

Formandens beretning for 2007

Ejerforeningen Øresund Strandpark etape 1

Endeligt udkast!

Året der gik

Det har været et travlt år for bestyrelsen. I vores eget regi har det primært været ventilationssagen, der har krævet en hel tid. Men herudover har også arbejdet med de fælles ting på tværs af etaperne krævet en stor indsats. Dette vender vi tilbage til. Der har været fokus på bl.a. udskiftning af leverandører, hvor der er mange, vi ikke er tilfredse med. Dette arbejde er sket i et samarbejde mellem de 5 ejerforeninger, der nu er i Øresund Strandpark.

De store og besværlige sager ser nu ud til at kunne finde gode løsninger inden for relativt kort tid. Så vi regner med, at 2008 bliver mindre travlt – men vi har jo også en 5-års gennemgang at forberede. Alt i alt har det været et godt år, der er sket meget, og der etableret nye, effektive måder at koordinere og samarbejde på i en bebyggelse, der nu tæller 376 lejligheder.

Vi vil gå igennem aktiviteterne i denne rækkefølge: Grundejerforeningen, leverandører, foreningens aktiviteter i øvrigt og til sidst ejendommen, herunder ikke mindst ventilationssagen.

Grundejerforeningen

Morten Truelsen har været vores faste repræsentant i Grundejerforeningens bestyrelse. En stor tak til Morten for en stor og vedholdende arbejdsindsats! Herudover har formanden også deltaget i en del møder, simpelthen fordi arbejdspresset på grundejerforeningens bestyrelse har været meget stort.

Det lykkedes ikke at finde en ny formand for Grundejerforeningen, hvilket ikke har gjort arbejdet nemmere. Formændene for de 5 ejerforeninger har (på vores initiativ) derfor indledt et tættere samarbejde om de mere langsigtede ting, mere om dette senere.

En af de meget belastende sager har været miljøstationen, som jo er håbløst underdimensioneret, nu hvor vi er 5 foreninger med tilsammen 376 lejligheder. Det har aldrig været meningen, at den nuværende miljøstation skulle betjene mere end 3 etaper, men Skanska forsøger at henholde sig til, at der først kan bygges en miljøstation mere, når etape 6 er klar.

I forbindelse med indflytningerne osv. har det været særlig åbenbart, at der er store problemer. Desværre er der mange, som ikke følger opfordringen til at køre videre til genbrugsstationen i Herjedalgade, hvis man er i bil alligevel. Yderligere har beboerne smidt papir, pap og husholdningsaffald i storskraldsrummet. De ekstraordinære sorteringer og tømninger, der har været nødvendige har medført betydelige ekstraomkostninger. Der er nu besluttet disse tiltag: Storskraldssektionen er lukket. Storskrald skal transporteres til genbrugsstationen i Herjedalgade. Der er kommet flere renovationscontainere. Der må ikke hensættes affald på jorden! Med hensyn til flaskecontainer, så bibeholdes den i miljøstationen og der opsættes yderligere en flaskecontainer i etape 5.

Kommunes jurister er i gang med at undersøge om Skanska skal opføre en endelig miljøstation til etape 4/5 og ikke afvente opførelsen af etape 6. Endelig arbejdes der på – sammen med kommunen – at få etableret en midlertidig genbrugsstation i etape 4/5.

Vi kan jo kun beklage, at det har været nødvendigt at lukke for storskrald, men der var ikke andre alternativer. Vi har i øvrigt foranlediget, at der fremsættes forslag om – på grundejerforeningens budget for 2008 – at overdække miljøstationen i forbindelse med at der skal etableres belysning i den (krævet af R98).

Parkering er den anden meget store sag i grundejerforeningen. Bestyrelsen har arbejdet særdeles aktivt med at finde en fælles parkeringsløsning for hele bebyggelsen. Dette er nu udmøntet i to alternative forslag, som sendes til høring i de 5 ejerforeninger. Dette kommer vi tilbage til senere.

