> <li>• Grænsefladen mellem GF og EF</li> </ul>
Generalforsamling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestyrelsen påbegyndte forberedelser forud for næste års generalforsamling. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestyrelsen besluttede at generalforsamlingen afholdes i samme sted som sidste år - Glassalen i Kvarterhuset på Jemtelandsgade - tirsdag d. 22. april. Udkast til indkaldelse drøftes på næst bestyrelsesmøde.</li> <li>• Regnskab og budget: Bestyrelsen afventer udkast til regnskab og budget tilsendes Øens. Regnskab og budgetmøde aftales med Øens</li> <li>• Bestyrelsen besluttede at indstille arkivar Elisabeth Bloch (EB) som dirigent, samt Nicolaj Rübert Boje (NRB) fra Øens Ejendomsadministration A/S som referent.</li> </ul> </li> </ul>
Eventuelt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Julefrokost planlagt til afholdelse i januar</li> </ul>
Næste møde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mødedato - næste bestyrelsesmøde 13. januar 18:30</li> </ul>