

Formandens beretning for 2009

Ejerforeningen Øresund Strandpark etape 1

Året der gik

Det har været et temmelig travlt år for bestyrelsen, som kun talte 4 medlemmer. Steen Nielsen måtte trække sig som bestyrelsesmedlem pga. arbejdspress, så suppleanten Gitte de Linde blev bestyrelsesmedlem i stedet.

Også 2009 været et rigtig produktivt år, hvor en lang række sager er blevet bragt i orden – både i etappen og på tværs af bebyggelsen. Det er vores opfattelse, at – bortset fra de udestående problemer fra femårs gennemgangen – så kan foreningen nu se et ganske almindeligt år i møde.

Vi vil gå igennem aktiviteterne i denne rækkefølge: Grundejerforeningen, Formandsinitiativet, foreningens aktiviteter i øvrigt, 5-års gennemgangen og til sidst ejendommens drift og vedligeholdelse.

Grundejerforeningen

Morten Truelson har været vores faste repræsentant i Grundejerforeningens bestyrelse og er dennes formand. Morten fortjener en endnu en meget stor tak for sin store og vedholdende arbejdsindsats!

Det har været et travlt år i Grundejerforeningen.

I modsætning til sidste år har bestyrelsen været rimelig stabil. Alle 5 etaper har været repræsenteret i hele perioden. Desværre er fremmøde fortsat et problem, således at bestyrelsen ikke har været beslutningsdygtig på alle møder.

Der har været meget fokus på etablering af parkeringsreglerne, og tag over miljøstationen som desværre er blevet kraftigt forsinket af den nye Ø 90 cm afløbsledning, som blev etableret under miljøstationen.

Derudover er der arbejdet hårdt på at nå frem til en løsning for grønningen og legepladsen.

Grundejerforeningen har anvendt betydelige ressourcer på etablering af en hjemmeside i samarbejde med Rybak IT.

Parkeringsreglementet, som nu er kommet på plads efter to forskellige forslag, der har været til høring på de enkelte etapers generalforsamlinger.

Skanska har fortsat et udestående med opførelse af parkeringshus, tilsyneladende sker der ikke nogen udvikling i sagen.

Der er etableret tag over miljøstationen, samt belysning, som er et krav fra Københavns Kommune.

Københavns Kommune og Skanska har været involveret i etablering af midlertidig, meget lille, miljøstation til etape 4 & 5.

På trods af at der er etableret tydelig skiltning på miljøstationen, overholder beboerne ikke sortering af affald. Dette har resulteret i, at R98 ikke afhenter affaldscontainere før de er sorteret. Derfor har det været nødvendigt, at lukke storskraldsrummet i miljøstationen til fordel for flere pap, papir og renovationscontainere. Desværre er der fra beboerne manglende respekt for at overholde reglerne. Der må ikke afleveres storskrald, der må ikke lægges affald på jorden, eller placeres affald i containere som ikke er beregnet til dette affald. Vi har betydelige omkostninger til, at vores vicevært efterfølgende sorterer og rekvirerer transport for bortkørsel af dette affald.

Efter Skanska har afleveret grønningen, har det været nødvendigt at skifte sandet i sandkassen til en grovere type. Dette blev gjort fordi det medførte store problemer med fygesand ind i stuelejlighederne, da sandets kornstørrelse var for lille.

På bestyrelsens foranledning er fyrretræerne i etape 3–5 blevet gravet op. Årsagen er at de var gået ud, eller at de var af en så dårlig kvalitet, at de på ikke måde harmonerede med området. Nye fyrretræer er plantede, men der mangler noget efterbeplantning (bl.a. pga. hærværk!).

Grønning gruppen kom med forslag til etablering af legeplads og beplantning af Grønningen. Den barkflis Skanska har udlagt som underlag på legepladsen, var bestyrelsen nød til at køre bort, idet Skanska ikke kunne fremvise dokumentation for at den var godkendt til formålet.

