

Øresund Strandpark, Etape 5.

Generalforsamling torsdag d. 11. april 2019.

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

På generalforsamlingen sidste år blev det besluttet, at vi i henhold til det delforlig, der var forhandlet på plads med Skanska, skulle gennemføre isolering af gulve, specielt ved altantungerne, og isolering under de mattede glasplader og sålbænke. Efter generalforsamlingen blev der lavet en endelig aftale med Skanska og arbejdet blev påbegyndt ca. 1. oktober 2018. Arbejdet forløber planmæssigt og forventes fuldført i september 2019. Vi har været bekymret over de gener arbejdet ville påføre beboerne og vi er derfor glade for, at Adserballe & Knudsen er fleksible, og i vid udstrækning tager hensyn til beboernes individuelle ønsker f.s.v. angår tidspunktet for arbejdets udførelse.

Forhandlingerne om afhjælpning af fejl og mangler i kælderen har været sat i bero indtil der forelå endelige syns- og skønserklæringer vedr. tilsvarende mangler i etape 3 og 4. Så vidt jeg er orienteret foreligger der nu en sidste syns- og skønserklæring vedr. etape 4. Vi har dog ikke set erklæringen. Det er tidligere oplyst, at der kan blive tale om opsætning af ny membran på ydersiden af kælderen og forstærkning af gulvet og forhandlinger med Skanska vil blive indledt i løbet af sommeren..

Helle Schyberg og Thomas Andersen fra Holmsgaard, som er vores tekniske rådgivere, vil senere under dagsordenens punkt 3 orientere om status for gulvprojektet og herudover orientere om kælderen.

Vi har nu fået etableret dørautomatik på alle adgangsdøre ud mod parkeringspladsen. Vi besluttede samtidig, at der, uden udgift for beboerne, skulle udleveres 1 fjernbetjening pr. lejlighed. Herudover var der mulighed for at købe ekstra fjernbetjening til indkøbspris. Der har været lidt problemer med at få alle døre til at lukke helt og ligeledes lidt problemer med de nye dørlåse i panelerne, men herudover er det vores indtryk, at dørautomatikken fungerer tilfredsstillende, og at lukningen nu er mere nænsom.

Vi har regnskabsmæssigt hensat et beløb til fremtidig oliering af døre og vinduer. Det er dog vores indtryk at den oliering, der blev gennemført i 2013, fortsat holder pænt. Dog overvejer vi at oliere indgangspartierne og vil indhente tilbud.

Der har i løbet af vinteren været problemer med at opnå tilstrækkelig varme i flere lejligheder. Problemet har været luft i systemet, som kan være kommet ind i centralvarmesystemet i forbindelse med af- og genmontering af radiatorer. Adserballe & Knudsen har, for delvist at afhjælpe problemet, forøget fremførelsestrykket på fjernvarmevandet og har lovet, at de, når arbejdet er færdigt, vil sørge for ny indregulering af varmeanlægget. Herudover har udskiftning af energimålerne måske også tilført lidt luft i systemet.

Rengøring og miljøstation

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. pottedplanter, skulle fjernes fra opgangene, men det måtte vi trække tilbage. Til gengæld blev det lovet, at man ville holde selvjustits i de enkelte opgange. Det er også blevet bedre, men 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.

Midt på sommeren fik vi af kommunen udleveret 17 ekstra affaldscontainere, placeret på parkeringspladsen ud for nr. 1, uden vores vidende og uden vores accept. Vi gav overfor kommunen udtryk for, at vi undrede os over deres adfærd, bl.a. under henvisning til, at kommunen tidligere havde krævet, at vi fjernede den lille miljøstation under trussel om dagbøder, og efterfølgende meddelte afslag på vores ansøgning om byggetilladelse til en ny lidt større miljøstation. Vi fik at vide at baggrunden var en klage fra det nye byggeri, hvor man havde konstateret, at en eller flere beboere fra etape 4 eller 5 havde lagt pap i deres containere. Vi krævede alle containere taget tilbage. Efter besøg af medarbejdere fra kommunen blev antallet reduceret og midlertidigt placeret på cykelparkeringspladsen. Kommunen ville herefter komme med en skriftlig vurdering af, om den store miljøstation var stor nok til at dække hele Øresund Strandparks behov.

