Ejerforeningen Åhavnen II
Bestyrelsens årsberetning 2007/09

Generalforsamling – 28. april 2009.

Arbejdet i **bestyrelsen i de første 2 år** af ejerforeningens eksistens har naturligt været præget af de opgaver, der følger af at flytte ind i et nyt byggeri, hvor grundlaget for ejerforeningens virke skal etableres og hvor opfølgning på færdiggørelse og afhjælpning af mangler på byggeriet har skullet håndteres.

Vi har i bestyrelsen lagt vægt på fra starten – udover at løse de konkrete og praktiske opgaver – også at få etableret nogle sociale rammer for beboerne på et realistisk niveau.

Det har også været vigtigt for bestyrelsen at sikre at der fra starten er nogle faste og aftalte rammer for, hvordan bebyggelsen udadtil og udearealerne fremstår æstetisk, præsentabelt og ordentligt.

Hvad angår **det sociale** har vi forhåbentligt fået startet en tradition, hvor der hvert år holdes en udendørs sommerfest og et julearrangement med gløgg, æbleskiver og lidt musik.

Vi har som bekendt afholdt et informationsmøde om nabohjælp med oplæg fra det lokale politi og der vil sikkert også i fremtiden være emner, vi kan tage op på samme måde.

Omfanget og karakteren af de sociale arrangementer afhænger jo af ønskerne blandt beboerne og det ville nok være en god ide, hvis også andre end bestyrelsen kunne være initiativtagere fremover.

Opfølgningen på byggesagen har som nævnt naturligt fyldt en del i bestyrelsens arbejde. Det har været vanskeligt at finde en afbalancering mellem de enkelte beboeres situation og behov, som vi i udgangspunktet har forudsat var ejernes eget ansvar, og så de mere generelle forhold, som fx udearealer, kælder, oliering af vinduer mv.

Bestyrelsen har dog i et vist omfang forsøgt at samle mere generelle individuelle problemer op i dialogen med JM Danmark. Fx kan vi konstatere at **isolering af lejlighederne omkring vinduespartierne** tilsyneladende fortsat er et problem hos mange. Derfor har vi indhentet tilbud på termofotografering af bebyggelsen mhp præcist af få afdækket evt. mangler i bebyggelsens isolering. Desværre er tiden forpasset til at gennemføre termofotografering på denne side af sommeren, idet der skal være en temperaturforskel mellem ude- og indetemperaturer på mindst 15 gr. Termofotograferingen skal bruges som dokumentationsgrundlag i drøftelserne med JM Danmark, idet vi kan forstå at mange ejere ikke har fået respons fra JM Danmark på dette problem.

Vi følger også op på sagen om **vandindtrængning i blok V** – husnr. 65-??. Det bekymrer formentlig alle ejere om vi har et tilsvarende problem, som Åhavnen I har oplevet. JM Danmark har som man kan se iværksat nødforanstaltninger, og har oplyst bestyrelsen og beboerne om at problemet er afdækket. Selve afhjælpningen trækker dog ud fordi der foregår et juridisk spil mellem JM Danmark, Enemærke & Petersen og underleverandører om, hvor ansvaret for afhjælpningen af problemet skal placeres. Det er naturligvis ikke tilfredsstillende, hvilket bestyrelsen har meddelt JM Danmark. Det er derfor på nuværende tidspunkt uvist hvornår reparationerne vil blive udført. Denne sag er det nødvendigt at den kommende bestyrelse følger tæt op på.

1-års gennemgangen af udearealerne er gennemført med bistand fra et rådgivende ingeniørfirma og de mangler, som er konstateret er i det store og hele udbedret. Færdiggørelsen af asfaltbelægningen er dog endnu ikke afsluttet.

Vi mangler også fortsat at få placeret et **cykelskur nr. 2** og få taget stilling til evt. etablering af **legeplads**. JM Danmark har afsat et rådighedsbeløb til etablering og afventer ejerforeningens tilbagemelding. Hvad angår cykelskur foreslår bestyrelsen, at cykelskur nr. 2 placeres spejlvendt ift det allerede eksisterende cykelskur, således at vi får et sammenhængende cykelskur. Bestyrelsens forslag vil blive behandler under dagsordens pkt. 5.

Legepladsen har vi i bestyrelsen vurderet, at der indtil videre ikke er grundlag for at etablere. Det beløb, vi har fået stillet til rådighed – 25.000 kr. – kan ikke dække udgifterne til en legeplads efter de sikkerhedsstandarder, som er nødvendige, idet legepladsen jo i praksis bliver offentlig tilgængelig. Bestyrelsen foreslår i stedet, at der indenfor rådighedsbeløbet etableres nogle bænke og borde på fællesarealerne.

Ejerforeningen har ansvaret for **oliering af vinduer udvendigt og træværk** i øvrigt på fællesarealerne. JM Danmark har udført og finansieret den første oliering af vinduerne udvendigt og leveret olie til det udendørs træværk. Oliering af det udvendige træværk blev gennemført som et fælles beboerinitiativ. Men vi må konstatere, at ikke alle beboere har fået olieret deres træværk. Det gælder især de lejligheder, som er udlejet.