Affaldsbeholdere som passer fint ind i miljøet er blevet etableret i vores område.

Vi afventer myndighedernes behandling af "reduktion af ejendomsskatter" for etape 1–3. Husk ved eventuelt salg at informere jeres ejendomsmæglere om den udestående sag.

Vores samarbejde med den nye vicevært fra Sundby Rengøring fungerer fint, vi har stor glæde af deres ekspertise. Desuden er de meget service venlige og hjælper os med mindre sager.

Der er etableret forsikring for bestyrelsen, brandforsikring af cykelskure, miljøstation samt arbejdsskadeforsikring for frivilligt arbejde.

Det er lykkedes Morten at etablere en hjemmeside for grundejerforeningen i samarbejde med etape 1 og 4, således at de fremstår som en fælles enhed. Desværre lykkedes det ikke, af forskellige årsager, at få de øvrige etaper med.

Der er lagt betydelige ressourcer i at definere, indsamle materiale, samt etablere hjemmesiden i samarbejde med Rybak IT. Det har været et fortræffeligt samarbejde.

I forbindelse med afslutning af etape 4 & 5 har vi fået etableret skiltning i lighed med etape 1–3.

Skanska etablerede en ny spildvandsledning til en brønd som er placeret umiddelbart nord for Miljøstationen. Arbejdet har været vanskeliggjort af ualmindelig store mængder grundvand, som har forsinket arbejdet.

Grundejerforeningen har sendt indsigelse til Københavns Kommune om anvendelse af Amagerbanens trace som tilkørselsvej til byggeri af etape 6. Grundejerforeningen anbefaler at anvende den i lokalplanen definerede adgangsvej til arealet fra Lergravsvej.

Afregning af udendørsbelysning har ikke været korrekte siden etape 2 blev opført. Det kom til den nuværende bestyrelses kendskab i april 2008, da årsregnskabet for 2007 blev fremsendt. Bestyrelsen besluttede derfor at iværksætte en undersøgelse af etapernes bimåler installationer. Dette blev udført af autoriseret installatør DUUS EL. Duus EL skrev en særdeles professionel rapport på 13 sider. Denne beskriver fejl og mangler ved installationerne. Udendørsbelysningen er opkoblet forskelligt i de enkelte etaper, og dokumentationen var ikke opdateret. Der blev ligeledes fundet sikkerhedsmæssige brister i installationen. DUUS EL monterede parallelle bimålere for at kontrollere om de målt rigtigt, hvilket var tilfældet. Samtidig er det blevet klarlagt, at forbruget på bimålerne ikke skal multipliceres med en faktor 6 i etape 2 og 3, men kun med faktor 1. Forbruget på Etape 1's bimåler har altid været multipliceret med en faktor 1 og er derfor korrekt afregnet. Etape 2 og 3 har således fået refunderet 170.000 kr. for meget fra grundejerforeningen i de tidligere år, dette blev reguleret med tilbagevirkende kraft. På baggrund af uregelmæssighederne som DUUS EL konstaterede i elinstallationerne, har Grundejerforeningen sendt rapporten til Skanska. Der er ligeledes afholdt møde med Skanska for udbedring af fejl og mangler, men desværre er forholdene ikke bragt helt i orden, idet facadebelysning måles forskelligt i etaperne.

Skælskør Anlægsgartnere overtog i foråret vedligeholdelsen af vores grønne arealer, samt snerydning og saltning. Etape 4 & 5 arealer overtog Skælskør Anlægsgartnere efter flere problematiske afleveringsforretninger fra Brdr. Hansen. Vi har derfor været nødvendigt at anvende et betydeligt beløb på at bringe arealerne i acceptabel plejemæssig stand, før Skælskør Anlægsgartnere kunne overtage vedligeholdelsen. Samarbejdet med Skælskør Anlægsgartnere fungerer nu fint efter nogle indkøringsproblemer, som er blevet løst efter møder i en god positiv dialog.

