

Årsberetning 2025

Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 4

Generalforsamling 29. april 2026

Endnu et år er bag os. Et år med mange opgaver for bestyrelsen og flere forbedringer af vores ejerforening.

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.

I 2025 har bestyrelsen afholdt 6 bestyrelsesmøder og en række arbejdsmøder med håndværkere, rådgivere, ejere og administrator.

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

Nedenfor følger en oversigt over, hvilke aktiviteter bestyrelsen har brugt tid på i det forgangne år:

Udfordringer med vandindtrængen

Vi oplever desværre, at vand kommer ind flere steder. Desværre blev initiativer til at stoppe vandindtrængning i gavllejligheder i nr. 15 og 12 forsinket, men nu er det foretaget i 2 lejligheder. Formålet med tiltagene er at afklare om disse er tilstrækkelige, således at udskiftning af de franske altandøre til faste partier, i lighed med 4 lejligheder i nr. 12, ikke er nødvendige. Hermed reduceres udgiften væsentligt. Tid og vejrlig vil være afgørende for, hvornår vi kan konstatere, om de nuværende udbedringer er tilstrækkelige.

I lejlighederne nr. 9, 4 og 15, 4 har i 2025 fået vand ind, og vi er i dialog med vores håndværkere/entreprenør for at finde årsagen og for herefter at udbedre skaderne

Vi har også haft vand i flere opgange ved et uvejr i efteråret. Vandet kom ind ved de sydvendte indgangsdøre. Det er konstateret, at dørene trænger til vedligeholdelse, idet de er skæve, listerne er gamle mv. Der indhentes tilbud på udbedring.

Faldsikring

Foreningen skal som bygningsejer sikre, at håndværkere kan anvende individuelt faldsikringsudstyr, når der skal udføres arbejde nær tagkanterne. Der er derfor i 2025 etableret en wire 2 meter fra alle tagkanter, som udstyret kan fikseres til.

Forbedring af belysning i cykelskurene

Belysningen i cykelskurene var mangelfuld, og derfor blev lamperne placeret højere og lysstyrken forøget. Bestyrelsen er meget tilfreds med resultatet.

Rengøring og ejendomsservice

Bestyrelsen har en god og konstruktiv dialog med Sundby Rengøring, og er generelt tilfredse med deres arbejde. Vi oplever dog nogle udfald af og til, hvilket naturligvis påtales. Vi har opfordret Sundby Rengøring til at øge deres kommunikation overfor beboerne ved at benytte opslag i vores opgange i forbindelse med diverse aktiviteter/fejlrapporteringer.

Husk som beboer, at Sundby Rengøring er vores vicevært og skal kontaktes når ting ikke virker som normalt. Ved manglende respons eller problemer kontaktes bestyrelsen via mailen **bestyrelsenosp4@gmail.com**

Elevatorer

Bestyrelsen besluttede i 2025, at udskifte det eksisterende fastnet alarmsystem til mobilt alarmsystem i vores elevatorer. Udgiften på 100.000 kr. vil allerede efter 2 år være tjent hjem, og vores driftsudgift vil herefter reduceres betydeligt.

Varmeanlæg

HOFOR kontaktede os i foråret og oplyste at vores returvand fra varmeanlægget er lidt for varmt. HOFOR har tidligere leveret forskellige grader varmt vand alt afhængig af årstiden til vores varmeanlæg. Fremadrettet sendes 65 grader varmt vand hele året, hvilket medfører behov for ændringer af vores varmecentral. HOFOR har derfor besigtiget vores anlæg og udarbejdet forbedringsforslag. HOFOR har isoleret "deres" rør, og vi har indhentet tilbud på isolering af de øvrige rør og varmtvandsbeholderen. Der indhentes tilbud på de øvrige punkter fra HOFOR-rapporten og initiativerne forventes udført i 2026

Korrosion på vandrør i lejlighederne

Tre lejligheder er i 2025 besigtiget, og der er konstateret betydeligt korrosion/udfældninger på rørsamlingerne omkring måler i teknikskab, badeværelse og under køkkenvask. Alle ejere har i 2025 modtaget spørgeskema og bestyrelsen vil i januar/februar gennemgå besvarelserne og drøfte næste skridt.

Fibernet

Vores nuværende kabelløsning til internet og tv er forældet, og ny infrastruktur (fibernet) skal etableres. Mere om dette under forslag fra bestyrelsen til årets generalforsamling.

Opdatering af ejerforeningen vedtægter

Vores nuværende vedtægter lever ikke op til kravene, og i lighed med de øvrige etaper og grundejerforeningen skal vores vedtægter opdateres. Mere om dette under forslag fra bestyrelsen til årets generalforsamling.

