



Årsberetning 24-25

Øresund Strandpark, Etape 4

Maj 2025

Årsberetning
Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 4
Generalforsamling 15. maj 2025

Vi har lagt endnu et år bag os. Et år med to generalforsamlinger, flere store projekter og spændende opgaver.

I bestyrelsen er vi af den opfattelse, at vi har en velfungerende forening med et godt sammenhold, en velfungerende drift, god stemning og løbende kommunikation. Og tak for jeres konstruktive feedback, som vi modtager gennem forskellige kanaler. Til orientering har vi i denne periode modtaget ca. 500 mails indeholdende omkring 1800 beskeder i foreningens indbakke. I perioden har bestyrelsen afholdt 9 bestyrelsesmøder og en række øvrige arbejds møder med håndværkere, ejere og administrator.

Hermed oversigt over, hvad bestyrelsen har brugt tid på i den forgangne periode fra april 2024 til maj 2025:

Vi har gennemført flere vigtige vedligeholdelsesprojekter for at sikre, at vores ejendom forbliver i god stand og fortsat er et attraktivt sted at bo. Vi har blandt andet afsluttet:

- **Oliering af udvendigt træværk**

Vi synes resultatet er blevet acceptabelt også selvom det kun var den mest udsatte del af træværket, og den del man ikke selv kunne tilgå, der blev behandlet. Ok tak for jeres samarbejdsvilje til selv at stå for det resterende. Til gengæld sparede vi ca. en tredjedel af udgifterne til denne post.

- **Udbedring af østgavlne**

Efter tekniske vurderinger udført af vor arkitektrådgiver og den udførende entreprenør har vi fået udført flere forbedringer på begge østgavle så vi får større sikkerhed mod fremtidige vandindtrængninger

De indvendige vandskader i alle fem gavllejligheder i nr. 18 og i en gavllejlighed i nr. 9 er efterfølgende blevet udbedret af forsikringens håndværkere og på forsikringens regning.

- **Diverse udbedringer af taget**, efter anbefalinger Multitag, som udfører det årlige gennemsyn. Der er tale om mindre, men nødvendige udbedringer af tagpapinddækninger langs tagkanterne

- **Forbedring af belysning i cykelskurene**

Belysningen i cykelskurene er mangelfuld, og derfor har vi i cykelskuret mod øst forøget lysstyrken. Men vi mener ikke, dette tiltag har været tilstrækkeligt og derfor vil de fire lamper blive placeret højere og samme tiltag vil ligeledes blive udført i cykelskuret mod vest.

- **Øvrige vandindtrængninger og -skader**

Der har været vandindtrængning i nr. 15 3. tv over hjørnevinduet i stuen, formentligt pga. utætte fuger i murværket. Skaderne bliver udbedret; dækkes dog ikke af forsikringen, da der tidligere har været repareret skader her.

Rengøring og ejendomsservice

Efter længerevarende forhandlinger med Sundby Rengørings Service (SRS) i løbet af 2023-2024, lykkedes det at genforhandle den oprindelige aftale fra 2011. Her var alle 5 etaper i Øresund Strandpark med i forhandlingsprocessen. Processen endte med ensartede aftaler på tværs af etaperne, med krav om øget kvalitet i rengøringen og viceværtfunktionen. For Etape 4 opnåede vi at få reduceret prisen med 15%

Elevatorer

Bestyrelsen har haft fokus på at undersøge markedet for alternative serviceleverandører for elevatorerne, med det formål at reducere omkostningen. Vi har haft dialog med en leverandør, men den tilbudte pris var ikke nævneværdigt billigere end vores nuværende leverandør.

Reduceret honorar til ejendomsadministration

På baggrund af de oplevelser vi havde og den service vi fik fra DEAS i 2024 – hvor flere af jer jo oplevede en anderledes generalforsamling, har vi forhandlet med DEAS, og på baggrund af forhandlinger, blev det årlige honorar reduceret med 25% for hele 2025. Desuden slap ejerforeningen for omkostningerne vedr. DEAS' deltagelse på ekstraordinær generalforsamling i 2024.

Et udvalg af almindelige drift-relaterede opgaver behandlet i perioden:

- Mere lys i opgangene
- Forespørgsel om opsætning af ladestander i stuelejligheder
- Manglende varmt vand i hele ejendommen
- Udslip fra hoved-varmtvandsrør i varmecentralen, repareret
- Utæthed i vandrør i teknikskab, flere steder
- Lugtgener i opgange fra affaldscontainere i affaldsrummene
- Udskiftning af to defekte ventilationsmotorer på taget
- Reparation af en taglem
- Røgventilationsanlæg i alle opgange er blevet gennemgået
- Lavt vandtryk i nr. 9, 3.-4. sal

Grundejerforening

Ved det konstituerende bestyrelsesmøde i maj 2024, var der ingen etaper, der kunne stille med en formand. Dette faldt dog på plads over sommeren og samarbejdet i bestyrelsen har i perioden været konstruktivt og meget tilfredsstillende.

Grundejerforeningens tvist mod Balder er afsluttet med at brugen af skraldesuget er ophørt, men vi fik ikke vores vilje omkring nedrivning af bygningen. Grundejerforeningens tvist mod Fischer Lighting er afsluttet, og genetableringen af manglende belysning er igangsat. Desværre er renovering af samtlige lamper nødvendig, og det vil ske i perioden 2025-2027.

Legepladsen er blevet renoveret, med nogle bump undervejs.

Grundejerforeningen vil opfordre til at genoplive ladestanderudvalget, og beder om at beboere fra de enkelte etaper melder sig til udvalget.

Økonomi

Når vi taler om stigning i løbende omkostninger i perioden fra 2020 til 2024, er renovationen topscorer med hele 69%. I samme periode steg forsikringspræmien med 21%, bidrag til Grundejerforening med 11%, og serviceomkostninger til elevatorerne med 15%, mens omkostningen til ejendomsservice og rengøring fik et fald på 15%.

Prisen for udarbejdelse af energimærke, som er på budget 2025, er steget med 190% fra 2015 til 2025.

I forhold til gennemførelsen af udvendig oliering af træværk og udbedring af østgavlne var foreningen nødt til at iværksætte ekstra midler gennem direkte bidrag fra ejerne over de månedlige betalinger.

Bestyrelsen har valgt at holde ekstra fokus på opdatering af vedligeholdelsesplanen for dermed at kunne opnå bedre overblik over de kommende store vedligeholdelsesopgaver, prioritering, og rettidig planlægning af tilhørende finansiering.

Tak for jeres tid.

God generalforsamling.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen Etape 4