Formandsinitiativet

Gruppen af formænd er en uformel samarbejdsorganisation, der har prøvet at løse fælles problemer for hele Øresund Strandpark. Den er ikke en del af Grundejerforeningen, som jo har meget specifikke formål, der fremgår af vedtægterne. Desværre har Formandsinitiativet ikke fungeret så godt i 2009, som i 2008 pga. manglende kontinuitet.

Følgende sager har været behandlet i Formandsinitiativet i 2009: Fælles administrator (Kuben er valgt og i gang, bortset fra etape 2), fælles indkøb af el (ikke gennemført pga. manglende arbejdskraft), fælles elevator service (ikke gennemført pga. lokale aftaler), trafikstøj fra Amager Strandvej (i gang, kontakt med kommunen), evaluering af EKJ (i gang).

Den nye bestyrelse bør overveje situationen og kontakte de øvrige nye bestyrelser.

Foreningen i almindelighed

Der har igen været gennemført en cykeloprydning.

Vi har anvendt hjemmesiden som det primære informationsmedie til medlemmerne og det agter vi at gøre også fremover. www.oresund-strandpark.dk/etape1. Vi opfordrer alle til at tilmelde sig emaillisten via hjemmesiden. Brug også kontaktformularen på hjemmesiden, når I vil skrive til bestyrelsen! Samarbejdet med webmasteren (Rybak IT) fungerer upåklageligt, og dette har aflastet formanden en hel del i arbejdet med information til medlemmerne.

Foreningen har meldt sig ind i foreningen Fugl og Fisk, som er opstået på foranledning af Lokalsråd Amager Øst. Foreningen disponerer over delebåden Flyvefisken, som kan sejle med op til 10 mennesker. Vi er ved at få uddannet tre skippere (Kasper, Ole og Thomas), som kan tage medlemmer (og andre) med ud at sejle fra Sundby Havn. Hensigten er at afholde et par sociale arrangementer på vandet (fx en fisketur og en tur til Flakfortet el lign.) i foreningens regi i løbet af året. Se mere på: <http://www.fuglogfisk.net/> .

Der blev afholdt en rigtig vellykket sommerfest – stor tak til festudvalget (Gitte og Vivi og deres håndlangere)!

Der er indgået en ny, og billigere forsikringsaftale (med Codan).

Der er indgået en ny serviceaftale med ComX. Og ComX tilbyder nu Viasat – hvilket behandles senere på generalforsamlingen.

Der er en dialog i gang med Schindler for at få bedre vilkår på service.

Etape 1's bimåler for udvendig belysning fungerer nu korrekt, men der er stadig forskelle i målingen af dette i nogle af de andre etaper. Hvilket giver noget administrativt overhead i forbindelse med grundejerforeningen.

Danfoss har fremsendt et tilbud på yderligere automatisering af varmereguleringen.

Samarbejdet med viceværten fungerer særdeles godt i almindelighed. Kvaliteten af trappevasken er dog svingende, hvilket der skal rettes op på.

5-års gennemgangen

Dette har været en meget stor opgave i 2009, men listen af udeståender er nu ganske overskuelig. Der har været afholdt 11 møder med Skanska og vores ingeniører, hvilket var den del mere end forudset. Blandt andet derfor er omkostningerne til

konsulenthonorar til vores ingeniører en hel del højere end forudset. Men det har været nødvendigt af hensyn til fastlæggelse og udbedring af de konstaterede mangler.

Med hensyn til mangeludbedringen i boligerne er dette forløbet ganske fornuftigt. Af gennemgående udbedringer kan nævnes, udspartling og reparationsmaling af revner mv., udskiftning af flexslangerne bag emhætterne (af brandsikringsårsager), indregulering af radiatorene (var mangelfuld), tilpropning af gennemføringer i etageadskillelserne i teknikskabene (var mangelfuld), opskumning under gulvet ved altanerne samt diverse problemer med bl.a. døre og vinduer mv.

