Bestyrelsens beretning 2023

Velkommen til årets ordinære generalforsamling.

Siden sidste generalforsamling i 2023 er der sket følgende:

Der er kommet nye ejer i 2B, st.tv. Velkommen til ejerforeningen.

Vi fik i september 2022 malet træværket på altanerne på 1. sal samt døre og vinduer. De fleste terrasser i stuen er også forholdsvise nymalet, dog mangler et par stykker og det vil bestyrelsen opfordre til, at de bliver malet, så ejendommen fremstår pæn.

Vi har Havemand Lars til at slå græs og holde kanterne. Men da Lars havde for travlt i foråret anbefalede han Gartner Frederik til at komme og klippe vores hække. Det fik vi gjort i juni samt oktober 2023. Bestyrelsen lavede en gennemgang med Gartner Frederik og fortalte hvordan hækkene skal klippes i højde og at der også skulle graves nogle gamle roser op ved Opgang D. Det blev dog forhindret af nogle beboer, der modsatte sig det. En anden beboer fik også forhindret, at et stykke hæk ikke blev klippet pga blomstring. Bestyrelsen er ret overrasket over, at der kommer kontra ordre fra beboerne. Vil minde om at det er generalforsamlingen, der har valgt bestyrelsen og givet bestyrelsen beføjelser til at tage vare på ejendommen.

Bestyrelsen vil sige tak til Henning 2B 2.tv. for det arbejde der er blevet gjort med fjernelse af elm i hækkene. Nu må vi se, hvordan de kommer til at se ud.
Vi skal dog minde om, at hække der ikke er vores, men kommunens må vi ikke rører eller fjerne noget fra. Uanset hvor fristende det kan være.

I sommeren 2023 kom Gribskov Kommune og lavede endnu en opretning af mellemgangen. Vi er ikke helt i mål, men vi nærmer os. Der ligger i hvert fald ikke så meget vand mere ved regnskyl. Vi er dog stadig i dialog med kommunen.

Jan Polte har været rundt og tjekke døre og vinduer, da bestyrelsen ikke var tilfreds med de tidligere opskrevne årstal på døre og vinduer. Det har også vist sig at være et andet billede end tidligere. Det er næsten alle dobbelte vinduer, der er fra 1986 samt nogle enkelte gavlvinduer fra 1986. De trænger til at blive udskiftet sammen med Velux vinduerne på 2. sal. Det er bestyrelsens opfattelse, at alle vinduer fra 1986 bliver skiftet samt alle gamle Velux vinduer undtagen dem i opgangene.
Selvfølgelig har træværket haft godt af maling. Her var det også en overraskelse, at der var mange flere med træ udvendig, hvor vi havde troet, at det efterhånden var blevet udskiftet til alu udvendig og træ indvendig. Der er også mange steder, hvor man har sparet udluftningskanalen væk og ifølge bygningsreglementet skal der være udluftningskanaler. Det skal bestyrelsen også fremadrettet være obs på.

I juni havde vi desværre graffiti i mellemgangen. Det fik vi heldigvis væk forholdsvis hurtigt.

Efter en tid er det efterhånden lykkedes, at der ikke bliver fodret mere og derved har vi også undgået at mus/rotte. Bestyrelsen ved godt, at det er hyggeligt med fugle mv, men desværre dur det ikke.

Vil sige tak til Liss Ulldal for vask af trapper samt pudsning af vinduer i vores opgange samt Egon Rydahl for at holde vores areal fri for affald.

Vi kæmpede i 2022 med vand i kælderen under 2B. Det er der kommet styr på, så ingen vand i kælderen mere. Kun fra et lille utæt rør, men heldigvis ikke noget af betydning.

Siden start oktober har fjernvarmeanlægget tabt ekstraordinært vand, hvor Jan Polte har fyldt vand på. Det har været svært at få en VVS der kender systemet, men vi prøver og håbede vi fandt en, men de er ikke pålidelige – trods flere rykkere. Fjernvarmeanlægget trænger til en ordentlig eftersyn.
Vi har endelig fat på en ny VVS Rasmus og fik skiftet et filter i anlægget, det trængte virkelig og skal ifølge VVS'erne skiftes hvert år.

Vi har haft problemer med et relæ til lyset i kælderen og fået skiftet relæet på garantien, men da det skete 3 gang og vi ikke kunne få forbindelse til MH Elektric tog vi fat på TS El ApS, som kom og satte en anden type relæ på, så nu krydser vi finger.

Vi har fået skiftet nogle af de røde ledlys i kælderen samt trappeopgangene, så nu kan vi se, hvor lyset skal tændes henne.

Bestyrelsen får mange henvendelser ang. lugtgener fra afløb samt hvis man bruger vaskemaskine mv, så kan der stige vand op via afløb i bruseren.
Det kan bestyrelsen desværre ikke gøre noget ved, da det er nogle underdimensioneret rør fra opførelsen af bygningerne. Vi kan dog opfordre til regelmæssig vedligeholdelse af afløb mv. Jeg henviser til vores egne vedtægter §4 stk. B, hvor der står hvad den enkelte ejerlejlighedsejer er forpligtet til at afholde for egen regning.

Morten har fået lavet en hjemmeside til Ejerforeningen www.strandgårdenef.dk, som bestyrelsen håber I bruger. Der ligger bl.a. forskellige opslag, vedtægter, vedligeholdelsesplan samt opdateringer mm.

Vi vil samtidig sige tak til Jan Polte, for support og vejledning i ejendommens drift samt at han varetager nogle af ejendommens opgaver.

Jeg vil også takke bestyrelsen og suppleanter for et godt samarbejde i årets løb.

På bestyrelsens vegne
Formanden