

Øresund Strandpark, etape 5

Beretning for 2008/2009

v. Generalforsamlingen 27.4

1 Indledning

Velkommen til ejerforeningen for Øresund Strandpark, Etape 5's ordinære generalforsamling, der er den anden i foreningens historie. På sidste års generalforsamling redegjorde vi for arbejdet i bestyrelsen, samarbejdet med de andre etaper, aftaler om vicevært og rengøring samt overtagelse af fællesarealer m.m.

I år vil vi følgende berette om følgende:

1	Indledning	1
2	Formandsinitiativet	2
2.1	Samarbejde med de øvrige etaper i Ørsund Strandpark.	2
	Leverandøraftaler.....	2
	Badeværelsessagen.....	3
3	Fejl og mangler	4
4	Foreningens daglige drift	5
4.1	Varme	5
4.2	Hjemmeside	5
4.3	Ny miljøstation	5
4.4	Rengøring og vicevært	5
4.5	Renovation og renhold	6
4.6	Husorden	6
4.7	Det sociale	6
5	Grundejerforeningen	6
5.1	Parkering og skilte.....	6
5.2	Beplantning af fællesarealer, inkl. legeplads.....	7
5.3	Miljøstation	7
6	Vores omverden	7
6.1	Støj fra metroen	7

2 Formandsinitiativet

2.1 Samarbejde med de øvrige etaper i Ørsund Strandpark.

Bestyrelsen har siden etableringen af ejerforeningen samarbejdet med de respektive bestyrelser i de øvrige etaper i Ørsund Strandpark i det såkaldte "Formandsinitiativ". Grundejerforeningen er ligeledes repræsenteret i samarbejdet. Formålet har dels været at etablere en videndeling på tværs af etaperne særligt i relation til ejendommene (samarbejde i forhold til udenomsarealerne sker i Grundejerforeningen) dels at indgå leverandøraftaler med et større volumen og dermed en bedre service og økonomi til følge. Formandsinitiativet tager ikke formelle beslutninger, men giver anbefalinger til de enkelte ejerforeningers bestyrelser. Det er derefter op til de enkelte bestyrelser at træffe de endelige beslutninger.

Når vi har sikret en ny leverandør til ejerforeningen er det oftest sket ved, at Formandsinitiativet har nedsat en task force, som etablerer en kravspecifikation, gennemfører et udbud, forestår leverandørudvælgelsen og sikrer, at bestyrelserne præsenteres for et eller to tilbud og endelig gennemfører forhandlingen med den eller de udvalgte leverandører. På flere aftaler har vi udvalgt en "tovholder", der efterfølgende fører tilsyn for hele bebyggelsen med en leverandør.

Koordineringen af emner/udeståender i forhold til Skanska har givet et højt informationsniveau i bestyrelserne i de sidste etaper omkring fejl og mangler ved overdragelsen, 1 års gennemgangen, og når den tid kommer også i relation til 5 års gennemgangen. Vi bruger alle EKJ som rådgiver, hvilket forstærker den nødvendige videnoverdragelse og sikrer, at vi har mulighed for at agere på de enmer og mangler de første etaper har oplevet.

Vi har fået etableret en række leverandøraftaler på alle større udgiftsområder for ejerforeningerne. Det skal nævnes, at de enkelte ejerforeninger kan have grunde til ikke at ønske at deltage i en fælles leverandøraftale på et område – eksempelvis fordi man er godt tilfreds med hidtidig leverandør.

Leverandøraftaler

Vi har etableret rammeaftaler / aftaler med leverandører på følgende områder:

- Vicevært, trappevask og vinduespolering: Sundby Rengøringservice ApS
- Gartner og snerydning (aftalen indgået af Grundejerforeningen): Skælskør Anlægsgartnere
- Administration: Kuben Ejendomsadministration A/S
- Forsikring: Alm. Brand
- Byggeteknisk rådgivning: EKJ Rådgivende Ingeniører A/S
- Årligt tilsyn med røglekke: Sikkerhedskompaniet

På enkelte andre områder har bestyrelsen selv indgået aftaler – typisk hvor udgiften er begrænset, eller hvor det ikke tidsmæssigt har været muligt at koordinere via Formandsinitiativet, dette er eksempelvis sket i forhold til elevatorservice, hvor vi som etape 4 har valgt OTIS.