Da alle vinduer og udendørs træværk skal olieres og ejerforeningen har ansvaret, foreslår bestyrelsen, at ejerforeningen tager stilling til om al vedligeholdelse af træværk skal udføres af et malerfirma, eller om vi skal opretholde den nuværende løsning, hvor malerfirmaet tager sig af vinduer, mens beboerne i fællesskab tager sig af det udvendige træværk. Det sidste dog med den forudsætning, at de som ikke deltager eller får malet træværket med hjælp fra andre pålægges en betaling. Behandles under pkt. 5.

Som bekendt indkaldte vi til en ekstraordinær generalforsamling den 17. december 2007. Formålet var at få gennemført en vedtægtsændring mhp at få sikret **ensartethed af markiser, altanafdækning mv.** Vedtægtsændringen blev vedtaget uden indvendinger og er nu tinglyst.

Siden har nogle beboere ønsket at få blokeret gennemkørsel ved **opsætning af blomsterkummer**. Bestyrelsen har anmodet de pågældende beboere om at undlade dette af hensyn, dels til en afklaring af de formelle problemstillinger mht trakfiksikkerhed og forsikringsansvar mv. dels til en evt. fælles æstetisk løsning. Som man kan se er spørgsmålet sat på dagsordenen til generalforsamlingen i dag under pkt. 5.

Vi har i bestyrelsen drøftet, om det generelt ville være hensigtsmæssigt at få fastlagt en husorden, som sætter nogle regler for, hvordan udearealer anvendes og hvordan beboernes adfærd generelt forventes at være. Bortset fra at vi har præciseret parkeringsretningslinierne på fællesarealerne, har bestyrelsen valgt ikke at formulere en egentlig husorden, idet vi indtil videre vurderer, at der ikke er et behov, men det ville være interessant med tilkendegivelser fra generalforsamlingen.

Som det vil være de fleste bekendt har vi også fået ny vicevært. Oprindeligt havde JM Danmark indgået aftale med ejendomsselskabet COOR om at løse denne opgave. Da vi fandt at opgaven ikke blev løst tilfredsstillende har vi valgt at indgå kontrakt med ???, som – udover de almindelige viceværtopgaver og vedligeholdelse af fællesarealerne – også står for snerydning og saltning mv.

Bestyrelsen har forsøgt så vidt muligt at sikre, at alle **beboere løbende orienteres om bestyrelsens arbejde**, dialog med JM Danmark mv. Til det brug har bestyrelsen **etableret en hjemmeside** som alle ejere har adgang til. Det er vores opfattelse, at hjemmesiden fremover bør være det medie bestyrelsen bruger til løbende information, men alle bør være opmærksomme på, at der er tale om et relativt omfattende arbejde, hvis en sådan hjemmeside skal være fyldestgørende og opdateret.

Vi har en særlig problemstilling mht **kælderen**. Vores ejerforening ejer kælderen, men er som bekendt forpligtet til at stille kælderrum til rådighed for Åhavnen I's beboere mod at de betaler deres del af driftsomkostningerne.

Desværre har vi ikke kunnet opnå enighed om hvilken leje, der skal betales. Vi har i første omgang taget udgangspunkt i JM Danmarks udspil til betaling af leje, men Åhavnen I har ønsket en meget snæver fortolkning af driftsomkostninger, som alene omfatter lys og varme samt rengøring mv. Vi har anlagt den betragtning at vores ejerforening har ansvaret for drift- og vedligeholdelse af kælderen og at vi har finansieret omkostningerne ved etableringen af kælderen. Derfor er vores udspil til Åhavnen I, at de også med lejen af kælderrum – udover de umiddelbare driftsomkostninger – skal bidrage til vores kapitalomkostninger, dvs. at vi tager udgangspunkt i de principper, der normalt gælder for omkostningsbestemt husleje. Der er på ingen måde tale om, at vi har lagt op til at vi skal nogen fortjeneste på kælderen, men bestyrelsen finder at vi bør have dækket de reelle omkostninger.

Endelig vil jeg nævne, at vi har dialog med kommunen om **det kommende byggeri, som Netto** vil opføre i forlængelse af bebyggelsen ud mod Toldbodvej/Strandvejen. Spørgsmålet er hvor tæt på byggeriet placeres. Som vi kan forstå det, ønsker man at bygge i skellet, hvilket vil skygge meget for beboerne i stueetagen i blok V. Der vil meget snart blive udsendt et forslag til lokalplan, som den kommende bestyrelse vil skulle forholde sig til.

Som det vil fremgå synes jeg, at vi i bestyrelsen har haft en travl periode og efter bedste evne har forsøgt at håndtere de opgaver, der har ligget foran os. i

Bestyrelsen har holdt en del møder, som vi hver især på skift har været vært for. Vi har etableret en praksis med skriftlig dagsorden udsendt før hvert møde og efterfølgende udsendelse af skriftligt referat. Da bestyrelsen ikke modtager vederlag, har vi på ejerforeningens regning afholdt en middag med ægtefæller på Restaurant Limone, hvilket jeg anbefaler at ejerforeningen bevilger bestyrelsen fremover.

Det fremgår af dagens dagsorden, at jeg ikke genopstiller til bestyrelsen og derfor også fratræder som formand. Vi har haft et fremragende og fuldstændig gnidningsfrit samspil i bestyrelsen. Derfor er min beslutning om at fratræde fuldstændig udramatisk og alene begrundet i at jeg på grund af min arbejdssituation ikke fremover vil have mulighed for at lægge den arbejdsindsats i bestyrelsesarbejdet, som jeg synes det fortjener.

Jan Hendeliowitz

20/4 2009