Overblik over ejers og ejerforeningens forpligtelser

Bestyrelsen har igangsat et arbejde for, at beboerne kan få et bedre overblik over hvilke ansvar og tilhørende omkostninger, der skal dækkes af ejer eller ejerforeningen.

Røglemme

Vi har konstateret, at vores røde bokse, der er placeret til venstre for hoveddørene, ikke er "lovlige" og derfor har vi bedt WindowMaster udskifte dem til korrekte grå bokse. Vi indgår formodentligt sammen med de øvrige etaper en fælles serviceaftale, der i øvrigt er lovpligtig, med WindowMaster. Hvis vi indgår en fællesaftale, vil vi opnå en besparelse på ca. 20 %

Grundejerforening

Som følge af for manglende driftsstabilitet og dertil hørende omkostningsniveau har grundejerforeningen besluttet at nedlægge cykelpumpen placeret ved etape 4

Renoveringen af udendørs belysning skrider planmæssigt fremad og en tredjedel af lamperne er nu renoveret. De resterende vil blive renoveret i 2026 og 2027.

Grundejerforeningen forsøger via vores retshjælpsforsikring at dømme leverandøren til at betale hovedparten af udgiften til renoveringen.

Renoveringen af legepladsen blev efter et langt forløb afsluttet i 2025.

Renoveringen af den store miljøstation blev i 2025 færdiggjort.

De grønne områder i Øresund Strandpark trænger til renovering/facelift og grundejerforeningen har bedt vores gartnerfirma Egedal om at udarbejde et oplæg til ny beplantningsplan m.m. for området. Oplægget forventes behandlet i 2026.

Af andre opgaver behandlet i perioden for etape 4 kan nævnes:

- Mere lys i opgangene
- Syreskader på fliser i opgang 12
- Adgangsudfordringer til den lille miljøstation
- Rengøring af affaldscontainere i opgangene
- Lugtgener i området
- Voldsom tung trafik på Amager Landevej og Øresundsvej
- Nyt energimærke
- Nedlæggelse og oprettelse af handicapparkeringsplads
- Ny mailkonto etableret og dialog om ny hjemmeside
- Sokler i stuelejlighederne er blevet gennemgået og repareret.
- 5 års gennemgang efter renoveringen i 2020 gennemført uden anmærkninger
- Præcisering af at udgift og udskiftning af punkterede ruder påhviler ejerne

Økonomi

Grundejerforeningen har efter forrige års store forhøjelse fastholdt deres kontingent for 2026, og bestyrelsen for etape 4 foreslår at øge fællesudgiften med 10 % i 2026.

Beboerne kan dog afhængigt af beslutningen om etablering af fibernet, og hvilken løsning der vælges, opleve yderligere omkostningsstigning.

Lad os alle tage ansvar

Som ansvarlig bestyrelse har vi også nogle opmærksomheder vi gerne vil påpege. Når vi bor i et fællesskab som det er at bo i Øresund Strandpark, bør vi alle efterleve nogle spilleregler:

Hvis du ikke vil deltage i affaldssortering, skal alt placeres i restaffald.

Hvis du, som Københavns Kommune ønsker, vil bidrage til affaldssortering så følg venligst sorteringsanvisningerne. Dvs. pap for selv, papir for sig selv mv. Den lille miljøstation kan ikke modtage flasker, fordi det er politisk besluttet, og derfor skal flasker afleveres i den store miljøstation eller i andre flaskecontainere i området. Det er ikke acceptabelt, at nogle få beboerne konstant stiller flasker, møbler, halvtomme

konservesglas i den lille miljøstation og dermed lader sine naboer betale for oprydningen.

Vi oplever desværre også, at vores fælles kælderarealer benyttes til affald eller opbevaring af ejendele, som skal placeres i egne kælderrum eller bør bortskaffes. Grundejerforeningen sørger for afhentning af storskrald 2 gange årligt, i april og oktober til beboerne, der ikke har mulighed for selv at aflevere deres storskrald på genbrugsstationen i Vermlandsgade

Afslutning

Efter ovenstående henstilling vil vi gerne afslutte, hvor vi begyndte. Vi oplever fortsat, at vi har en velfungerende ejerforening med en god drift og et godt naboskab. Det er noget, vi som bestyrelse sætter stor pris på.

Det skyldes i høj grad jer ejere, som engagerer jer i vores fælles rammer, bidrager til dialogen og viser forståelse for de opgaver og udfordringer, der følger med at drive en ejerforening.

På bestyrelsens vegne vil vi derfor gerne sige en stor tak for samarbejdet i det forgangne år. Et godt samarbejde mellem ejere, administrator, vicevært og bestyrelse er helt afgørende for, at vores forening fortsat kan være et rart og velfungerende sted at bo.

Vi ser frem til det fortsatte samarbejde og til en god og konstruktiv generalforsamling.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i Etape 4