Det er ikke lykkedes at sikre et bedre tilbud vedr. kabelTV, end det vi har i dag.

Tilbage udestår at træffe beslutning om vi via ejerforningen skal finansiere og sikre udvendig oliering af træværk (vinduer m.v.) Bestyrelsen vil fremlægge forslag herom på generalforsamlingen til debat og beslutning, jf. punkt 7. De øvrige ejerforeninger har enten ikke ønsket at deltage i en fælles plan for oliering af den samlede bebyggelse eller udsendt en endelig beslutning herom.

Endelig skal det nævnes, at Formandsinitiativet sammen med viceværten har eksperimenteret med at begrænse lyset i opgangene – både for at spare på elforbruget og for at dæmpe det stærke lys.

Badeværelsessagen

Hovedparten af ejerne i Øresund Strandpark etape 5 har købt en projektlejlighed baseret på en købsaftale indeholdende en plantegning over lejligheden – herunder badeværelset - og en besigtigelse af en prøvelejlighed. På denne baggrund har køberne fået en berettiget forventning om, hvilket badeværelse man ville modtage ved overdragelsen af lejlighederne i hhv. oktober og december 2007.

I juni 2006 modtager ejerne imidlertid et brev fra Skanska, som informerer køberne om det, Skanska karakteriserer som en række mindre projektjusteringer, herunder ændringer af badeværelset. Da plantegningen er meget overordnet og den verbale del af brevet kortfattet, står det først klart for de fleste, hvor omfattende ændringen af badeværelset er, da man får overdraget lejligheden i hhv. oktober og december 2007. (Mange fik ved besigtigelsen af lejlighederne før overdragelsen ikke adgang til badeværelset, som var aflåst).

Ikke alle lejligheder er ramt af ændringerne af badeværelset og de, der er omfattet, er ikke ramt i lige høj grad.

50 ejere i etape 4 og etape 5 har hyret advokat Henrik Høpner, Advodan Lyngby, med speciale i fast ejendom og boligområdet, til at gå i dialog med Skanska om den manglende opfyldelse af købsaftalerne og om nødvendigt gennemføre en retssag som et gruppesøgsmål.

I januar måned henvendte bestyrelsen sig til advokat Henrik Høpner med henblik på at få en vurdering af sagen. I april måned blev ejerne orienteret herom på generalforsamlingen samt efterfølgende med vedlagte brev af 12. juni 2008 med orienteringsemner fra bestyrelsen. Ejerne blev bedt om at tilkendegive deres umiddelbare interesse i at deltage i sagen. Med opslag af 2. juli blev ejerne igen gjort opmærksom på sagen og på at melde sig dersom man havde en interesse i at deltage i en sag.

Herefter blev Henrik Høpner bedt om at se på forsikringspolicerne for de enkelte ejeres indboforsikring for at sikre, at alle var omfattet af retshjælpsdækning. Alle der havde tilkendegivet interesse i sagen blev informeret om et møde om sagen d. 28. august med deltagelse af Henrik Høpner. På mødet gennemgik Henrik Høpner sagen, som han vurderer som en god sag, forstået på den måde, at han vurderer, at ejerne har gode udsigter til at kunne gennemføre et krav mod Skanska ved domstolene.

Med brev af 3. september fik ejeren igen mulighed for at melde sig – og denne gang bindende – til at deltage i sagen. I mellemtiden havde etape 4 og etape 5 indgået et samarbejde om sagen, således at sagen kunne gennemføres for alle ejere i de to etaper, der ønskede det. Task forcen kunne konstatere på baggrund af de bindende

tilmeldinger, at de lejligheder der er omfattet af sagen er typerne: L, L1, K, K1, M (og evt. H).

