

Ejerforeningen Åhavnen II



25. marts 2015

Ejerforeningen II – Bestyrelsens årsberetning 2014-2015

Siden seneste generalforsamling i 2014 har der været afholdt 9 bestyrelsesmøder, der udover udfordringerne med vandindtrængning også har behandlet sager drøftet på seneste generalforsamling, nye tiltag samt løbende henvendelser fra beboerne i Åhavnen II.

Bestyrelsen etablerede i forbindelse med udbedringerne af byggeskader et byggeudvalg, der har fulgt reparationsarbejdet i tæt samarbejde med JM Danmark, Teknologisk Institut, vores tekniske rådgivningsfirma, samt udførende håndværksfirmaer.

Der har i den forbindelse været afholdt en del møder det seneste år.

5-års gennemgangen

5-årsgennemgangen blev lukket i foråret 2014.

Vandindtrængning

En gennemgang af byggeriet i perioden fra foråret 2013 til foråret 2014 viste, at der var problemer i en del lejligheder med indtrængende vand. Det indtrængende vand medførte en del indvendige skader.

Teknologisk Institut blev af JM Danmark bedt om at vurdere problemet og komme med et løsningsforslag. Konklusionen fra TI var, at TB-render og afdækning med murerpap til afledning af indtrængende vand i murværket ikke var tilstrækkelig godt udført.

Det blev besluttet at gennemføre de nødvendige reparationer for JM Danmarks regning og ansvar.

Reparationsarbejdet skulle have været påbegyndt inden sommerferien 2014, men blev på grund af produktionsmæssige problemer hos leverandøren af mursten først startet op i september.

Reparationsarbejdet forløb planmæssigt frem til primo november, hvor kvalitetskontrollen af det udførte arbejde var meget positiv, hvilket afspejles i de løbende rapporter samt en afsluttende rapport fra 10. November 2014.

Sideløbende med det udvendige reparationsarbejde blev reparation af de indvendige følgeskader påbegyndt.

Der var således en klar forventning fra alle involverede parter om, at vi havde løst vandindtrængningsproblemerne en gang for alle.

I december 2014 blev byggeriet udsat for vejrforhold med blæst og regn, hvor det desværre viste sig at problemerne med vandindtrængning som før reparationsarbejdet gentog sig og hovedsagelig i de samme lejligheder.

De berørte lejligheder blev afdækket med plast, for at begrænse skaderne.

I januar 2015 blev Teknologisk Institut inviteret til besigtigelse af skaderne og vurdering af mulige årsager samt forslag til løsninger. TI påpegede efter besigtigelse, at fuger omkring vinduesrammer var utætte, tætningslister i døre og vinduer ikke hæftede tilstrækkeligt til vindues/dørrammen, samt at TP-rendeløsningen muligvis ikke var korrekt udført.

Efterfølgende blev to lejligheder gennemgået og udbedringer med fuger og tætningslister blev gennemført.

I uge 7 blev der afholdt ny gennemgang med TI, hvor der viste sig en tydelig forbedring i forhold til tidligere, dog fortsat med mindre vandindtrængning i de to lejligheder. TP-renden blev kontrolleret og synes at fungere efter hensigten.

Næste skridt var en drøftelse med producenten af murstenene i uge 9 om stenenes indflydelse på vandindtrængning. Resultat af denne drøftelse blev, at producenten ikke mener, at der er problemer med murstenen.

For at komme tættere på en entydig afklaring af, hvad problemerne kunne være, vil der efter påske i år blive gennemført stressforsøg med vand på tre lejligheder:

- lejlighed, hvor tætningslister og fuger omkring døre og vinduer er udskiftet
- lejlighed, hvor murværket er imprægneret
- lejlighed, hvor tætningslister og fuger omkring døre og vinduer er udskiftet, og hvor murværk er imprægneret.

Det er væsentligt for bestyrelsen at fremhæve, at JM Danmark i hele processen har påtaget sig det nødvendige ansvar for at finde årsager og mulige løsninger på de opståede problemer.

Berørte beboere har løbende været holdt orienteret om processen.

Foreningens omkostninger til udskiftning af glaslister, tætningslister mv. Kendes ikke på nuværende tidspunkt, de nederste glaslister vil muligvis blive udskiftet med brune alu-lister

Gennemkørselsforhold i Åhavnen II

På generalforsamlingen i 2014 fremlagde bestyrelsen et forslag til gennemkørsel, der blev forkastet. Bestyrelsen har i den efterfølgende periode noteret udfordringer med steler og blomsterkasser ved blok 4 og 9, der er flyttet og ikke sat på plads igen. Bestyrelsen udsendte på den baggrund retningslinjer for gennemkørselsforholdene, der desværre fortsat ikke bliver overholdt.

Lastbiltrafik Carlsensvej.

