

Øresunds Strandpark Grundejerforeningen.

Årsberetning 2019/20

Der har siden sidste ordinære møde, været afholdt 7 bestyrelsesmøder med deltagelse af repræsentanter fra de fem ejerforeninger.

I denne beretning vil jeg orientere om de væsentligste emner Grundejerforenings bestyrelse har beskæftiget sig med.

Grundejerforeningens bestyrelse, mail og hjemmeside.

Der er dette år sket en del udskiftning af bestyrelsesmedlemmer og valgt en ny formand. Bestyrelsen har debatteret bestyrelsens arbejde og lavet en aftale om det interne samarbejde.

Grundejerforeningen har fået en ny og forbedret mailadresse grundejerforeningenosp@gmail.com.

GF har diskuteret at få en ny hjemmeside, der er mere up to date, med mulighed for at bestyrelsen selv kan lægge referater ud. Der indhentes tilbud på ny hjemmeside, og beslutningsprocessen er i gang.

Forsikring.

GF har accepteret tilbud fra Alm. Brand om fornyelse af bygningsforsikring og erhvervsskadeforsikring med lavere præmie, men som nyt med selvrisiko. Vi har haft meget få skader gennem de sidste år.

GF har tegnet en forsikring for bestyrelsesansvar.

GF blev, i forbindelse med en beskadiget rude, oplyst om et kendt forsikringsprincip. ”ting før ansvar”. Det indebærer at en skade først skal anmeldes til ejendommens forsikring (ting), der så evt. kan gøre regres overfor skadevolderens ansvarsforsikring

De grønne områder.

De grønne områder passes stadig af HN service. De nyplantede æbleroser er blevet klippet til og udvikler sig pænt. Der er sat hegn op på området, hvor der er trampet stier mellem hybenroserne. Hegnene var i starten meget tydelige og ikke så kønne. Nu hvor hybenroserne groet til, er hegnet kamufleret af planterne og opfylder hensigten om at forhindre at der trampes stier.

Der har været debat om bøgebladlus. GF har søgt oplysninger fra eksperter, og erfaret at bøgebladlus er ikke skadelige for voksne bøgeplanter, samt at effekten af sprøjtning er tvivlsom. På den baggrund har GF besluttet ikke at sprøjte for bøgebladlus og lade det være op til de enkelte ejere selv at sprøjte, hvis de ønsker det. Der er uddelt orienteringsskrivelse til stuelejlighederne samt sat opslag i opgangene.

Klipning af beplantning ved cykelskurene er foretaget af HN service ved alle cykelskure. Dette sker to gange årligt. Japansk pileurt ved etape 1 er forsøgt nedkæmpet med varme behandling.

Der har været rejst ønske om udskiftning af gartnerfirmaet, bl.a. for at få en bedre pris.

Bestyrelsen har indhentet to tilbud på pasning af de grønne områder og vurderet dem nøje. GF har valgt at indgå en ny gartner aftale med Egedal anlæg – og ejendomsservice. Aftalen træder i kraft 1. august 2020. I aftalen med Egedal er medtaget nogle af de opgaver vi tidligere har bestilt særskilt bl.a. klipning af hybenroser, klipning ved cykelskure og fjernelse af algebegrøning langs hækkene.

GF har besluttet at lade det nye gartnerfirma erstatte nogle manglende eller udgåede bøgeplanter og fyrretræer i efteråret. Den kraftige bevoksning af efeu ved etape 1, og den japansk pileurt vil blive behandlet mekanisk.

Radius har i forbindelse med en kabelskade været nødt til at fjerne et fyrretræ ved etape 1. De har nu som aftalt plantet et nyt.

Vintertjenesten.

Vintertjenesten er udført af HN service, men overgår til vinter også til Egedal. Vintertjeneste betales fortsat pr. udkørsel. Det har været en mild vinter, men det har været alligevel været nødvendigt at salte nogle gange.

Parkering.

Parkzone fører opsyn med parkeringspladsen og kan udskrive bøder når parkeringsreglerne overtrædes. Grundejerforeningen modtager en mindre del af bøde beløbet. Klager over p-afgifter behandles af bestyrelsens p-gruppe. Der har været behandlet en del klager i løbet af året.

Der er sket en revision og sammenskrivning af de to sæt parkeringsregler for indkørsel fra Amager Strandvej og fra Øresundsvej. I den forbindelse vil parkeringsskiltene blive opdateret. I samme forbindelse er det aftalt, at der for fremtiden udleveres 3 P-kort pr. lejlighed uanset beliggenhed.

Der har været noget misbrug af p-kort i form af udlån til både ferieparkering og daglig parkering. Det er aftalt at etaperne sørger for igen at orientere om P-reglerne. Der er arbejdet aktivt på at stramme op, så reglerne efterleves.

Spørgsmålet om etablering af ladestandere til el-biler er diskuteret, men er kompliceret. GF overvejer at oprette en arbejdsgruppe udenfor bestyrelsen til belysning af spørgsmålet.

