

Øresund Strandpark, Etape 5.

Generalforsamling torsdag d. 2. juli 2020.

Bestyrelsens beretning.

Jeg vil i beretningen orientere om arbejdet i det forløbne år i såvel ejerforeningen som grundejerforeningen.

Ejendommen

Arbejdet med isolering af gulve m.v. er afsluttet med en afleveringsforretning i december 2019 og er gennemført helt efter planen. Efter at arbejdet er afsluttet har der været enkelte klager over knirkende gulve, men, så vidt jeg er orienteret, er der efterfølgende sket udbedring af manglerne. Det har været et stort projekt som alt andet lige har været forbundet med ulemper for beboerne, men Adserballe og Knudsen har været fleksible og har i vid udstrækning taget hensyn til beboernes individuelle ønsker angående tidspunktet for arbejdets gennemførelse.

Forhandlingerne om afhjælpning af fejl og mangler i kælderen er nu afsluttet og der er indgået et forlig med Skanska, som bliver sat til afstemning under punkt 3. Forliget omfatter en forstærkning af gulvet i kælderen, som betyder, at kælderen skal tømmes, og opsætning af en ny membran på ydersiden af kældervæggen. Der vil blive udleveret flyttekasser til beboerne, som selv skal pakke deres ejendele, hvorefter Skanska vil sørge for transport og opbevaring. Der vil blive udbetalt en ulempekompensation. Såfremt man selv ønsker at sørge for transport og opbevaring vil der blive udbetalt en forhøjet kompensation. Herudover vil der blive udbetalt kompensation til de 7 boliger, der skal have opgravet terrasse.

Advokat Thomas Damsholt og rådgivende ingeniør Jacob Eller vil orientere om enkelthederne i forliget inden det sættes til afstemning.

Vi havde i julen et nedbrud på varmecentral og antenneanlæg, fordi et HFI-relæ, der driver de 2 ting og en brøndpumpe, slog fra. Der var formentligt tale om en fejl i brøndpumpen og den er nu sat over på en selvstændig relægruppe. Det er samtidig besluttet, at der skal etableres en højvandsalarm.

Vi har her i foråret fået etableret Led-lys i spotlamperne foran elevatordørene og i lyskilderne inde i kabinen. De oprindelige pærer i spotlamperne var ustabile. Vi forventer, at investeringen vil medføre en reduktion i udgifterne til el.

Der har været klager over støj fra ventilationsmotorerne på taget. Der er indenfor de seneste 2 år sket udskiftning af 2 af de i alt 9 motorer. Ifølge ventilationsfirmaet er den normale levetid på ventilationsmotorer ca. 10 år og det betyder, at alle motorer faktisk var tjenlige til udskiftning. En udskiftning af alle motorer på en gang er ret bekosteligt, men med udgangspunkt i ejerforeningens gode egenkapital, blev det besluttet at foretage udskiftning af alle de resterende 7 motorer til nye mere energivenlige motorer. Udskiftningen er nu sket.

Med baggrund i hårdheden i vores vandværksvand har der i flere gange omgange været udtrykt ønske om et afkalkningsanlæg. Bestyrelsen har derfor undersøgt mulighederne, og har indhentet tilbud på et blødgøringsanlæg. Det er et ionbytteranlæg, hvor calcium- og magnesiumioner ombyttes med natriumioner. Der sker herefter en blanding af det afkalkede vand med råvand og hårdheden ved hele processen vil herefter blive reduceret fra de nuværende ca. 21 til 8, som er den anbefalede hårdhed. Der er etableret tilsvarende anlæg i 2 af de andre etaper og de har udtrykt tilfredshed med anlægget. Der er lavet aftale med viceværten om at fylde salt på anlægget en gang hver uge. Bestyrelsen har truffet principiel beslutning om at investere i det nævnte blødgøringsanlæg, men investeringen vil afvente færdiggørelse af den projekterede forstærkning af kældergulvet.

Der er foretaget oliering af indgangspartierne. Der i regnskabet hensat et beløb til oliering af alle døre og vinduer, men bestyrelsen har valgt i første omgang alene at oliere indgangspartierne, hvor behovet var størst. Når Skanska er færdige med at udbedre fejl og mangler vil vi igen overveje om det er nødvendigt at foretage oliering.

Grundejerforeningen

Jeg har i begyndelsen af året trukket mig som formand for grundejerforeningen og er trådt ud af bestyrelsen. Bodil har derefter overtaget min plads og er blevet valgt som ny formand.

Pasningen af de grønne områder forestås indtil videre af HN Service. Der er imidlertid truffet aftale med et nyt firma – Egedal Ejendomsservice - pr. 1. august 2020. Aftalen omfatter udover almindelig vedligehold klipning af hybenhækkene hvert 3. år og klipning af efeu i cykelskurene. Egedal Ejendomsservice overtager tillige vintertjenesten.