De grønne områder er nu overtaget, med forbehold, for alle 5 etaper. Den grønne kile, "Grønningen" mellem etape 3 og etape 4 skal færdiggøres i år med bl.a. legefaciliteter osv. En arbejdsgruppe – på tværs af alle 5 etaper – er i gang med planlægningen af dette.

Projektet omkring refusion af ejendomsskat er – med noget startbesvær, som skyldtes usikkerhed hos nogle af medlemmerne – nu søsat for etape 1 – 3. Alle skulle nu have fået bekræftelse fra advokatfirmaet Rafn & Søn om, at sagerne er igangsatte.

Højhusplanerne og lokalplansarbejdet i øvrigt har primært været fokuseret på højhusplanerne på Krimsvej området. Bestyrelsen har deltaget i enkelte møder, herunder et velbesøgt borgermøde arrangeret af den lokale arbejdsgruppe, der arbejder på sagen i hele lokalområdet. Bestyrelsen foretager sig ikke yderligere.

Med hensyn til P-huset, så er der kun lidt nyt om dette. Der har været en voldgiftssag mellem Amagerbanken og Skanska. Skanska indkaldte til et møde den 2. april 2008 om emnet. Det står klart, at Skanska og Amagerbanken taler ikke sammen, kommunen vil kun give byggetilladelse til etape 6 hvis P-problemerne kan løses på en for beboerne tilfredsstillende måde, Skanska foretrækker et P-hus, fordi det væsentligt billigere end en P-kælder under etape 6. Skanska forsøger derfor at få vores opbakning til at tvinge Amagerbanken til at frigive trekantsgrunden (område 1.C i lokalplanen) til P-huset. Etape 1 er i jo den gode situation, at vores andel af omkostningerne til etableringen af P-huset afholdes af Skanska, hvilket fremgår af vores tinglyste vedtægter. De andre etaper (og vores naboer og genboer) skal selv punge ud efter temmelig uensartede regler. Der kommer et nyt møde på den anden side af generalforsamlingerne.

Grundejerforeningens omkostninger i 2008 vil stige på grund af etablering af skiltning i etape 4/5, indretning af legeplads på grønningen, opsætning af affaldskurve i de grønne områder, etablering af tag og belysning på miljøstationen. Totalt set vil det ikke betyde væsentlige stigninger for de enkelte ejerforeninger.

Leverandører

Foranlediget af situationen i Grundejerforeningens bestyrelse tog vi initiativ til at indkalde alle 5 formænd i bebyggelsen. "Formandsinitiativet" blev resultatet, og det er aftalt, at man i dette regi vil fokusere på lidt mere langsigtede ting, herunder ikke mindst udvælgelse af nye leverandører, fælles for alle foreninger,

således at vi kan få stordriftsfordele og god kvalitet til rimelige priser. Det er besluttet at komme hele vejen rundt henover et par år. Arbejdsformen er, at formændene prioriterer, og at der nedsættes "task forces" til de enkelte udvælgelsesopgaver. Beslutningerne lægges tilbage i de enkelte bestyrelser, og Grundejerforeningen tjener som administrativ ramme.

Foranlediget af, at Coor af sig selv opsagde viceværtsaftalerne med ejerforeningerne (men ikke Grundejerforeningen) var det naturligt at starte med at finde en ny vicevært. En effektiv lille arbejdsgruppe skannede forskellige alternativer og valget faldt på Sundby Rengørings Service, som har en fornuftig pris, og som har gode referencer i nærområdet. Herefter skulle der også vælges gartner, idet gartneren var underleverandør til Coor, som vi ikke ønskede at fortsætte med på Grundejerforenings niveau. Gartneren, der blev valgt, er den samme som før, men nu med en aftale direkte med os, i stedet for med Coor. Denne aftale inkluderer også snerydning fra november 2008.