Med henblik på at vurdere ændringernes omfang for de enkelte lejlighedstyper gennemførte task forcen sammen med Henrik Høpner en besigtigelse af udvalgte prøvelejligheder d. 12. november. Vi besigtigede dels lejlighederne i etape 4 og 5, som er ens fsva de enkelte lejlighedstyper, dels lejligheder i etape 3, som udgør et benchmark for, hvordan badeværelserne skulle have set ud, dersom de var blevet leveret ihht købsaftalen.

Det blev bekræftet, at i alle de omfattede lejlighedstyper er badeværelset blevet forringet med ændringerne først og fremmest ved en mindre bordplade og en ændret brusenische. Type L, L1 og M lejlighederne er yderligere forringede med en total ændring af indretningen grundet inddragelse af rummet til installationsskakt i entreen, som ved købstidspunktet var projekteret som en niche til vaskesøjlen.

Efterfølgende opstartede Henrik Høpner sagen med kontakt til Skanska. Efterfølgende har dialogen med Skanska været begrænset til brevveksling mellem deres og vores advokat, hvoraf det fremgår, at Skanska afviser klagerne med henvisning til at ejerne ifølge købsaftalen må tåle ændringer i materialevalg.

På den baggrund er advokaten ved at sikre, at der via retshjælpsdækningen i ejernes indboforsikringer nu kan anlægges en sag.

3 Fejl og mangler

Siden sidste generalforsamling, har der været fokus på flere områder, som vi kan betegne som fejl og mangler i byggeriet.

Det indvendige/individuelle: De gennemgående emner har været svindrevner og gulve. Begge dele skulle være næsten færdige. Derudover er der naturligvis tale om enkeltstående problemstillinger, som håndteres direkte mellem Skanska og den enkelte ejer.

Af fælles områder har vi allerede været inde på problemerne omkring varmen i visse områder. Derudover har vi sammen med Skanskas konsulent været rundt på 1-års gennemgang i februar.

Ikke mindst i blok 9 har beboerne været plaget af meget støv, og det viser sig (påpeget af Jens Stampe), at man ikke har foretaget støvbinding af gulvet i kælderen.

Det har Skanska nu erkendt, og vil påbegynde denne behandling (maling) senere på foråret. I første fase i gangene. Efterfølgende får vi så en øvelse med at tømme samtlige kælderrum, så der også kan blive malet i de arealer. Vi og Skanska skal advisere i rimelig tid. Vi har i øvrigt påpeget, at det har været lidt fjollet, at rense væggene for støv, inden kilden til støvet er fjernet, men så må Skanska jo gøre det om igen.

Af andre gennemgående fejl og mangler skal nævnes vores døre, både til parkeringsplads og til det grønne. De har mange steder slået sig, så de har svært ved at lukke ordentligt.

Der har også jævnlige været problemer med hhv. dørtelefoner og dørlåse i yderdørene. Bestyrelsen vil meget gerne have konkrete og specifikke meldinger om disse problemer, da Skanska gerne vil rubricere det som enkeltstående "umuliusser".

Endelig er der udvendigt tale om, at flisebelægningen skrider mange steder, og der ikke er lagt dræn i græsområdet v. blok 10.

4 Foreningens daglige drift

I det følgende fremgår diverse temaer, der præger foreningens daglige drift.

4.1 Varme

Nogle lejligheder – primært i gavlen – oplever, at der ikke er nok varme på radiatorerne, når det er koldt. I fællesskab med vores vicevært, vores tekniske rådgiver EKJ og Skanska har vi været ved at undersøge, om fyret samt indregulering af radiatorstrenge er indreguleret korrekt. SRS har undersøgt reguleringen, men Skanska mangler at reagere på, om alt er indstillet, som forudsat i byggeprojektet. Denne sag bør følges nøje af bestyrelsen fremover, når det igen bliver fyringssæson.