En enkelt bolig viste sig at have et problem med skimmelsvamp, som nu med stor sandsynlighed kan forklares med byggevand og indtrængt regnvand fra en utæt taglem i opgang 4. Vandskaderne skete inden beboernes indflytning. Dette har været til stor gene for beboerne og har også medført betydelige omkostninger til foreningen til både ingeniører og til kontrolmålinger i lejligheden. Sagen blev forliget mellem Skanska og ejerne, gulvet blev udskiftet og lejligheden nøje afrenset, så den i dag er godkendt efter kontrolmålinger, og den har et nyt gulv. Sagen har været ganske følelsesladet, og bestyrelsen er glad for, at den nu er lagt bag os, så vi alle kan se fremad og nyde vores dejlige boliger i Øresund Strandpark.

Af mere udbredte problemer, som også optrådte på en del af boligernes mangellister, kan nævnes: Kuldebroer ved glaspartierne bag altanerne (forsøgt afhjulpet med opskumning) og lange fremføringstider for varmt brugsvand. Begge disse problemer er uafsluttede, idet der på foreningsniveau er dialog med Skanska om afbedring af problemerne.

Med hensyn til de fælles arealer (opgange, tag mv.), så har der været udbedret mangler omkring yderdørene (skæve, manglende tillukning mv.), dørtelefonerne (dårligt udført installation med ganske høje fejlrater), forsk. fejl på tag og murkroner (pt. mangler en sidste kontrol af den foretagede udbedring), som alle er udbedrede. Hertil kommer disse to forlig:

- Dårlig kvalitet på lamperne, der sidder over elevatorernes døre – de vil blive udskiftede med moderne energibesparende LED-lamper og foreningen dækker derfor en del af omkostningerne (projektet er igangsat).
- Udbedring af revner mv. i opgangene – Skanska tilbyder at bidrage med 5000 kr per opgang, som kan indgå i en kommende maling af opgangene. Bestyrelsen vil gerne høre evt. kommentarer hertil.

Udendørslamperne, som egentlig hører under Grundejerforeningen, har betydelige problemer, idet de ikke kan skilles ad med henblik på at kunne udskifte pærerne, når de går. Denne sag, som er en del af 5-års gennemgangen, er ikke afsluttet endnu.

Penthousetaget var ramt af en oversvømmelse som følge af tilstopning af afløbet. Der er bestilt en fugtinspektion af taget (for at se, om der er trængt fugt ind), og der mangler

sandsynligvis et overløb på taget, som er en mangel i forbindelse med 5-års gennemgangen.

I sommers var Københavns Energi (Niras) ude og lave en energirapport på ejendommen. Heri konstateres bl.a. konstruktionen med køkkenelementer bag glasbrystningerne i nogle af lejlighederne formentlig er i strid med bygningsreglementet og kan give anledning til både kulde og kondens. Både Niras og EKJ anbefaler, at ruderne udtages, og at der opsættes en ordentlig isolering bag køkkenelementerne. Derefter skal der udføres dampspærre og udvendig inddækning, således at der bliver tale om en egentlig brystning. Dette er en mangel i forbindelse med 5-års gennemgangen.

Vedrørende ventilationsanlægget har Skanska (efter mere end 2 års sagsforløb) nu ombygget anlægget således, at affaldsskaktene har en separat ventilator per opgang. Dette vil med stor sandsynlighed forbedre anlæggets funktion væsentligt og har været anbefalet af vores rådgivere fra både EKJ og Teknologisk Institut. Skanska har yderligere udskiftet styringselektronik samt ventilatorerne i opgang 2 og 3 (pga. nedslidthed). Teknologisk Institut er bestilt til kontrolmålinger, som gennemføres den 18. maj 2010.

Endelig, men ikke mindst, er der jo de problemer, der er / har været med varme og brugsvand.