Motorcykel parkering

GF har etableret bøjler til fastlåsning af motorcykler på begge motorcykel- pladser, ved indgangen til Grønningen og ved indkørslen fra Amager strandvej.

Miljøstation

Sundby rengøringservice står for sortering af affald og bortkørsel. Vi får normalt container til storskrald to gange årligt samt afhentning af juleaffald. I år har vi fået en ekstra afhentning fordi containeren i efteråret var tilgængelig i for kort tid.

Der stilles stadig affald udenfor containerne, både i den store miljøstation og på affaldspladsen ved SP 7. Det er ikke kønt at se på, og vi skal betale for at få kørt affaldet væk.

Som beskrevet i beretningen sidste år har kommunen krævet en ny miljøstation. Der blev i foråret udarbejdet et projekt af Holmsgaard og med accept af GFs bestyrelse indsendt en ansøgning om byggetilladelse til et skur placeret ved Sundby Parkvej 7. Placeringen var foreslået af etape 5.

Den nuværende bestyrelse i GF ønskede bredere orientering til beboeren. Der blev så indkaldt til et orienteringsmøde i september 2019. Der blev orienteret om placering, størrelse og muligt udseende. Der var blandt de fremmødte et ønske om se på andre placeringer af miljøstationen.

GF har indkaldt forslag til placering. Alle forslag til placering blev vurderet i forhold til adgangsforhold, etableringsudgifter, bevarelse af eksisterende cykel -og bilparkering mv. Det skete ved besigtigelse ved et udvalg bestående af bestyrelsesmedlemmer fra forskellige etaper.

Grundejerforeningens bestyrelse besluttede efter vurderingen, at fastholde placeringen ved SP 7.

Byggeansøgningen har nu været i nabohearing. Der indkom 10 indsigelser fra beboerne. GF har svaret på kommunens spørgsmål i den forbindelse angående støj, lugt, cykelparkering og evt. anden placering af miljøstationen. Vi afventer nu svar fra kommunen.

Grundejerforeningen har i forbindelse med denne byggeansøgning, få rådgivning fra DEAS jurist, der fastslår at GF skal godkende anlæg på grunden, bl.a. denne miljøstation.

Etaperne ejer hver deres matrikel, men GF forvalter alle områder, der ligger udenfor bygningernes sokkel og terrasserne.

Legeplads

Der har været lovpligtigt eftersyn af legepladsen. Herefter er der sket reparation af legehus og oliering af dette og af gyngestativet. Faldunderlaget ved gyngen er rettet op, så det giver den rette faldbeskyttelse. Gummibelægningen ved klatrestativet er fastgjort, ved reparation i grøn farve. Bænkene er blevet slebet og olieret, så de atter ser godt ud. Et af trinene op til ruchebanen er rettet op. Det virker som legepladsen bliver flittigt benyttet.

Et forslag om etablering af en trampolin på legepladsen blev henlagt , særligt pga. tvivl omkring sikkerheden.

Det øvrige område.

GF har godkendt opsætning af rækværk i etape 3 og etape 2 ved indgang fra cykelstien.

Der har atter været opsat juletræ på Grønningen og afholdt en juletræstænding med støtte fra GF og med stort fremmøde.

GF har behandlet en henvendelse fra etape 1 angående ændret udendørs vedligehold i forbindelse med at Etape 1 som matrikelejer ønsker at inddrage en del af fællesarealet til privat terrasse.

Vedtægterne viser, at det er Grundejerforeningen og ikke den pågældende etape, der har retten til at bestemme uden for soklen og terrasserne.

GF ønskede også at diskutere hvad GF ville svare når og hvis GF efter generalforsamling i Etape 1 bliver spurgt om tilladelse til udvidelse af brugsretten for stuelejlighedsejere. Dette er betænkeligt i forhold til vedtægterne og der var ikke enighed i bestyrelsen. Ved afstemning var der et 3 mod 2 flertal for at give tilladelse til udvidelsen, hvis GF skulle blive spurgt. Det blev det besluttet, at tillade Etape 1 at gå videre med forslaget til etape 1's generalforsamling.

GF afventer nu om Etape 1 efter deres generalforsamling vender tilbage med ny forespørgsel til endelig godkendelse fra GF

Udendørs belysning.

Belysningen i de udendørs lamper langs hækkene, på Grønningen og i de høje lamper er blevet ombygget til LED. Arbejdet er i sin afsluttende fase. LED giver på sigt en besparelse på elforbruget og samtidigt forhåbentlig en god og stabil belysning. GF vil vurdere om belysningen i cykelskurene forbedres herved eller om der skal flere lamper i cykelskurene.

Der har været perioder med svigt i dele af den udendørs belysning. Der arbejdes på en stabil strømforsyning.

Vedligeholdelsesplan.

GF har besluttet at udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for de udendørs områder og eventuel opsparing til større vedligeholdelsesarbejder afventer ny gartneraftale. Den er nu på plads, så GF skal nu i gang med at arbejde med en vedligeholdelsesplan.

Grundejerforeningen Øresunds Strandpark

Bodil Benn Sørensen.

Formand

27.maj 2020