4.2 Hjemmeside

Ved hjælp fra en beboer har foreningen siden december måned haft hjemmesiden www.etape5.dk

Siden er baseret på et standard CMS-system, der gør den let at redigere. Det er ligeledes muligt for beboerne at kommentere indlæg og debattere. 52 personer har oprettet sig som brugere.

Samtidig er der dog også væsentlige begrænsninger i layout og funktionaliteter som følge af det valgte system, hvilket enkelte beboere har påpeget.

4.3 Ny miljøstation

Der er etableret en midlertidig miljøstation i skellet mellem blok 8 og 10 ned mod Skanskas skurvogne. Det er forsøgt at holde stationen til et begrænset antal containere (1 glas, 2 papir) af hensyn til ikke at skæmme områder. Der er truffet fast aftale med kommunen om tømning ugentligt, og ellers kan viceværten tilkaldes. I stationens spæde levetid har den flere gange været overfyldt, og to beboere fra etape 4 har klaget over dens beliggenhed. Det er bestyrelsens opfattelse, at kommunen ikke har afhentet den lovede ene gang om ugen.

Bestyrelsen er åbne overfor en debat af stationens udformning, men sagen ligger under grundejerforeningen.

4.4 Rengøring og vicevært

Generelt er bestyrelsen tilfreds med samarbejdet med ovenstående leverandører og i relation til Sundby Rengøringservice er vi glade for deres faglige ekspertise i forbindelse med varmecentralen og drift af ejendomme generelt. Bestyrelsen er i løbende dialog om rengøringens kvalitet, hvor der har været eksempler på svingene kvalitet. Flere beboere har klaget over rengøringens kvalitet – primært at gulve i opgange, der ikke fremstår rene efter vask – og der er stillet flere forslag fra beboerne på dette område.

SRS har foreslået, at der ved næste hovedrengøring tilkøbes polering af alle gulve i trappeopgange med poleringsmaskine. Desuden vil SRS skifte vand 1 gang oftere end normalt inden for det eksisterende tilbud på trappevask, og der arbejdes fortsat med at identificere den mest egnede plejesæbe til granitfliserne. Endelig er det muligt at tilkøbe en ekstra vask af indgangsparti i vinterhalvåret, når der saltes.

4.5 Renovation og renhold

I de første måneder efter foreningens etablering var der mange problemer med affald, der dels skyldtes, at kommunen flere gange glemte at tømme containere, dels at beboere stoppede affaldsskakte med ukurant affald. Begge dele tyder på at have ændret sig i positiv retning, og kombineret med SRS's løbende tilsyn med skarnrummene er der få problemer med affald. Der er dog stadig enkelt eksempler på, at beboere stiller storskrald i skarnrummene, som kommunen ikke tager med, og som koster foreningen penge at få fjernet.

Der har i nogle opgange været problemer med lugt fra skarnrum. Dette skyldes, at udsugningen har været stoppet eller blæser den forkerte vej. Viceværten kan være behjælpelig med at løse dette problem.

Der iværksættes oprydning i kælderen og udsmidning af alle hensatte effekter uden for kælderrum med undtagelse af cykler og barnevogne.

4.6 Husorden

Foreningens husorden blev vedtaget på sidste generalforsamling. Der har i relation hertil været enkelte klager over og en opsat parabolantenne, hvor ejeren er givet flere skriftlige advarsler. Enkelte andre forhold har været indklaget til bestyrelsen.

Der er klaget over bogstaver over terrasse i blok 9.

4.7 Det sociale

Bestyrelsen har indtryk af, at der hersker godt naboskab i de enkelte opgange. Der blev holdt en sommerkomsammen på grønningen foran blok 10. Det var en stor succes med ca. 30 fremmødte. Bestyrelsen planlægger at gennemføre en lignende aktivitet i år lørdag d. 20. juni kl. 14 på grønningen foran.