Efter at have rykket for svar flere gange fik vi i februar måned endnu engang besøg af en medarbejder fra kommunen og i sidste uge fik vi endelig et skriftlig svar med deres krav til en miljøstation placeret ved Sundby Parkvej 7. Vi har også i sidste uge holdt møde med Skanska og de har accepteret at stå for udarbejdelse af projekt og, hvis vi opnår byggetilladelse, at etablere en miljøstation. Der vil blive tale om en miljøstation med nogenlunde samme udtryk og form som cykelskuret på den anden side af cykelstien. Det har været en langstrakt proces, men det har været vanskeligt for os at gøre noget så længe vi ikke kendte kommunens krav.

Grundejerforeningen

Pasningen af de grønne områder og vintertjenesten forestås fortsat af HN Service og vi er tilfredse med samarbejdet. Ukrudtsbekæmpelsen foregår fortsat med varmt vand i stedet for kemikalier. F.s.v. angår vintertjenesten er vi fortsat af den opfattelse, at der saltes lidt for ofte, men med den milde vinter har problemet ikke været så stort i år.

Der er sået græs og plantet æbleroser ved de vestvendte gavle efter at den vildtvoksende efeu og de oprindelige hybenbuske blev fjernet. Plantning af æbleroser skyldes, at de oprindelige hybenplanter – rosa rugosa – er vanskelige at skaffe, idet det er invasiv art, som ifølge miljøstyrelsen bør bekæmpes..

Der er nu efter 5 år foretaget en ny klipping af hybenhækkene. Det er jo ikke så kønt lige efter at de er blevet klippet ned. Klipping af hybenhække giver i øvrigt altid anledning til stor diskussion, idet nogle ønsker dem klippet oftere, medens andre slet ikke ønsker dem klippet.

Der blev i januar måned opsat skilte på Grønningen med forbud mod hundeluftning og det gav anledning til en hidsig diskussion på facebook og skiltene blev fjernet af vrede beboere. Hundeluftning på Grønningen har dog hele tiden været forbudt i henhold til husordenen og ønsket har primært været at gøre udefra kommende gæster opmærksomme på forbuddet.

Parkeringsordningen administreres fortsat af ParkZone og der er pr. 1. januar 2019 udleveret nye parkeringskort for en 2 årig periode. En ny bekendtgørelse med virkning fra 15. marts 2019 betyder, at der skal opsættes nye skilte med angivelse af parkeringsreglerne på de enkelte parkeringspladser og det betyder, at der skal opsættes 2 nye skilte her ved etape 5. Det betyder så også, at vi endelig kan få nedtaget det midlertidigt opsatte skilt på lampestanderen. Parkeringssituationen har været tilfredsstillende, men det er klart, at den nuværende situation med opstilling af en skurvogn og to containere giver nogle udfordringer.

Der er tidligere etableret LED lys i cykelskurene og i væglamperne og det har betydet en mærkbar reduktion i udgifterne til el i grundejerforeningen. Der har dog været klager over, at der nu er for lidt lys i cykelskurene og det overvejes at skifte til nogle lidt stærkere pærer. Det overvejes også fortsat, om der skal etableres LED lys i standerne ved stien og adgangsvejene.

Der er fremsat forslag om at opsætte bomme ved udgangen fra parkeringspladserne til den nye cykelsti, og det er besluttet at lave en prøveopsætning ved etape 4. Herudover har en gruppe beboere fremsat ønske om et rækværk ved den lidt stejle nedgang ved etape 3. Den sidste anmodning er indtil videre returneret til etape 3.

Det er besluttet at der skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan for grundejerforeningens område hvor der tages højde for fremtidige investeringer i beplantning, asfaltering, legeplads og lys m.v.

Der blev igen 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 vand- og varmemålere har hidtil været et anliggende for de enkelte ejere. På sidste års generalforsamling nævnte vi, at vi overvejede, på foreningens regning, at udskifte alle energimålere med henblik på fremtidig fjernaflæsning. Vi nævnte en forventet udgift på 250.000 kr. - og at udskiftningen formentligt skulle ske i løbet af 2019. Der blev indhentet 3 tilbud og det mest fordelagtige fik vi fra Techem, som nu har udskiftet alle målerne. Det er samtidig Techem, der fremover skal udarbejde varmeregnskab m.v.

Bestyrelsen har sidste efterår underskrevet en databehandlingsaftale udarbejdet af DEAS i henhold til EU's persondataforordning.

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, som er vores nye administrator, for et altid velvilligt og godt samarbejde.