



## Ejerforeningen Åhavnen II - Bestyrelsens Årsberetning 2013-2014

Bestyrelsen har i dette bestyrelsesår afholdt 9 møder, der alle har været præget af arbejdet med afslutning ved 5 års gennemgangen af vores byggeri. Derudover har der været afholdt en del møder med vores konsulent (fra Bolius), bygherre (JM Danmark) og håndværkere (Enemærke & Petersen) i forbindelse med 5-års gennemgangen.

Beretningen vil i stort omfang ligesom tidligere år omhandle de samme informationer, som vi efter hvert bestyrelsesmøde sender ud via hjemmesiden til samtlige beboere. Vi håber, at I er tilfredse med denne information.

**5-års gennemgangen** af vores byggeri har som nævnt fyldt meget. Vi havde konstateret en del skader ved murværket. Dette resulterede i sommeren/efteråret 2013 i en reparation af de påviste skader. Til dette havde vi en konsulent fra Bolius til at støtte os. Vores konsulent har nu konstateret, at arbejdet med murværksudbedringen kan betragtes som færdiggjort. Murværket er repareret de steder, der var aftalt. Der resterer dog endnu et enkelt sted med udfaldne fuger, dette vil vi tage op i forbindelse med den gennemgribende reparation, der skal gennemføres i forbindelse med vandindrængen.

### Vandindrængen

For at bestyrelsen kunne danne sig et overblik, spurgte vi i foråret 2013 beboerne om de havde haft problemer med vandindrængen eller problemer med mangelfuld udbedring. Billedet var, at nogle havde haft vandindrængen ved kraftig regn. En del havde fået udskiftet de eksisterende ilmodbånd til en blød fuge, hvilket tilsyneladende har hjulpet de fleste steder. Desværre viste det sig ved de to store storme i november og december sidste år, at der stadig var beboere, der fik vand ind. Det er især i beboere i blok 9 og 10, men også enkelte andre steder, at der er meldt om vandindrængen. Bestyrelsen arbejder videre med dette over for JM Danmark, idet ansvaret ved vandindrængen ikke overgår til ejerforeningen – selv efter 5 års periodens udløb. De indvendige skader har de berørte beboere selv ansvaret for at få repareret. Bestyrelsen har dog besluttet at nedsætte et udvalg vedr. "Vandindrængen" for at bistå de berørte beboere og dermed kunne stå stærkere over for JM Danmark.

Bestyrelsen havde den 17. januar 2014 et møde med JM Danmark, hvor projektudviklingsdirektør Niels Peter Munk anerkendte, at det er uden for enhver tvivl, at JM Danmark naturligvis er forpligtet til og skal levere et hus, der kan "stå ude om natten". Vandet kommer tilsyneladende ind gennem murværket, da afdækningen fra tag er forlænget og dermed søgt tætnet. JM Danmark iværksætter en reparation i løbet af foråret 2014 så snart vejret tillader det for at afhjælpe problemet. Arbejdet vil blive gennemført med råd og vejledning fra Teknologisk Institut. Vi må forberede os på,

at vores bebyggelse i en periode vil blive omdannet til en byggeplads, da der skal brækkes en del mur ned og bygges op igen. JM Danmark har lovet os, at de vil gennemføre reparationsarbejdet så hurtigt og nænsomt som muligt.

### **Gennemkørsel**

Nogle beboere henvendte sig i efteråret til bestyrelsen om muligheden for udkørsel til Vestre Havnevej mellem blok 8 og 9 på samme måde som det er muligt mellem blok 9 og 10. Bestyrelsen har både modtaget mails, der argumenterer enten for eller imod udkørsel ved blok 8-9. Som det ses af punktet senere i dagsordenen er der efter bestyrelsens mening ikke en entydig og klar beskrivelse af reglerne for gennemkørsel i generalforsamlingsreferaterne. Punktet er derfor sat på dagsordenen ved denne generalforsamling for at få en afklaring af reglerne.

### **Handlinger aftalt på seneste generalforsamling**

Følgende handlinger blev aftalt:

- 1) at der skulle sendes en besked til Åhavnen I om, at der ikke må stilles effekter udenfor kælderrum, i gangarealer eller ved trappen og at efterladte effekter vil blive fjernet. Dette er sket.
- 2) at vi ville appellere til Åhavnen I om også at mærke deres cykler. Anmodningen er afsendt.
- 3) at appellere til vore egne beboerne om at mærke deres cykler med husnr. Vi har rundsendt denne appel, men har dog måttet konstatere, at ikke alle cykler i cykelskuret endnu er mærket.
- 4) at fjerne cykler, som ikke er i brug eller ikke tilhører bebyggelsen. Det er lykkedes i årets løb at få fjernet 4 cykler. Bestyrelsen vil fortsætte med arbejdet med at få fjernet cykler, der ikke tilhører beboere i vores bebyggelse eller som ikke er i brug.
- 5) at undersøge muligheden for en fælles kummeforsikring. Bestyrelsen har undersøgt om vores forsikring omfatter en sådan, hvilket ikke er tilfældet. Ejerforeningen har kun ansvar for det udvendige af bebyggelsen, altså "skallen", hvorfor det er op til den enkelte beboer at forsikre "indholdet".
- 6) at kontakte Teknisk Forvaltning og forhøre os om regler for tung trafik på Carlsensvej/Toldbodvej og om disse eventuelle regler fastholdes. Det har ikke været muligt at få dette undersøgt grundet det store opgravningsarbejde i forbindelse med fjernvarmearbejdet på Toldbodvej og Carlsensvej. Vi tager det op i det kommende bestyrelsesår.
- 7) at undersøge muligheden for, at der etableres automatisk tænding af hoveddørslampen over vores hoveddøre. Dette er på dagsorden i dag som særskilt punkt.

### **Vedligeholdelse**

Olieringen i årets løb er gennemført tilfredsstillende. Vi regner med, at det er en udgift, som vil skulle på budgettet hvert andet år, altså igen i 2015.

### **Øvrige tiltag**

Der er opsat nye lysstofrør og nye tændere i samtlige armaturer i kælderen.

Bestyrelsen ønsker at få fastlagt en vedligeholdelsesplan for bebyggelsens klimaskærm. Dette havde vi ønsket at kunne fremlægge på denne generalforsamling, men da arbejdet med 5 års afslutningen har trukket længe ud og vi stadig har problemer med vandindtrængen, vil vi først gå i gang med dette i det nye bestyrelsesår.

### **Forbedringer**

Bestyrelsen har arbejdet med forslag til endnu et cykelskur. Dette er med som særskilt punkt på dagsordenen i dag.

Vi har fået etableret et forsøg med ændring af tagrende under 1. sals repos, dette har vist sig at være en mulig løsning på at undgå at der løber vand ned af vindue og dør i de underste boliger. Dette har vi taget med som et særskilt punkt på dagens dagorden.