5 Grundejerforeningen

Grundejerforeningen har i årets løb haft et stabilt samarbejde, som især har fokuseret på følgende, større sager:

5.1 Parkering og skilte

Grundejerforeningens parkeringsregler trådte i kraft d. 1.4, hvorefter repræsentanter fra bestyrelser, grundejerforeningen eller Politiet kan uddele bøder jf. det omdelte materiale. Reglerne fremgår desuden af grundejerforeningens hjemmeside.

Bemærk, at parkering (formelt set) kun er tilladt i de afmærkede båse og med gyldig tilladelse fra Øresund Strandpark grundejerforening.

Det er ikke tilladt at parkere køretøjer,

- der ikke er indregistreret
- trailere, campingvogne m.v.
- motorcykler i parkeringsbåse for biler, disse skal parkeres i de afmærkede MC parkeringspladser.
- Biler over 2.500 kg i egenvægt; undtaget herfra er invalidekøretøjer.

Desuden gælder som altid færdselslovens § 29: Standsning eller parkering må ikke ske i vejkryds eller inden for en afstand af 10 m fra den tværgående kørebanes eller cykelstis nærmeste kant.

I praksis vil Grundejerforeningen dog alene anmelde biler, der holder på adkomstveje, biler der er parkeret mindre end 10 m fra vejkryds samt de tidligere nævnte regler. Indtil der er opført et parkeringshus, vil Grundejerforeningen ikke anmelde biler, der er parkeret foran haver, men kan naturligvis ikke forhindre, at politiet udsteder kontrolafgifter.

Der opsættes max 20 km.-skilte

5.2 Beplantning af fællesarealer, inkl. legeplads

To arbejdsgrupper har i årets løb stået for at planlægge udformningen af grundejerforeningens fællesarealer.

”Grønningegruppen” har udformet et forslag til beplantning og etablering af legeplads på den grønne kile mellem etape 3 og 4. Arbejdet vil blive udført i 2009 og 2010. Det har været nødvendigt at udskifte sandet i sandkassen med en grovere type, da det fine sand fløj ind over naboernes terrasser. Ligeledes var det nødvendigt at fjerne barkflisen i den ene cirkel, idet Skanska ikke kunne dokumentere, at den var godkendt til brug ved legepladser. Legepladsen forventes bygget i 2009, men der afventes i øjeblikket tilladelse fra kommunen.

Den anden arbejdsgruppe har i samarbejde med en arkitekt set på beplantningen omkring etaperne. De fjernede fyrretræer vil blive genplantet. Ligeledes vil der blive etableret hegn langs bebyggelsen i nord-sydgående retning ved Amagerbanens tracé og langs Amager Strandvej.

5.3 Miljøstation

Efter Skanskas arbejde med en Ø900 ledning er den store miljøstation ved etape 1 genetableret. Miljøstationen er ligeledes ved få et tag. 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. Det er vigtigt at understrege, at der ikke må afleveres storskrald, lægges affald på jorden, eller placeres affald i containere, som ikke er beregnet til dette affald. Grundejerforeningen har betydelige omkostninger til, at viceværten sorterer og rekvirerer transport for bortkørsel af det affald, som R98 ikke tager med.

6 Vores omverden

Herunder fremgår et par enkelte eksterne forhold til orientering:

6.1 Støj fra metroen

Bestyrelsen følger sagen om støj fra metroen i svinget efter metrostation Øresund op mod blok 10, men skal understrege, at det ikke er en sag ejerforeningen som sådan er gået ind i. Vi er bekendt med flere ejeres klager over støjniveauet til Metroselskabet. Et medlem af bestyrelsen har klaget og senest modtaget brev fra Metroselskabet af 11. november med en lang teknisk redegørelse over resultaterne af deres målinger, som de nu endelig har konkluderet med en understregning af, at metrostøjen falder inden for de tilladte værdier. Brevet fra metroselskabet med bilag findes på foreningens hjemmeside.

Metroselskabet har i uge 17 skrevet til beboerne i Øresund Strandpark, at der er gennemført slibning og smøring af skinnerne, hvorefter selskabet oplyser, der er sket en mærkbar formindskelse af støjgenerne.