

Generalforsamling tirsdag d. 16. april 2024.

Bestyrelsens beretning.

Beretningen omfatter en orientering om arbejdet i det forløbne år i såvel ejerforeningen som grundejerforeningen.

Det kan indledningsvis bemærkes, at vi igen har fået ny administrator hos DEAS, og vi vil hermed byde Ena Germann Sørensen velkommen.

Ejerforeningen Øresund Strandpark, Etape 5

Den største udfordring i det seneste år har været vejret. Under det voldsomme uvejr d. 16. november 2023 blev der konstateret vandindtrængen i de østvendte gavllejligheder. Herudover var der vandindtrængen ved enkelte vinduespartier på sydsiden. Bestyrelsen var allerede i oktober måned blevet orienteret om vandindtrængen ved et af de smalle vinduer i gavlen og en tømrer konstaterede, at ilmodbåndet (fugebåndet omkring vinduer og dørpartier) var ved at være mørt. Det blev aftalt, at tømreren skulle fremsende et tilbud på udskiftning af ilmodbåndet på det omtalte vindue, men tilbuddet blev aldrig modtaget. Efter uvejret blev der indhentet tilbud på udskiftning af ilmodbånd i gavlene, alternativt udskiftning af ilmodbånd hele vejen rundt på begge blokke.

Der er modtaget tilbud fra 2 leverandører. Efter modtagelse af tilbuddene har bestyrelsen indgået en rammeaftale med Bang & Beenfeldt om teknisk rådgivning. Den tekniske rådgiver anbefaler, at der vælges et tilbud med udskiftning af ilmodbånd hele vejen rundt på begge blokke. Bestyrelsen har herefter valgt tilbuddet fra AK Service & Vedligehold, som er en afdeling af Adserballe & Knudsen. AK Service & Vedligehold er på nuværende tidspunkt i gang med en udskiftning af ilmodbånd i etape 1. Den tekniske rådgiver vil redegøre for projektet på generalforsamlingen og finansieringen, som forudsætter indbetaling af ekstraordinære bidrag fra medlemmerne, vil fremgå af budgettet for 2024.

Udskiftning af ilmodbånd er et skridt på vejen til at sikre, at der ikke sker vandindtrængen i bygningerne. Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at det ikke er en 100 % garanti for, at der ikke under ekstreme forhold kan ske vandindtrængen. På tværs af etaperne er der undersøgelser i gang, hvor man kigger på zinkinddækningen på murkronen og muligheden for vandindtrængen ved gitteret over altanerne på 4/5 sal og ved altanpladerne. Endelig kan det ikke afvises, at der ved meget kraftig vind kan ske vandindtrængen gennem muren, såfremt murstenene er helt vandmættede.

En beboer har i den kolde periode efter nytår konstateret problemer med at opnå tilstrækkelig varme i lejligheden. Det var et lokalt problem, men ejerforeningens VVS`er kunne ikke finde årsagen udover, at det blev konstateret, at gennemstrømningsstallet var lavt. Der er herefter udarbejdet et notat af Bang & Beenfeldt, som anbefaler udskiftning af cirkulationspumpe og ekspansionsbeholder. Der er i budgettet indsat et beløb til investeringerne, men der er endnu ikke taget endelig stilling til, om de skal gennemføres som anbefalet.

Der har været problemer med ventilationen i venstre side af opgang 7. Problemet viste sig at være et lukket brandspjæld og tilgangen til spjældet skulle ske gennem væggen fra køkkenet på 4. sal. Problemet er blevet løst. Det viste sig samtidig, at der var meget støv i ventilationskanalen. Bestyrelsen vil indhente tilbud på rensning af alle ventilationskanaler.

Der er foretaget årligt eftersyn af taget. Eftersynet viste heldigvis, at taget fortsat er i god stand,

En ejer har i forbindelse med etablering af gulvvarme indlagt et betonlag i etageadskillelsen. Projektet er gennemført uden at bestyrelsen er blevet anmodet om at acceptere ombygningen og uden at der var foretaget statiske beregninger og søgt byggetilladelse. Bestyrelsen har efterfølgende modtaget statiske beregninger, som er forelagt en teknisk rådgiver. Rådgiveren har haft enkelte spørgsmål til beregningsgrundlaget og bestyrelsen har nu bedt ejerforeningens advokat om at indhente supplerende materiale.

Elevatorene har kørt pænt i et forløbne år og vi er meget tilfredse med samarbejdet med Otis. Der er gennemført faldprøver på alle elevatorer, hvilket har betydet lidt ekstra omkostninger i forhold til året før.

Vores vicevært er fortsat Sundby Rengøringservice, som nu er en del af Tip Top Ejendomsservice. Der har været en del klager over mangelfuld rengøring og der har i det forløbne år været afholdt 3 møder med Sundby Rengøringservice med deltagelse af alle 5 etager. Rengøringen er blevet bedre, men der mangler fortsat noget, og det gælder også på viceværtservicen. Det er i formandsinitiativet besluttet, at der skal indhentes tilbud fra andre leverandører.

Vores forsikring har været i udbud. Efter gennemgang af de indsendte tilbud har vores forsikringsmægler og DEAS valgt at bibeholde Protector. Efter forhandling er prisen på forsikringen endt med en prisstigning på 8 %.

