

Referat fra ekstraordinær generalforsamling

E/F Øresund Strandpark Etape 3

Ejerforeningen Øresund Strandpark Etape 3 har afholdt ekstraordinær generalforsamling tirsdag d. 31. maj 2022 kl. 19.00 – 21.00 i Cafe Sant Strandlodsvej 63B.

Emnet for generalforsamlingen var tilslutning til eller afvisning af bestyrelsens anbefaling til forlig med Skanska i den verserende byggesag. Med indkaldelse til generalforsamling fulgte bilag:

- Den mellem parterne forhandlede forligstekst
- Beskrivelse af udbedringsarbejder

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Overordnet gennemgang af syn- og skønssagens indhold og forløb /v. René Kornum
3. Fremlæggelse og gennemgang af forligstekst /v. René Kornum
4. Spørgsmål til og uddybning af forligstekst /v. Thomas Damsholt, Jakob Eller og Bestyrelsen
5. Bestyrelsens kommentar inkl. alternativ til forlig /v. Bestyrelsen og Thomas Damsholt
6. Afstemning om vedtagelse af forlig Info: Thomas Damsholt er advokat og løfter sagen juridisk for ejerforeningen

Ejerforeningens formand, Henrik Paaske, bød på vegne af bestyrelsen, de fremmødte velkommen. Ud over ejerforeningens medlemmer deltog advokat Thomas Damsholt og ingeniør og byggetekniskrådgiver Jakob Eller fra Holmsgaard A/S.

1. Valg af dirigent og referent

Formand for ejerforeningen Henrik Paaske tilbød sig som dirigent og Annemette Eskesen som referent. Dette blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt i henhold til foreningens vedtægter. På generalforsamlingen var 41 ejere til stede og 8 havde afgivet en fuldmagt, ud af samlet 81, svarende til, at et fordelingstal på 4627 (63%) ud af foreningens i alt 7.329 var repræsenteret.

2. Overordnet gennemgang af syn- og skønssagens indhold og forløb v. René Kornum

René Kornum indledte med kort at ridse baggrunden op. Ejerforeningen overtog byggeriet i 2005, og allerede inden 1 års gennemgangen fandt man fejl og mangler i byggeriet. Flere uvildige tekniske rådgivere har gennem årene bekræftet denne mistanke. Derfor hyrede ejerforeningen advokat Thomas Damsholt til at rådgive os om vores juridiske rettigheder. Sagen har kørt i 12 år.

For 2 år siden blev vi færdige med at afdække omfanget og karakteren af de byggetekniske svigt. De sidste to år er gået med forhandling med Skanska, frem til den aktuelle forligstekst, som præsenteres i dag. Det sidste halve år har vi været i mange hårde forhandlinger, men vi har en stærk ejerforening og vi har fået god hjælp fra advokat Thomas Damsholt og rådgivende ingeniør Jakob Eller fra Holmsgaard A/S.

3. Fremlæggelse og gennemgang af forligstekst v. René Kornum

René Kornum gennemgik herefter selve forligsteksten punkt for punkt. Under hvert punkt blev der mulighed for at stille uddybende spørgsmål. Spørgsmålene er refereret i punkt 4 i nærværende referat.

Indledningsvist forklarer forligsteksten det juridiske grundlag. Her er det særligt vigtigt at bemærke, at udbedringsarbejdets reklamationsperiode er omfattet af AB 18, hvilket sikrer ejerforeningen, at forliget er omfattet af gældende garantier indenfor byggeri. Det betyder bl.a. at der laves en 1- og 5 års- gennemgang af de udførte løsninger.

Til at sikre korrekt udførte løsninger har ejerforeningen sin egen byggetekniske rådgiver som tovholder på udbedringsarbejdet - dels til at fortælle hvordan fejlene skal udbedres, dels til at kvalitetssikre det udførte arbejde. Ejerforeningen har hyret rådgivende ingeniør fra Holmsgaard A/S, som laver planen og kvalitetssikring af byggeriet.

Tidsplan og varsling

Alle lejligheder vil blive berørt, men i forskelligt omfang. Hver lejlighed vil blive gennemgået af entreprenøren og ejerforeningens tekniske rådgiver, for at vurdere, hvad og hvor meget, der skal udbedres, og der vil blive lagt en plan for hver enkelt lejlighed. Ejerne vil blive varslet i god tid om, hvornår arbejdet går i gang, så ejerne kan nå at forberede jer.

Flytning og opbevaring:

Skanska står for omkostningerne og den praktiske del af flytning af emner over 20 kg. Øvrigt inventar fra lejlighederne pakkes og flyttes af ejerne til en anvist lagerfacilitet.