Grundejerforeningen har efter forslag fra bestyrelsen i etape 5 foretaget rensning af fliserne foran indgangspartierne.

Der er etableret LED-lys i i alle høje og lave lysstandere.

Grundejerforeningen har tidligere foretaget sprøjtning mod uldus i bøgehækkene. Effekten har dog ikke stået i et rimeligt forhold til udgifterne og sidste år blev der ikke foretaget sprøjtning. Til gengæld er der nu udleveret en vejledning til bekæmpelse af uldus.

Parkeringsordningen administreres fortsat af ParkZone. Der er nu i grundejerforeningen truffet beslutning om, at alle etaper fremover skal have 3 parkeringskort. Bestyrelsen i etape 5 har derfor før jul udleveret det 3. kort til alle beboere. Det betyder nok at der bliver et større pres på parkeringsmulighederne, men nu må vi se hvordan det går.

Der har tidligere været forslag om etablering af ladestationer til elbiler. Et af problemerne i vores område er, at vi har for få parkeringspladser. Hvis der etableres pladser forbeholdt elbiler vil der jo alt andet lige være færre pladser til andre. Det blev overvejet at etablering tidsbegrænset parkering på pladserne, men det er vanskeligt at administrere, og forslaget blev sat på stand by. Grundejerforeningen er dog fortsat opmærksom på emnet og holder øje med udviklingen på området.

Der blev igen sidste år afholdt et julearrangement på Grønningen i forbindelse med tænding af juletræet. Det var en stor succes.

Ny miljøstation

Midt på sommeren 2018 fik vi af kommunen uden vores vidende og accept udleveret 17 ekstra affaldscontainere, placeret på parkeringspladsen ved etape 5. Vi ønskede alle containere fjernet igen, men kommunen fastholdt kravet om yderligere containere i vores område. Efter forhandling med kommunen blev antallet reduceret og flyttet til cykelparkeringspladsen. Efter kommunens fastholdelse af kravet indledte vi forhandlinger med Skanska som per kulance accepterede at finansiere projektering og etablering af en ny miljøstation. Der blev herefter indsendt ansøgning om byggetilladelse til en ny miljøstation på cykelparkeringspladsen, som kommunen herefter sendte i nabohearing. Den af bestyrelsen i etape 5 og grundejerforeningen anviste placering, og procedure ved afgørelsen, har været udsat for kritik. Grundejerforeningen har gennemført en nabohearing og vurderet alternative placeringer, men det er svært at finde et andet velegnet område. Etape 5 har derfor ønsket en vejledende afstemning om placeringen, hvilket vil ske under punktet eventuelt på dagsordenen.

Hvis der ikke kan opnås enighed om placeringen af miljøstationen må vi nok sige nej tak til Skanskas tilbud og acceptere, at affaldsbeholderne fortsat vil være placeret i det åbne areal.

Rengøring m.v.

Det er vores opfattelse, at rengøringen er tilfredsstillende. Hvis vi ønsker et godt resultat er det vigtigt, at alle beboere sætter barnevogne og skostativer ind i lejligheden om fredagen. Bestyrelsen har tidligere fremsendt forslag om at alle effekter, incl. potteplanter, skulle fjernes fra opgangene, men det måtte vi trække tilbage. Til gengæld blev det lovet, at man ville holde selvjustits i de enkelte opgange. Der er dog fortsat et par steder, hvor det kniber.

Der vil igen i år blive gennemført en cykelindsamling og vi vil igen appellere til, at cykler, der ikke mere er i brug, og ikke længere forventes at komme det, udsættes. I forbindelse med tømning af kælderen vil det også være nødvendigt at flytte alle cykler op og det vil igen være en god lejlighed til at kassere de cykler, som ikke er i brug.

Vi har pr. 1. januar 2020 fået nyt forsikringsselskab. Vores tidligere forsikringsselskab havde varslet en meget stor stigning på rammeaftalen med DEAS og der blev indhentet tilbud fra flere selskaber. Det nye forsikringsselskab er Protector, som er et norsk selskab.

Bestyrelsen lægger fortsat alle referater fra bestyrelsesmøderne ud på vores hjemmeside. Det håber vi, at I gør brug af. Der er i øvrigt et link fra vores hjemmeside til grundejerforeningen og de andre foreningers hjemmeside. Hjemmesidens adresse – www.oresund-strandpark.dk/etape5 - fremgår af opslag i opgangen.

Jeg vil slutte beretningen med at sige tak for samarbejdet i bestyrelsen. Herudover vil jeg takke Pernille Mørk for et altid velvilligt og godt samarbejde.

Flemming Sørensen