I varmekælderens har Skanska udbedret en del mangler, blandt andet indsat en snavssamler foran varmeveksleren på tilbageløbet fra radiatorerne, repareret defekte håndtag, isoleret tidligere reparationer, monteret cirkulationspumper ifølge producentens anbefalinger og andre mindre ting.

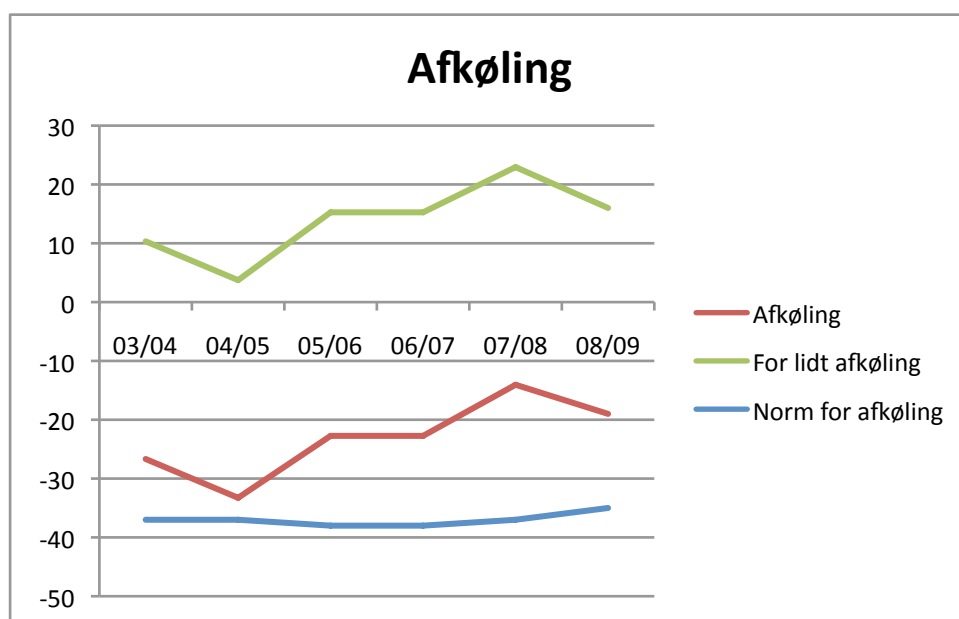
De lange fremføringstider af varmt brugsvand diskuteres indgående med Skanska og deres projekterende ingeniør, og er en mangel i forbindelse med 5-års gennemgangen.

Varmevekslerens mildest talt overordentligt ringe funktion henover jul og nytår berørte jo desværre alle beboerne. Og fabrikken, der i dag har overtaget produktet, havde lukket mellem jul og nytår! Der blev, i første uge af januar, foretaget en udskiftning af alle pladerne i den første uge af januar. En stor tak til viceværterne for en ekstraordinær indsats i den forbindelse! Varmeveksleren fungerer nu korrekt og vi leverer nu en god afkøling af fjernvarmevandet fra Københavns Energi.

Varmevekslerproblemerne er en mangel i forbindelse med 5-års gennemgangen. Dels er reparationen ganske dyr, og dels har anlægget, viste det sig, i gennem alle årene, det har været i drift, aldrig leveret den fornødne afkøling (vi har været tilbage i det historiske materiale). Alle eksperter er enige om, at der burde have været en snavssamler på inden anlægget blev taget i brug. Ligeledes er der ikke tvivl om, at anlægget ikke har været skyllet igennem inden varmeveksleren blev sat i drift – pladerne var utroligt tilslammede af materiale, som ikke er kalk. Mulighederne for effektiv afsyring er ikke tilstede i den leverede konstruktion (manglende tilslutningsmuligheder for afsyringsanlægget). I Niras

energirapport bliver der også gjort opmærksom på den dårlige afkøling og emnet er som sagt en del af 5-års gennemgangen.