Tætning af kælder:

Arbejdet vil ikke blive så omfattende som i etape 4 og 5. Vi er heldige, at vores kælder er bygget lidt bedre men også efter et ældre byggereglement, hvor kravene er lidt anderledes. Vores utætheder kan klares med en systematisk injicering hele vejen rundt mellem gulv og ydervæggene. Rådgiverne er overbeviste om, at det vil hjælpe, idet erfaring viser, det kan løse problemet. Injiceringen vil fortsætte, indtil der har været en sammenhængende periode på 5 år uden vandindtrængen. Hver gang der injiceres, starter en ny 5 års periode.

Kældrens statik

Kældervæggen er ikke stærk nok, dér hvor det møder gulvet og skal forstærkes med vinkebeslag. Kældre mod ydervæggene skal gøre plads til arbejdet. Også her gælder, at Skanska flytter tunge ting over 20 kg. men henstiller til, at man selv sørger for særligt værdifulde genstande.

Kloak og rørføring

Arbejde vil være mest indgribende i stuelejlighederne, hvor gulvene i opgang 14, 16, 18 og 20 skal brækkes op for at kunne lave rørarbejdet. Af samme grund skal stuelejlighederne påregne mere genhusning. Der vil komme dobbelt så meget rørkapacitet, som vil afhjælpe opstuvning af regnvand i toiletter og lugtgener fra toiletter.

Gulve i alle andre lejligheder vil også blive berørt men i mindre omfang end i stueplan fx i køkkenet, hvor afløb bag køkkenvasken skal tjekkes for negativt bagfald, ved at man løfter gulvet. Dette kan dog i lejligheder over kælder klares nedefra. Gulvet brækkes kun op, hvis det bliver nødvendigt. Køkkenskabe bliver ikke taget ned, måske to skabe ved vasken, hvis afløbet skal rettes, men det er en nem proces, og de sættes op igen.

Der bliver ikke lavet noget med rørføring mellem de to blokke og heller ingenting i parkeringsarealet.

Erstatning for faldstammer er resultatet af en forhandling. Skønsrapporten siger, at der er fejl på udformningen af faldstammerne. Vores tekniske rådgiver siger, at man ikke kan se en sammenhæng mellem den fejlagtige udformning, og de problemer, vi har. Derfor har bestyrelsen valgt at modtage en erstatning som kompensation for dette forhold.

Tæthedsplan og facader

Der er ikke isoleret ordentligt, særligt under altanerne. Derfor er det fodkoldt, og vi mærker træk. Der vil blive tætnet ved alle glaspartier i alle lejligheder. Lejligheden vil blive nemmere at opvarme og mere komfortable. Alle køkkengulve skal tages op i en bredde af 1,5 meter for at der kan isoleres omkring altantungerne, der ligger under køkkengulvet.

Gulve i stuelejligheder vil også blive randisolering, og samtidig laves radonsikring og dampspærre. Kælderen virker som "radonbuffer" i stuelejlighederne 15 – 21. Radonsikringen vil derfor kun blive lavet i stuelejlighederne 14 – 20.

Tætningen vil være forskellig fra lejlighed til lejlighed. Omfanget vil blive afgjort ved at lave en for – undersøgelse.

Slibning af gulve: Det oplyses inden man går i gang, hvor omfattende udbedringerne vil være i de enkelte lejligheder. Hvis gulvet kan lægges igen, så det ser ud som før, slibes det ikke.

Vinduer til gulv (uden altan) i de små værelser: Man vil blæse papirgranulat ind til at tætne og varmeisolere.

I gavlen ved den franske altandør vil fuger bliver udskiftet.

Der dannes skimmelsvamp under de mattede ruder – de pilles ned og isolering udskiftes. De vil blive isoleret med et korrekt isoleringsmateriale.

Der vil også blive isoleret under sålbænkene, som er den udvendige zinkkarm under vinduerne.

Skydeventiler

Her har bestyrelsen valgt at modtage en erstatning som kompensation for dette forhold, idet udbedring heraf ikke har indflydelse på fælles installationer, og dermed ikke berører andre.

Nedbøjede altanplader

Hældningen er i nogen tilfælde for stor. Montagen af altanerne er sikkerhedsmæssig korrekt. Derfor står effekten af en opretning ikke mål med den prismæssige omkostning. Punktet er udgået til fordel for, at vi har fået andre ting igennem i forliget.

