

## Øresund Strandpark, Etape 5.

### Generalforsamling onsdag d. 4. april 2018.

#### Bestyrelsens beretning.

Jeg vil endnu engang byde velkommen til generalforsamlingen i etape 5. I beretningen vil jeg igen i år orientere om arbejdet i det forløbne år i såvel ejerforeningen som grundejerforeningen.

#### Ejendommen

Den største sag i år har været sagen med Skanska. Bestyrelsen og advokat Thomas Damsholt har sammen med rådgivende ingeniører Holmsgaard A/S forhandlet et delforlig på plads med henblik på udbedring af fejl og mangler i isoleringen under gulvet, specielt ved altantungerne, og isoleringen under de matterede glasplader og sålbænkene. Totalløsningen var i store træk forhandlet på plads sidste efterår, men med baggrund i en bekymring for de store gener totalløsningen alt andet lige vil medføre for alle ejendommens beboere, henvendte vi os til Skanska for at undersøge muligheden for alternative løsninger. Resultatet blev tilvalgsmodellen og der blev afsat 10 mio. kr. som kompensationsbeløb til kontant udbetaling. Med tilvalgsmodellen er der reelt tale om, at arealet under gulvet overgår fra at være et foreningsanliggende til en individuel risiko for de enkelte ejere. Kompensationsbeløbet er fastsat i forhold til de udgifter, der vil være forbundet med afhjælpning af manglerne og Skanska har meddelt, at de vil afhjælpe manglerne i de enkelte lejligheder mod at modtage 90 % af kompensationsbeløbet. Advokat Thomas Damsholt vil senere under punkt 5 orientere om de fremsendte forslag, der herefter vil blive sat til afstemning.

Forhandlingerne om afhjælpning af fejl og mangler i kælderen har Skanska sat i bero indtil der foreligger endelige syns- og skønserklæringer vedr. tilsvarende mangler i etape 3 og 4.

På sidste års generalforsamling blev det meddelt, at der var truffet beslutning om at investere i et ventilationssystem med manuel åbning og lukning af røglemmene. Dagen efter at investeringen var igangsat blev vi vidende om en meget farlig situation i etape 2 hvor vinduesrammen havde åbnet sig med risiko for at den meget tunge rude ville falde ud. Vi gennemførte investeringen, men vi har undladt at koble systemet til. En efterfølgende undersøgelse af røglemmene har vist, at der skal ske en væsentlig sikring af rammerne før de kan anvendes til manuel ventilation. Vi fik samtidig gennemført et lovpligtigt eftersyn, men ellers må det betragtes som en fejlinvestering.

Københavns Kommune har etableret dørautomatik for en handicappet beboer i Sundby Parkvej 7. Entreprenøren, som har etableret systemet, har efterfølgende fremsendt et tilbud på dørautomatik i de resterende 8 opgange. Med den anførte dørautomatik vil vi få en mere nænsom lukning af dørene. Åbning kan ske både elektronisk og med nøgle og i tilbuddet er der lagt op til at beboerne kan tilkøbe en håndsender. Der er hensat 200.000 kr. til investeringen og der vil blive afholdt møde med entreprenøren i løbet af foråret.

Varmecentralen fungerer fortsat tilfredsstillende. Varmtvandsbeholderen er tidligere blevet rensset hvert andet år, men firmaet har nu tilbudt en garanti mod gennemtæring af beholderen mod, at der sker rensning hvert år. Ejerforeningen har accepteret tilbuddet.

Elevatorerne kører tilfredsstillende og der er i år gennemført faldprøver på alle elevatorer.

## **Rengøring m.v.**

Det er vores opfattelse, at rengøringen er tilfredsstillende. Hvis vi ønsker et godt resultat er det i 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 lidt selvjustits i de enkelte opgange. Det er også blevet lidt bedre, men der er dog fortsat et par steder hvor det kniber. Vi har bedt DEAS om at hjælpe ejerforeningen med at få beboerne til at overholde husordenen, men Helle Scharla har meddelt, at det vil kræve, at det tidligere fremsendte forslag var blevet vedtaget, idet det er i strid med kommunens regler at have barnevogne og skostativer stående i opgangene.

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. Og husk - cykler skal ikke stå i opgangene.

## **Grundejerforeningen**

Pasningen af de grønne områder og vintertjenesten forestås fortsat af HN Service og vi er tilfredse med samarbejdet. Ukrudtsbekæmpelsen forgår med varmt vand i stedet for kemikalier. F.s.v. angår vintertjenesten er vi fortsat af den opfattelse, at der saltes for tit – og at saltforbruget er for stort. HN Service er dog tilknyttet en kommunal varslings-tjeneste og det er endvidere HN Service, der har ansvaret, hvis en beboer falder og brækker benet - så vi kan ikke gøre så meget ved hyppigheden..