Dårlig afkøling af fjernvarme medfører betaling af en "korrektio n for afkøling", som er en ekstra afgift, der betales over varmeregnskabet til Københavns Energi. Korrektio n fremgår af årsregningerne fra KE, som ligger til grund for udarbejdelsen af varmeregnskaberne, men de fremgår ikke af disse. Disse årsregninger er nu fremskaffede fra KE, og af dem fremgår, at der aldrig har været tilstrækkelig afkøling:



(Kurverne ovenfor viser grader).

Vi har haft kontakt med KE efter udskiftningen af pladerne, og KE har bekræftet, at vi har bragt anlæggets afkøling til et særdeles fornuftigt niveau. Vi slipper derfor for at betale korrektio n for perioden 2009–2010.

I 2007 udarbejdede Coor, på foreningens anmodning, et energimærke. I den rapport er der ikke er bemærkninger om afkøling og lign. Ejernes udgifter til korrektio n for afkøling ligger i størrelsesordenen 250000 kroner, og vi har fremført overfor Skanska, at det ikke er rimeligt, at ejerne skal afholde denne udgift. Dette er en del af 5-års gennemgangen.

Sammenfattende kan siges, at der vedr. 5-års gennemgangen kun er ganske få, men store punkter tilbage. Derfor foreslår bestyrelsen, at der nedsættes et "Skanska udvalg", som kan køre sagerne færdig, således at det almindelige bestyrelsesarbejde ikke besværes med disse ting.

De største udeståender er således:

- Isolering bag glasbrystningerne ved visse køkkener (Skanska fremsender begrundet afvisning fra arkitektfirmaet, men EKJ fastholder)

- De lange fremløbstider for varmt brugsvand (forhandlingerne mellem Skanska og den projekterende ingeniør er i følge det oplyste gået i stå)
- Udskiftningen af varmeveksleren og de forhøjede energiafgifter (Skanska har ikke svaret på foreningens varslings af et kommende krav)
- De manglende muligheder for at skifte pærer i de ca. 40 udendørs lamper (Skanska har lovet at tage initiativ til en fælles besigtigelse mellem alle parter, men dette lader vente på sig)
- Kontrol af ventilationsanlægget (Teknologisk Institut står for dette, som gennemføres den 18. maj).

Ejendommens drift og vedligeholdelse

I 2009 var det naturligvis olieringen af det udvendige træværk, der var den store post på vedligeholdelsen. Opgaven blev løst ganske udmærket af malerfirmaet Viebke & West. Vi synes resultatet er særdeles pænt og igen løfter helhedsudtrykket derop, hvor vi gerne vil have det.

Opgangsbelysningen er nu ændret således at der i nattetimerne kobles en fase ud. Dette forventes at give ganske mærkbare besparelser på elregningen uden i øvrigt at medføre ulemper.

Det frivillige vedligeholdelsesudvalg har lavet et stort stykke arbejde. Ikke mindst deres udkast til årlige vedligeholdelsesaktiviteter og checkliste er et stort aktiv. Tak for indsatsen! Vedligeholdelsesplanen skal nu gås igennem af en fagmand, således at den kan sættes i værk – hvilket er vedligeholdelsesudvalgets løbende arbejde.

Der bør – måske i samme gennemgang – indtænkes en langsigtet vedligeholdelsesplan for opgaver som maling af fællesarealer, vinduer osv. Dette bør kunne igangsættes i år, således at der på næste generalforsamling kan foreligge et fx 5–10 års vedligeholdelsesbudget.

Der skal også findes en løsning på VVS service og overvågning af afkøling osv. (Pt. beder vi EKJ om det, men der er måske bedre løsninger).

Skanska har i øvrigt foreslået, at vi overvejer et katalyseanlæg på varmen.

Set i disse perspektiver bliver 2010 således året, hvor foreningen – endelig – kommer ind i “business as usual”, for første gang!

En stor tak til bestyrelsen for en stor arbejdsindsats!

Sundby, 19. april 2010

Thomas Frisendal

Formand, E/F Øresund Strandpark etape 1