Altansvingninger

Test viser, at der ikke er nogen sikkerhedsmæssig risiko forbundet med, at altanerne "fjeder". Skanska tilbød at bolte altanerne fast. Bestyrelsen tog - ud fra en æstetisk betragtning - den beslutning, at vi ikke ønsker, at vores byggeri skal se sådan ud. Derfor har vi fået en økonomisk erstatning i stedet for.

Skimmel

Ejere, som i forbindelse med Syn- og skønssagen, har klaget over skimmel på vindueskarme, vil få udbetalt erstatning. Overfladeskimmel på badeværelse anses for at være almindeligt slid og bliver ikke kompenseret.

Murkrone

Enkelte 4. sals lejligheder er berørt af vandindtrængen. Skanska har erkendt fejlen, og har løbende arbejdet på udbedringen ved siden af syn og skøn. Årsagen er stadig ikke fundet. Noget vil sikkert blive løst ved, at fugebåndene (ilmodbånd) skiftes (de var for små fra starten). Men noget kan også skyldes murkronen, og Skanska er i gang med at lede efter en løsning udenfor forliget. Bestyrelsen opfordrede til at ejerne henvender sig straks såfremt vandindtrængning opleves.

Erstatningsbeløb

Skanska dækker de fleste af ejerforeningens udgifter til rådgiver, advokat, og øvrige rådgivere, svarende til ca. 80 procent af vores samlede udgifter.

Alle ovennævnte punkter, som Rene gennemgik, er grundigt og detaljeret beskrevet i forligstekst og arbejdsbeskrivelse, som er sendt ud med invitation til denne generalforsamling.

4. Spørgsmål til og uddybning af forligstekst v. Thomas Damsholt, Jakob Eller og Bestyrelsen

Q: "Flytning – Hvordan finder man ud af, hvornår en genstand vejer mere end 20 kg., og må man pakke en flyttekasse?" Man må selv sjusse sig frem til vægten. Flyttekasser over 20 kg. flyttes også af Skanska.

A: Fastsættelse af en vægtgrænse var genstand for megen diskussion i forhandlingerne med Skanska. De 20 kg var det muliges kunst. Da der er tale om et forlig, har bestyrelsen måttet give sig på nogle punkter for at kunne komme længere med andre.

Q: "Vil kælder og bolig blive renoveret samtidigt – det vil være en fordel, at kælderprojekt og boligprojekt ikke foregår samtidigt, så man kan opbevare noget i sin lejlighed og omvendt i den periode, arbejdet står på?"

A: Bestyrelsen vurderede at det ikke er tilfældet, men kan tage forslaget videre.

Q: "Hvad indebærer rydning af kælderrum? Man vil måske kunne nøjes med at rydde halvanden meter ud fra væggen."

A: Man skal være forberedt på, at hele rummet måske skal tømmes. Reoler skal flyttes. Højtsiddende hylder kan måske blive siddende. Vi kan eventuelt hjælpe hinanden og låne hinandens rum.

Q: "Hvor lang tid vil arbejdet stå på?"

A: Skanska regner med 12-15 måneder.

Q: "Foregår alle arbejder i en lejlighed på samme tid?"

A: Vi forestiller os, at man planlægger at færdiggøre en lejlighed på en gang, men det vil være op til A&K.

Q: "Vil skæve døre blive rettet op?"

A: Nej, det der ikke en del af forliget. Det ville have været et meget svært punkt at løfte, fordi man skal kunne bevise, at man har overholdt sin vedligeholdelsesforpligtelse over 12 år

Q: "Erstatningsbeløb - hvad sker der med pengene?"

A: Bestyrelsen vil udarbejde et forslag og fremlægge en model for, hvordan pengene kan anvendes. Ejerne er også velkomne til at sende forslag til os. Umiddelbart vil bestyrelsen kigge på de fremtidige vedligeholdelsesopgaver. Nogle akutte udgifter presser sig på fx elevatorer og ventilationsvinduer i opgangene.

Q: "Hvordan gør man, hvis man ønsker et nyt gulv?"

A: Tilkøb af gulve er en privatsag mellem ejer og entreprenør, som bestyrelsen ikke blander sig i. Ejeren kan også benytte en anden "gulvmand", hvis man ønsker sig et andet tilbud.

Q: "Bistår Holmsgaard A/S med faglig rådgivning ved tilkøb?"

A: Rådgivning ift. tilkøb er ikke inkluderet i totalrådgiveraftalen mellem ejerforeningen og Holmsgaard, men især ved problemer (også nye problemer), vil bestyrelsen og teknisk rådgiver gerne kigge med. Skriv til bestyrelsen, som formidler kontakten til rådgivende ingeniør.

Q: "Vi har gulve, der knirker. Kan der gøres noget ved det?"