I vores vedligeholdelsesplan fra 2021 blev det anført at restlevetiden på ilmodbåndene var 5 til 8 år. Det viste sig så ikke at være tilfældet. Der var i vedligeholdelsesplanen alene afsat et mindre beløb til en gennemgang af ilmodbåndene, men uden at der var afsat det nødvendige beløb til fuld udskiftning. Bestyrelsen overvejer nu at bede Bang & Beenfeldt om at udarbejde en ny dynamisk vedligeholdelsesplan med årlig opfølgning.

På generalforsamlingen sidste år blev det nævnt, at bestyrelsen ville arbejde på en revision af vedtægterne. Vi har bedt DEAS om et udkast til en revision. Det er ikke en pressende opgave og bestyrelsen har derfor valgt først komme med et oplæg til generalforsamlingen i 2025.

Etableringen af den nye hjemmeside har taget længere tid end forventet og det har betydet, at de seneste referater ikke er blevet gjort offentlige. Hjemmesiden er nu i drift, men den er endnu ikke blevet ajourført. Der er tale om en mere dynamisk hjemmeside hvor der, udover referater, vil blive mulighed for at lægge opslag på en ”opslagstavle”. Indgangen til hjemmesiden er den samme som hidtil - www.oresund-strandpark.dk/etape 5.

Grundejerforeningen Øresund Strandpark

Samarbejdet i grundejerforeningen har de seneste år været præget af en overordnet god dialog og alle etaper har været aktive i varetagelsen af opgaverne.

Grundejerforeningen og grundejerforeningens advokat har tidligere afholdt møde med Balder vedrørende bygningen til skraldesuget. Bygningen er opført i strid med den oprindelige lokalplan og det har været grundejerforeningens krav, at bygningen skulle fjernes. Balder er ikke helt tilfreds med den nuværende skraldesugsløsning og har tilkendegivet, at de vil arbejde på en løsning hvor bygningen fjernes. Det kræver myndighedernes godkendelse. Desværre er det på nuværende tidspunkt uklart, om Balder arbejder seriøst på planerne om nedlægning af bygningen, men Balder har lavet tiltag med henblik på at mindske lugt- og støjgener. Seneste tilbagemelding fra Balder er, at man regner med at kunne etablere en erstatning for skraldesugsløsningen i købet af sen forår/sommer 2024, hvorefter støj- og lugtgener bør være fortid.

Efter etablering af LED-lys i de høje standere for nogle år siden blev der konstateret funktionsfejl i lamperne. Grundejerforeningen har lagt sag an mod Fischer Lighting og der er nu udfærdiget syns- og skønsrapport, som støtter grundejerforeningens påstand om, at fejlene skyldes håndværksmæssige mangler i forbindelse med konverteringen til LED-lyskilder. Det må forventes, at Fischer Lighting på den baggrund er interesseret i at indgå et forlig. Udbedringen af fejlene afventer dog, at syns- og skønsforretningen er endelig afsluttet, idet der er stillet supplerende spørgsmål fra Fischer Lightings side.

Grundejerforeningen har modtaget en vedligeholdelsesplan fra Holmsgaard. Af større fremtidige investeringer kan nævnes en mulig renovering af den store miljøstation i 2025 og derudover er der et presserende behov for at udbedre asfaltbelægningen enkelte steder. Generelt kan det siges, at områdets "hvedebrødsdage" er forbi. I fremtiden må der forventes afholdelse af forøgede omkostninger til vedligeholdelse og udbedring på grund af stigende alder af områdets anlæg. Den type omkostninger var i de første år efter 2007 på et meget lavt niveau. Den nye vedligeholdelsesplan danner grundlag for en række beslutninger i grundejerforeningen i tiden fremover, Opgaven som tovholder varetages pt af etape 1's repræsentant i grundejerforeningen.

Pasningen af de grønne områder og vintertjenesten forestås fortsat af Egedal Ejendomsservice. Der har i løbet af året været flere klager over mangelfuld pasning af området, men efter at der blev afholdt et møde midt på sommeren, er der sket en vis forbedring. Der er i efteråret sket nedskæring af hybenroserne, men ikke så kraftigt som tidligere år, ligesom højene er blevet slået. Der er pt en dialog med Egedal Ejendomsservice om afholdelse af udgifterne ved en nedklipping af hækkene til 1,80 m målt på terrasserne.

En beboer i etape 1 har sidste efterår anlagt sag mod grundejerforeningen vedr. administrationen af parkeringsordningen, men retten har afvist sagen. Retten afgjorde, at sagsøger betaler sagens omkostninger, hvad der desværre ikke betyder, at grundejerforeningens advokatomkostninger er blevet dækket.

Ladepladsudvalget har afsluttet arbejdet og har udfærdiget forslag til forelæggelse på de enkelte ejerforeningers generalforsamlinger. Ifølge forslaget vil investeringerne som udgangspunkt blive lånefinansieret. Der henvises i øvrigt til dagsordenens punkt 5.

Endelig har grundejerforeningen fået ny hjemmeside, som deler platform med etape 2 og 4. Pt er siden ved at blive opdateret, så alle regnskaber og referater fra de seneste år er tilgængelige.

Bestyrelsen