De næste ting, der igangsættes, er rengøring og reduktion af antallet af aftaler med R98 (gode besparelser i årlige omkostninger). På rengøringssiden er der pt. slutforhandlinger i gang. Det kommer formentlig til at indebære, at vi for ca. sammen omkostninger får væsentlig mere rengøring, herunder hovedrengøring, 3 årlige vinduespoleringer, kælderen m.m. Vi forventer også et væsentlig bedre kvalitetsniveau. Hvad der kommer efter afgøres på næste formandsmøde. Men det kan være administrator, VVS, elevatorer, teknisk rådgiver osv.

Datea har i øvrigt udpeget en anden administrator, Inge-Marie Holm Rud.

Foreningen i øvrigt

Bestyrelsen har valgt at anvende advokat (H) Kjeld Jørgensen, fa. Lund Elmer Sandager som juridisk rådgiver. Det været vigtigt for bestyrelsen, at vores rådgiver er uafhængig - givet de kontroverser, der måtte komme pga. ventilationssagen og af 5-års gennemgangen.

Vi har arbejdet med parabolopsætning a.h.t. Viasat problematikken. På trods af, at der er flere tekniske løsningsmuligheder, har bestyrelsen valgt at skrinlægge projektet. Der er to grunde til dette. For det første at satellit-TV jo generelt under afvikling for at blive afløst af TV over bredbånd / internettet. For det andet er der ikke meget, der tyder, på, at ville kunne imødekomme Viasats krav om mindst 75 %'s tilslutning blandt beboerne, i hvert fald ikke ad frivillighedens vej. Det står således – som hidtil – beboerne frit for at entrere med den TV-leverandør, de foretrækker – på markedsvilkår.

Cykelstativerne er også kommet på plads. Den samlede udgift blev på ca. 30,000 kroner.

Vi har anvendt hjemmesiden som det primære informationsmedie til medlemmerne og det agter vi at gøre også fremover. Der er pt. godt 30 medlemmer på emaillisten, som vi opfordrer alle til at tilmelde sig (per mail til bestyrelsen@oresundstrandpark.org).

Brug hjemmesiden www.oresundstrandpark.org !

Ejendommen

Den store sag i foreningen har været ventilationsproblemerne. Efter en del klager sidste vinter og forår udarbejdede vores nye ventilations servicefirma, DP Ventilation, en rapport efter en inspektion af anlægget (maj 2007). På baggrund heraf indkaldte vi Skanska til et møde om sagen. Dette blev til i alt i 7-8 møder med Skanska. Vi tog Teknologisk Instituts ventilationsafdeling ind som tekniske rådgivere, og det førte til et møde i juli, hvor Skanska gav ganske omfattende løfter om udbedringer og fornyet indregulering. I praksis har Skanska anvendt utroligt lang tid på at prøve at løse problemerne med simple (billige midler).

Rent konkret er der foretaget følgende ændringer:

- Der er opsat ekstra afdækning på indersiden af dørene til renovations rummene (for at bedre mulighederne for at etablere undertryk, hvilket langt fra var tilfældet)
- To styringselektronik er udskiftede.
- En midlertidig montering af ventilatoren er afløst af en rigtig montering.
- Der er opsat riste øverst i alle affaldsskakter for at forhindre, at plastposer og lignende kommer op i ventilatoren (det er sket i et par tilfælde).

Skanska har siden december anvendt opgang 2 som "forsøgskaniner". Tak for beboernes tålmodighed!

Det er ikke lykkedes Skanska at finde de trykfølere der burde sidde i stuetaen, i forbindelse med automatikken i ventilationen. Senest har Skanska bedt en rådgivende ventilations ingeniør (fa. AVJ) om en vurdering. Ingeniøren siger bl.a.: "Konklusionen er at al automatik inkl. følere mv. skal skrotes og erstattes af nyt" og " Det står helt fast at det eksisterende ikke fungerer og i øvrigt ikke overholder brandkravene - som følge af den defekte automatik". Hans formelle svar dateret 10/3-2008 er vedlagt som bilag 1. Anlægget skal simpelthen bygges om, så det kan opfylde lovgivningen og bygningsreglementet. Vi har siden 10/3 forsøgt at få afholdt et planlægningsmøde med Skanska, således at vi på generalforsamlingen kunne fremlægge en plan. Skanska har ikke reageret på dette, endnu. I mellemtiden har etape 2 så fået – i en helt analog sag – en ventilationsmands udtalelse om, at " Vi har haft eftersyn på ventilations-anlægget og har konstateret at i stort set alle anlæg er følerne defekte. Motorerne kører derfor for fuld kraft hele tiden. En motor er defekt med slidt leje vibrerer meget og stopper snart helt".

