

Øresund Strandpark, Etape 5.

Generalforsamling torsdag d. 8. juni 2021.

Bestyrelsens beretning.

Jeg vil i beretningen 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 et forlig indgået med Skanska skulle iværksætte udbedring af fejl og mangler i kælderen. Arbejdet blev påbegyndt umiddelbart efter generalforsamlingen og har fulgt den tidsplan, der var skitseret i aftalen.

Der er nu lagt yderligere 8 cm beton på kældergulvet. Arbejdet har ikke været uden støjproblemer, idet der skulle bores i alt ca. 1.000 huller i det eksisterende betongulv til montering af armeringsjern. Ved indgangen til kælderen er det nu tydeligt at gulvet er hævet og der vil blive påsat advarselsstriber. I østenden er der sket en forstærkning indvendigt på muren med en katodisk beskyttelse og påstøbning af yderligere 15 cm til væggen. De bagerste kælderrum er således – desværre – blevet lidt mindre.

Den udvendige udbedring af fejl og mangler med opsætning af en membran på ydersiden af væggen er også gennemført efter planen. Det har betydet meget omfattende arbejder med opgravning langs ydersiden af ejendommen og optagning af terrasser og fjernelse af hække. Der er/bliver plantet nye hække, men det vil jo alt andet lige tage lidt tid inden de får samme pæne udseende, som de hække, der er fjernet.

Arbejdet med at afhjælpe fejl og mangler har været til gene for beboerne, specielt beboerne i de stuelejligheder, der skulle have fjernet deres terrasser, men nu har vi i hvert fald gjort hvad vi kunne for at fremtidssikre ejendommen mod evt. forhøjet grundvandsstand.

I forlængelse af de tidligere gennemførte arbejder med isolering af altantunger og sålbænke m.v. er der gennemført en 1. års gennemgang. De væsentligste mangler har været knirkende gulve. Det er svært helt at undgå knirkende trægulve med skiftende temperaturer og luftfugtighed i lejlighederne, men jeg håber gennemgangen har løst de væsentligste problemer.

På sidste års generalforsamling blev det nævnt, at vi overvejede at investere i et blødgøringsanlæg i form af et ionbytteranlæg. Et ionbytteranlæg kræver tilførsel af store mængder salt og erfaringerne fra tilsvarende anlæg i 2 af de andre etaper har været lidt blandede. Vi har også i tiden efter generalforsamlingen undersøgt om et ionbytteranlæg kunne have indflydelse på den eksisterende rørføring uden at få et klart svar. Investeringen er indtil videre sat i bero. Bestyrelsen undersøger nu mulighederne for at etablere et afkalkningsanlæg baseret på elektromagnetisme.

Vi har i det forløbne år konstateret 2 vandskader. Den ene skyldtes en utæthed i tagpappet, hvor gelænderet til tagterrassen var fastgjort. Udbedringen krævede, at tagterrassen blev delvist taget op og gelænderet nedtaget. Den anden vandskade skyldtes en utæt omløber til gulvvarmen i et

badeværelse. Der havde i en periode været problemer med at opvarme de højtliggende lejligheder og vi var vidende om, at der var en utæthed i centralvarmesystemet. Det var imidlertid ikke muligt at lokalisere utætheden før der havde samlet sig betydelige mængder vand i et betonelement i etageadskillelsen.

Grundejerforeningen

Peter Koefoed er vores nye repræsentant i grundejerforeningen. Han er på et konstituerende møde i november 2020 valgt som ny formand.

Pasningen af de grønne områder er pr. 1. august 2020 overgået til Egedal Ejendomsservice. Den nye aftale omfatter udover almindelig vedligehold klipning af hybenhækkene hvert 3. år og klipning af efeu i cykelskurene. Egedal Ejendomsservice har også overtaget vintertjenesten.

Der er etableret LED-lys i i alle høje og lave lysstandere. Der er efterfølgende konstateret nogle funktionsfejl i standerne og det betyder, at lyset ikke er helt stabilt.

Der er etableret låg på skraldespandene ved stien for at hindre spredning af affald af ræve, måger og kragefugle.

Det er i grundejerforeningen besluttet, at man vil bede en jurist om at lave en vurdering af lovligheden af opførelsen af skraldesuget på naboejendommen. Herefter vil man tage stilling til om det er realistisk at kræve det fjernet.