Bestyrelsen har i godt samarbejde med Teknisk Forvaltning i Køge Kommune og bestyrelsen i Åhavnen I fået etableret ny skiltning i begge ender af Carlsensvej, der tydeliggør forbuddene mod indkørsel af lastbiler.

Endvidere har bestyrelsen foreslået et samarbejde mellem Køge Kyst og Køge Kommune om etablering af chikaner på Carlsensvej. Disse er lovet opsat senest 1. maj i år. Vi ser frem til helt at være fri for lastbiltrafik og hurtigkørende trafik.

Tænd-og slukure

Forslag til etablering af tænd- og sluk ure til udendørs belysning blev præsenteret på sidste generalforsamling, og forkastet. Efterfølgende har en del etableret løsningen til en pris under 1.000 kr. pr. bolig.

Indbrud i Åhavnen II

Desværre har vi konstateret et enkelt indbrud i Åhavnen II. Det er vigtigt at vi hjælper hinanden med at holde øje. Endvidere bør vi overveje om udendørs belysning kan være med til at reducere risikoen.

Vedligeholdelsesplan for Åhavnen II

Bestyrelsen har indhentet tilbud hos vores tekniske rådgiver på udarbejdelse af vedligeholdelsesplan for den udvendige del af byggeriet.

Planen kan udføres for ca. 15.000 kr., og er indarbejdet i det reviderede budget for 2015. Det vil endvidere være muligt at få udarbejdet en plan for den indvendige del af byggeriet for ca. 1.000 kr. pr. bolig, der skal afholdes af de enkelte ejere.

Rensning af ventilationskanaler

Bestyrelsen har fået gennemført rensning af alle ventilationskanaler i vores bebyggelse.

Af- og pålæsning på vendeplads ved kældernedgang.

Bestyrelsen har udarbejdet retningslinjer for af- og pålæsning på vendeplads ved kældernedgang. Retningslinjerne kan findes på hjemmesiden.

Kommunikation til beboerne i Åhavnen II

Bestyrelsen har besluttet, at al kommunikation til ejerforeningens medlemmer vil foregå elektronisk.

Op til generalforsamlingen, er der lagt et "postkort" i postkasserne til beboerne med indkaldelse til generalforsamling og om, at materialet kan hentes elektronisk. Vi opfordrer beboere til at søge hjælp hos naboer eller bestyrelsen, hvis der er problemer med at få materialet udskrevet. Bestyrelsen er også behjælpelig med udprintning i de tilfælde, det måtte være nødvendigt.

Ekstraordinær generalforsamling.

Foreningen afholdt en ekstraordinær generalforsamling 2. September 2014, hvor eneste punkt var forslag til tagrendeløsning under 1. sals repos. Forslaget blev godkendt og kan findes på hjemmesiden.

Det blev samtidig pointeret, at etablerede løsninger, der ikke fulgte det godkendte forslag, var ulovlige og skulle fjernes.

Tilbud på udhæng ved 1. Sal

Bestyrelsen har indhentet tilbud på halvtage over hoveddøre over 1. sals hoveddør, som en del beboere har benyttet sig af.

Julearrangement

Festudvalget havde arrangeret julearrangement, hvor der udover julehygge, var mulighed for at drøfte stort og småt med bestyrelsen. Desværre var der ikke den store tilslutning, men dem der deltog havde en hyggelig eftermiddag.

Administrationsselskab.

Bestyrelsen har vurderet muligheder for selv at overtage administrationen af foreningens økonomi. Vurderingen skal ses ud fra høje omkostninger, en ikke tilfredsstillende service, samt de erfaringer Åhavnen I har med selv at varetage opgaven.

Bestyrelsen har på den baggrund opsagt aftalen med Realadministration til udgangen af april 2015. Forslag til overtagelse af administration er på dagens dagsorden som forslag fra bestyrelsen på generalforsamlingen.

Projekter for det kommende år

Bestyrelsen planlægger med følgende projekter for det kommende år:

- Færdiggøre vandindtrængningsproblemer i samarbejde med JM Danmark, TI samt vores tekniske konsulent.
- Udvendig oliering af træværk. I 2015 er det kun vinduer og døre, der bliver olieret. Bestyrelsen foreslår, at det fremover kun er vinduer og døre der olieres. Rækværket ved terrasser og skraldespande vurderes at være tilstrækkeligt mættet nu og vil ved forsat oliering blive for mørkt.
- Nye træer ved legeplads og kældernedgang.
- Revurdere etablering af udendørs belysning ved samtlige boliger som forebyggelse mod indbrud.
- Gennemføre udvendig vedligeholdelsesplan.
- Overtagelse af administrationen af ejerforeningens midler.
- Vurdere mulig besparelse ved overgang til et nyt forsikringsselskab.