En stor tak til Gitte de Linde fra nr. 2 for hendes utrættelige indsats i ventilationssagen!

Udluftning af opgange kan nu – med Skanska's billigelse – ske ved at åbne de eldrevne vinduer øverst i trappeskaktene. Bestyrelsen og viceværten har nøgle til kontrolboksene.

EMO rapport er nu udarbejdet og ligger på hjemmesiden.

Der er kommet dørlukkere og kroge i alle opgangene som afslutning på dagpenge mellemværendet med Skanska. Vi har efterfølgende fået indkøbt nye måtter.

Alle bestyrelsesmedlemmer har nu nøgler til alle opgangene.

I forbindelse med problemerne med de lange fremførings tider på det varme vand, har Skanska har foranlediget, at alle såkaldte circon-ventiler i alle opgange i etape 1-3 skulle checkes. Den nye vicevært har stået for dette. Og har ikke kunnet konstatere fejl i dem. Samtidigt har Skanska uden beregning monteret en tænd-/sluk mekanisme på cirkulationspumpen, så circon-ventilerne kan "motioneres" en gang i døgnet (sker mellem kl. 3 og 4 hver nat). Fremføringen af varmt vand bliver således et tema i 5-års gennemgangen. Viceværten har efterfølgende – på eget initiativ – fået lavet en inspektion i opgang 6. Den pågældende VVS-mand, som også kender Skanska fra deres byggeri på Christianshavn, har lavet en skriftlig udtalelse, der er vedlagt som bilag 2. Konklusionen er "I dette tilfælde er det altså dårlig planlægning af det cirkulerende anlæg, der er skyld i problemet". Han anbefaler konkrete ombygning til afhjælpning af problemet. Vi tager sagen op i formandsgruppen, fordi der åbenbart er flere etaper, der er lavet på samme fejlagtige måde.

En stor tak til bestyrelsen for endnu en stor arbejdsindsats! Specielt tak til Pierpaolo Gamba og Henry Malmberg som efter 2 års indsats har valgt at forlade bestyrelsen. Det har været en fornøjelse og vi er glade for jeres indsats!

Sundby, 6. april 2008

Thomas Frisendal

Formand, E/F Øresunds Strandpark etape 1

Bilag 1 (dateret 10-03-2008) fra email:



Til ejerforeningen og Skanska

Vi har den 6. marts 2008 foretaget forskellige test af ventilationsanlægget på hos ØSP etape 2 opgang 2. LR Regulerings teknik testede anlægget med henblik på, at kontrollere trykfølere mv. og efterfølgende lydteste komponenterne i boligerne. Ventilationsanlægget var imidlertid helt ude af balance, på trods af indreguleringen af 5. december 2007.

Indregulering var og er alpha-omega for de tests der skulle foretages som næste skridt i diagnosen af jeres udsugningsanlæg. Det blev forsøgt at ramme alle udslagsgivende parametre for at få provokeret trykfølere der styrer ventilatoren på taget - uden resultatet.

Med hovedvægten lagt på ovenstående gennemgang konkludere vi at selv ved vedvarende varierede belastninger på udsugningsanlægget, kompenserer trykautomatikken ikke, det må derfor formodes at automatikken er defekt.... Da vi heller ikke har, kunne konstatere hvor de periodiske fejl opstår, jf. de af foreningen oplyste, lange stop fra ca. 15min til 6 timer, anbefaler vi at al automatik, følere med videre udskiftes til det fabrikat og den type der er brugt på de velfungerende sidste etaper af ØSP. Skulle ventilatoren på taget mod forventning, være af et andet fabrikat end Exhausto, bør denne ligeledes udskiftes så kompabiliteten sikres, og den fremtidige drift vil være i overensstemmelse med lovgivningen, og det funktionsniveau der skal sikres ifm. etagebyggeri jf. BR95.