Højden på hækkene må maksimalt være 1,80 m og et lykkedes sidste år at få dem klippet ned uden at der var protester. Det er også vigtigt at vi holder fast i at indvendige hegn og skure ikke må overstige højdekravet på hækken. Det er besluttet, at de udgåede bøgeplanter skal udskiftes, men på grund af et meget vådt efterår er arbejdet blevet udsat her til foråret. Det samme gælder såning af græs og genplantning af hyben ved gavlene efter at det vildtvoksende efeu er fjernet. Klipping af hybenhækkene er udsat til foråret 2019.

Parkeringsordningen administreres fortsat af ParkZone. Der er fremsat forslag om at erstatte parkeringskortene med elektronisk registrering af egne biler og gæster via en app, men bestyrelsen var dog af den opfattelse at den nuværende ordning fungerer tilfredsstillende og forslaget er indtil videre stillet i bero. For vores område er det vigtigt at være opmærksom på, at afmærkningen ved Sundby Parkvej 1 er en markering af grænsen på 5 m til adgangsvejen. Det skal overholdes og det betyder så, at der kun er plads til en lille bil på pladsen.

Der er tidligere etableret LED lys i cykelskurene og i væglamperne og vi overvejer fortsat at etablere LED lys i standerne ved stien og adgangsvejene, men det er forholdsvis dyrt.

Der har været klager over voldsomt rod i miljøstationen. Den er meget overfyldt med containere og det er vores indtryk, at de tømmes for sjældent. Sundby Rengørings-service og grundejerforeningen er i fortsat dialog med kommunen for at få forøget antallet af tømninger. Senest er der indsat

containere til bioaffald. Kommunen har været ude og kigge på området for at se på muligheden for at placere biocontainerne i skrallerummene. Det er en sårbar løsning og i stedet foreslog kommunen opsætning af biocontainere i det fri - evt. under affaldsskjulere. Det er indtil videre afvist. For at mindske problemerne med overfyldte containere henstiller grundejerforeningen til at beboere med bil i større udstrækning afleverer flasker og andet affald på den kommunale genbrugsstation ved Vermlandsgade.

Der har været fremsat forslag om etablering af hegn med låge ud mod cykelstien for at forhindre, at beboere fra det nye byggeri bruger vores område til hundeluftning. Forslaget blev ikke vedtaget. Til gengæld overvejes det at opsætte skilte, som klart viser, at der er tale om privat område.

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

### **Vand- og varmemålere m.v.**

Udskiftning af defekte varmemålere er hidtil sket på de enkelte ejeres bekostning. Vi overvejer nu om det er ved at være tiden at udskifte alle målere med henblik på fjernaflæsning. Det er formentligt en investering i størrelsesordenen 250.000 kr. og det er besluttet, at vi i første omgang i samarbejde med DEAS vil indhente tilbud fra 3 forskellige firmaer hvor der tages højde både for investeringsudgifterne og for efterfølgende udgifter til aflæsning og udarbejdelse af varmeregnskab. Investeringen vil i givet fald blive gennemført i 2019.

Der er siden sidste år opsat en hjertestarter ved gavlen af blok 9. Hjertestarteren blev opsat på ejerforeningens regning, men er siden blevet betalt af grundejerforeningen. Der var fremsat et ønske om 2 hjertestartere, men det forekom lidt voldsomt i så lille et område og resultatet blev, at vi har beholdt vores selv om den er lidt skævt placeret i området.

Som I sikkert har set har vi haft besøg af politiet med det resultat at ruden i indgangsdøren ved Sundby Parkvej 1 blev smadret. Vi havde en forventning om, at politiet, som selv havde henvendt sig til glarmestrenes døgnservice, ville sørge for en ny rude. Det gjorde de ikke og det forsinkede sagen. Vi har nu fået ruden sat i og vi overvejer så om regningen skal sendes til politiet eller om forsikringen skal betale, idet de så kan gøre regres overfor politiet. På grund af gentagne problemer med lejerne i opgangen bad vi i øvrigt udlejer om at opsige lejekontrakten. Udlejer har efterfølgende meddelt, at lejekontrakten allerede på et tidligere tidspunkt var opsagt og lejerne er nu flyttet.

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](http://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 Helle Scharla for et igennem årene altid godt samarbejde og det er med beklagelse, at vi må konstatere, at du forlader DEAS.