Ny miljøstation

Bestyrelsen havde sidste år et ønske om, at der på generalforsamlingen under eventuelt blev gennemført en vejledende afstemning om miljøstationens placering. Efter en livlig diskussion meddelte dirigenten, at hun ikke ønskede at sætte spørgsmålet til afstemning. Til gengæld blev der fremsat ønske om nedsættelse af en arbejdsgruppe, som skulle se på alternative placeringer. Gruppen blev efterfølgende nedsat med to medlemmer fra etape 5 og et medlem fra etape 4.

Der er efterfølgende modtaget en byggetilladelse med udgangspunkt i placeringen ved Sundby Parkvej 7. Byggetilladelsen er gældende i et år. Det er grundejerforeningen, der har den endelige bemyndigelse til at træffe afgørelse om miljøstationens placering og bestyrelsen er umiddelbart indstillet på at stadfæste den tidligere truffe afgørelse. For at sikre en demokratisk afgørelse har bestyrelsen dog accepteret, at der i etape 5 afholdes en afstemning om placeringen. Bestyrelsen i etape 5 har overvejet at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, men har nu i stedet valgt at sætte punktet på som et beslutningsforslag til den ordinære generalforsamling.

Vedligeholdelsesplan, Bekey m.v.

Det er besluttet, at få DEAS til at udarbejde en vedligeholdelsesplan for de næste 10 år. Der er foretaget en gennemgang af ejendommen og afholdt et indledende møde. Gennemgangen har vist, at der ikke er presserende investeringer, der skal gennemføres. Det er dog anbefalet, at der snarest etableres en serviceaftale med et tagdækkerfirma. Af andre større investeringer har bestyrelsen i de kommende år bl. a. ønske om udskiftning af ilmodbånd, som er et isoleringsbånd rundt om vinduesrammerne, oliering af træværk og maling af opgange.

FK Distribution har forespurgt om muligheden for at etablere Bekey, som er et elektronisk nøglesystem, i vore dørlåse. Installationen vil ske uden udgifter for foreningen. Systemet er etableret i mange ejendomme i København og anvendes bl. a. af reklameomdelere og hjemmehjælpere. Herudover er der mulighed for at andre leverandører, f.eks. Årstiderne, kan bruge systemet, såfremt bestyrelsen giver tilladelse hertil. Bestyrelsen accepterede installationen, som blev gennemført i januar måned.

Ejerforeningens bankforbindelse – Arbejdernes Landsbank - har meddelt, at der fremover skal betales negativ rente på 0,50 % på indestående udover 100.000 kr. Med baggrund i en betydelig likvid formue vil bestyrelsen igen i år stille forslag om, at der ikke opkræves fællesbidrag i november og december måned.

Der er et ønske om hurtige bredbåndsforbindelser og bestyrelsen har indhentet materiale og tilbud vedr. forskellige muligheder. FIBIA, som er et selskab delvis ejet af SEAS-NVE, vil etablere adgang til bredbånd og TV uden udgift for brugerne under forudsætning af at mindst 40 % af lejlighederne tegner abonnement. Der skal i så fald opsættes nye kabelkasser og trækkes nye fiberkabler. Bestyrelsen har efterfølgende konstateret, at det er muligt at få en meget hurtig bredbåndsforbindelse via YouSee – Coax – gennem TDCs eksisterende kabler. Prisen for YouSee`s bredbåndsforbindelse er også konkurrencedygtig. Bestyrelsen ønsker derfor ikke på det foreliggende grundlag at gå videre med overvejelser om alternative fiberløsninger.

Der er fortsat et voldsomt pres på cykelskurene. Bestyrelsen overvejer at vende cykelstativerne således, at stativerne står lodret op ad indervæggen i cykelskurene. Det skulle give lidt mere plads. 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. Ansvar for cykeloprydningen er overdraget til Sundby Rengøringservice.

Det er besluttet, at vi inden længe vil lave en gennemgang af vore vedtægter og tillige sørge for at allerede gennemførte ændringer bliver tinglyst. En af de ændringer, der trænger sig på, er brugsretten til terrasserne. I de eksisterende vedtægter er brugsretten anført til at gælde i foreløbig 30 år fra 1. juli 2007 og det vil vi gerne have ændret til, at der er en løbende opsigelsesfrist på 30 år.

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