Såfremt ovenstående anbefaling følges, skal LR Regulerings teknik inddrages i projektet når komponenterne endeligt udvælges, og skal placeres i anlægget.

Med venlig hilsen / Kind regards

Anders Lundquist
Ingeniør IDA

Aksel V. Jensen, rådgivende ingeniører A/S
Teglgården 1
3400 Hillerød - DK
Tlf./phone: +45 48 22 03 00
Fax/fax: +45 48 22 03 10
E-mail: avj@avj.dk
Site: www.avj.dk

Bilag 2.



Øresund Strandpark, Etape 1
c/o Sundby Rengøring
Smedekærvej 27
DK - 2770 Kastrup

Vor reference: MC
Udført d.: 010408

Faktura nr.	10566
Dato	4-04-2008
Kundenr.	002169

Vedr. Problemer med varmt vand, ekstreme tappetider.

Vi har været på besøg i st, tv, samt 4, tv, og foretaget tappeprøver kl. 9.30, på en alm. Morgen, hvor der allerede i forbindelse med familiernes morgentoilette har været forbrug, således at prøven er repræsentativ for den bedste situation der kan opleves.

Vi har registreret 12 hhv 13 sek. Tapning på køkkenbatterier.
Vi har registreret 42 hhv 48 sek. Tapning på håndvaskbatterier.

Begge tapninger blev foretaget med fuld åbning på varmt vand, hvilket i bedste fald medfører vandforbrug på hhv 2,4 l i køkken og 8,4 l i bad ved 0,2 l/s med fuldt åben hane, hver gang der skal bruges varmt vand.

Vi har gennemgået installation, for at gennemskue hvorfor disse tappetider er så lange.

Køkken:
der er trukket 15 mm pex rør, 10-12 m gennem lejligheden, fra installationsskakt ved hoveddør, og frem til vandhane i køkken.
Tappetiden er lidt over DS 439 normens krav til installationer, men kan gøres bedre ved ændring af det cirkulerende anlæg som nævnt senere.

Bad:
der er trukket 22 mm pex rør, 12-14 m fra installationsskakt og frem til fordelerrør, udenom badkabinens 3 sider.
Fra fordelerrør er der trukket 15 mm pex rør frem til tapsted ca 4 m.
Hver gang der skal anvendes varmt vand, skal disse uisolerede rørstykker tømmes for koldt vand, forinden det varme vand i stigstreng kan komme frem.

I dette tilfælde er det altså dårlig planlægning af det cirkulerende anlæg der er skyld i problemet.

Løsningsforslag:
Brugsvand varmt cirkulation (bvc) skal omlægges, sådan at teestykker sidder under loft i lejligheder, og fra disse tee-stykker skal der trækkes rør over loft i bad frem til fordelerrør. Der skal herefter monteres flowstyring på cirkulationsstrenge.
Circen ventil på 4. Sal sidder forkert og skal sidde i stueetagen, faktisk allerhelst helt tilbage i varmecentralen, så der ikke opstår uhensigtsmæssig stor mængde stillestående koldt vand i cirkulationsstregen.

Der vil med oprettelse af cirkulation frem til fordelerrør opstå varmetab fra det eksisterende 22mm pex rør der er lagt uisoleret under gulvene i lejligheder. Men dette varmetab kommer trods alt bygningen til gode, og er bedre end det store vandspild der forekommer i alle lejligheder som situationen er nu.

B.C. Gas & Vand ApS · Hvedemarken 3 · DK-3520 Farum · Tlf. +45 4447 3592 · Fax +45 4495 6966
CVR-nr. 13 86 62 87 · Bank: Jyske Bank · Konto: 5023 - 1002937
Mail: bc@gas-vand.dk · www.gas-vand.dk