A: Genopretning af knirkende gulve indgår ikke i forliget, men man kan spørge "gulv-folkene" om de kan tilbyde en løsning, som man selv betaler for – altså et tilkøb.

Q: "Vi har fået slebet gulvet for 9 år siden. Limen kunne ikke holde til det, og lamellerne rejser sig. Er det en risiko i andre lejligheder?"

A: Hvis det viser sig at blive et problem, er der en 1 års og 5 års gennemgang hvor dette kan blive reklameret og udbedret.

Q: "Vores gulve er slebet, og vi har fået at vide, de ikke kan tåle genslibning?"

A: Skanska tilbyder alene ny fuldstændig gulvudskiftning i de tilfælde, hvor en ejer for nyligt har lagt et nyt gulv, og genlægning af gulvet ikke kan ske med et tilfredsstillende resultat. Bestyrelsen opfordrede ejeren til at informere A&K om dette ifm. gennemgangen af lejligheden inden udbedringsarbejdernes opstart, samt at holde bestyrelsen informeret.

Q: "Hvad med klikgulve?"

A: Der kommer til at være en dialog med Skanska, hvis man har et andet gulv, end der oprindeligt er lagt. Dialogen kommer til at gå via bestyrelsen. Vi har et godt samarbejde med entreprenørfirmaet. Der kommer en gennemgang i hver lejlighed, før arbejdet går i gang, så man får nævnt alle problemer i den enkelte lejlighed.

Q: "Jeg vil gerne have et nyt badeværelse – kan man få compensation?"

A: Rede penge i hånden er ikke en del af forligsaftalen, men hvis man gerne vil have noget andet end det som Skanska tilbyder, så ta' fat i entreprenøren og lav en aftale, fx at du selv indkøber fliser og spørger, om deres håndværkere vil lægge dem.

Q: "Vil det også blive sikret, at isoleringen ikke bliver for tæt?"

A: Løsningen med isoleringen omkring altantungerne er testet på etape 5. Målinger viste, at man nedsatte risiko for skimmel betydeligt, fordi det blev varmere. To eksperter har sagt god for løsningen.

Q: "Hvorfor får vi et mindre beløb til genhusning end etape 4 og 5?"

A: Beløbet er et resultat af forhandlingerne med Skanska.

Q: "Vil vægge blive isoleret?"

A: Nej, fordi hulmurene allerede er isoleret. Hvis der skulle vise sig problemer med det, er det ikke en del af forliget. Hvis problemer med kuldeindtrængning pågår selv efter isolering af altantunger, og efter afsluttet syn- og skønssag, opfordres man som ejer til at henvende sig til ejerforeningen.

5. Bestyrelsens kommentar inkl. alternativ til forlig v. Bestyrelsen og Thomas Damsholt

Advokat Thomas Damsholt indledte med at sige, at der nu kun mangler Ejerforeningens godkendelse for at forliget kan indgås med Skanska. Skanska selv, inklusive virksomhedens svenske bagland, har godkendt det.

I henhold til ejerforeningens vedtægter afgøres spørgsmålet ved simpelt flertal.

Hvis generalforsamlingen stemmer nej til bestyrelsens anbefaling, vil sagen højst sandsynligt gå videre i retssystemet. Thomas Damsholt gav udtryk for, at der er en vis risiko for, at man vil få mindre ud af det gennem en retssag end ved at acceptere det foreliggende forlig. Derudover vil der være en ulempe ved, at ejerforeningen selv skal ud og finde en anden entreprenør til at lave udbedringsarbejdet, og endelig vil det forsinke processen med risiko for stigning af materialepriserne.

Advokat og ejerforeningens bestyrelse anbefalede derfor generalforsamlingen at stemme for forliget.

6. Afstemning om vedtagelse af forlig

Dirigenten tog herefter spørgsmålet til afstemning.

Alle stemte for at give mandat til bestyrelsen til at indgå forlig med Skanska, og forslaget blev hermed enstemmigt vedtaget.

Formand for ejerforeningen Henrik Paaske afsluttede generalforsamlingen med at sige, at bestyrelsen har besluttet at fortsætte med at aflønne René Kornum som hidtil, og fortsætter med at være bestyrelsens ankermand og koordinator ift. de mange aktører, der skal på banen.

René Kornum opfordrede til, at bestyrelsen kan kontaktes på mailen bestyrelsen@oresundstrandpark.dk med de spørgsmål eller vedligeholdelsesproblematikker, der dukker op.

Sørg venligst for at skrive lejlighedens adresse og telefonnummer til kontaktperson, så han nemt kan identificere, hvor mailen kommer fra.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.00.

Referent Annemette Eskesen