

Ejerforeningen Åhavnen II



15. marts 2016

Ejerforeningen II – Bestyrelsens årsberetning 2015-2016

Siden seneste generalforsamling i 2015 har der været afholdt 6 bestyrelsesmøder, der udover udfordringerne med vandindtrængning også har behandlet sager drøftet på seneste generalforsamling, nye tiltag samt løbende henvendelser fra beboerne i Åhavnen II.

Herudover er der blevet afholdt en hel del møder med involverede parter i projektet.

Vandindtrængning

Rapporten fra Teknologisk Institut, der blev udarbejdet i januar/februar 2015 gav ikke nogen entydig forklaring på årsagen til vandindtrængning i visse lejligheder i Åhavnen II, men påpegede utætheder omkring vinduesrammer.

Efterfølgende blev de berørte lejligheder gennemgået og forbedringer med fuger og tætningslister blev gennemført.

JM Danmark havde efterfølgende kontakt til producenten af murstenene, der afviste problemer med murstenene bl.a. under henvisning til, at den samme mursten er anvendt i mange andre byggeprojekter, uden vandindtrængningsproblemer.

Ejerforeningen iværksatte sammen med JM Danmark og vores tekniske konsulent en supplerende teknisk undersøgelse hos et rådgivende ingeniørfirma.

For at komme tættere på en entydig afklaring af, hvad problemerne var eller er, blev der inden undersøgelsen gennemført stressforsøg med vand på tre lejligheder:

- Lejlighed, hvor kan tætningslister i og omkring døre er udskiftet.
- Lejlighed, hvor murværket er imprægneret.
- Lejlighed, hvor tætningslister i og omkring døre og vinduer er udskiftet, og hvor murværk er imprægneret.

Resultatet af undersøgelsen gav stort set samme resultat som Teknologisk Institut var kommet frem til mht. problemer med fuger, hvor der igen ikke var en entydig konklusion omkring imprægnering af mursten som løsning mod vandindtrængning.

Sammen med JM Danmark og vores tekniske konsulent blev det besluttet at foretage imprægnering af murstenene i de berørte lejligheder på 1. sal, vel vidende, at vi ikke kender den eksakte årsag til vandindtrængning.

Derudover besluttede bestyrelsen af udskifte alle bundlister mod syd med alu-lister. Øvrige bundlister mod nord, vest og øst vil blive udskiftet med alu-lister i foråret/sommeren 2016. Bestyrelsen forventer udgifter på ca. 100.000 kr. til udskiftningen.

Reparationsarbejdet af fuger, imprægnering af mursten og reparation af indvendige følgeskader er afsluttet, og vi kan på nuværende tidspunkt notere, at der ikke siden december 2014 har været vandindtrængning i de berørte lejligheder.

Vi må dog konstatere, at der i perioden ikke har været vejrlig, der kan sammenlignes med det, der var i december 2014.

På et afsluttende møde med JM Danmark i oktober 2015 blev bl.a. garantiforholdene drøftet.

Bestyrelsen har overfor JM Danmark givet udtryk for, at den ikke er tilfreds med ikke at have en forlænget garantiperiode på den del af Åhavnen II, der har haft vandindtrængning, og har efterlyst en længere garantiperiode.

JM Danmark har oplyst, at en ændring af garantiperioden ikke kan komme på tale, da der ikke er en specifik årsag til vandindtrængningen.

Bestyrelsen har efterfølgende rettet henvendelse til en advokat, der kan bekræfte JM Danmarks oplysninger.

Det er dog bestyrelsens opfattelse, at JM Danmark, hvis problemet opstår igen, vil være indstillet på at udbedre skaderne. Vi må dog forvente, at det kun vil gælde frem til og med det 10. år efter overtagelsen af lejlighederne, hvilket vil sige i efteråret 2017.

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

Endvidere har bestyrelsen haft et tæt samarbejde med Åhavnen I, der har fået foretaget samme reparationer udvendigt.

Berørte beboere har løbende været holdt orienteret om processen.

Gennemkørselsforhold i Åhavnen II

Bestyrelsen har desværre noteret, at der igen i år har været udfordringer med at overholde gældende regler for gennemkørsel mellem blok 4 og 9.

Steler og blomsterkasser blev flyttet og ikke sat på plads.

Bestyrelsen har på den baggrund skærpet de af bestyrelsen fastsatte regler, at afstanden mellem plantekasserne skal være 2 meter.

Da der fortsat er udfordringer med manglende overholdelse vil plantekasserne blive fikseret med en afstand på 2 meter.

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 i 2014, der tydeliggør forbud mod indkørsel .

Køge Kyst har i forbindelse med byggemodningsprocessen af det nye område ved Køge Sønderstrand ændret vejføringen, således at lastbiltrafik på Carlsensvej bliver yderligere vanskeliggjort.

Det er bestyrelsens vurdering, at generne i al væsentlighed er elimineret.

Hvis ikke skiltning og ændring af vejføring er tilstrækkelig, vil Køge Kyst etablere chikaner på Carlsensvej.

Vedligeholdelsesplan for Åhavnen II

Gennemførelse af vedligeholdelsesplanen, der blev godkendt på sidste generalforsamling, er udsat til 2016.

Bestyrelsen har vurderet, at en færdiggørelse af reparationer forårsaget af vandindtrængning skulle færdiggøres inden igangsættelse af vedligeholdelsesplan.

Omkostningerne på 15.000 kr. er indarbejdet i budgettet for 2016.

Vi har i starten af 2016 fået en henvendelse på utætheder omkring skorsten til fyr.

Ejerne skal være opmærksomme på lignende forhold, og give meddelelse til bestyrelsen hurtigst muligt.

De øgede vedligeholdelsesomkostninger på Åhavnen II kan betyde en stigning i fællesudgifterne betalt af ejerne i Åhavnen II.

Afløbsproblemer

Der er konstateret problemer med afløb fra et par lejligheder på 1. sal i blok 10.

Bestyrelsen har fået udarbejdet en uvildig rapport, der påpeger at dimensioneringen af afløbssystemet ikke er korrekt udført.

Bestyrelsen har påpeget problemet over JM Danmark, som har iværksat en kikkertundersøgelse af berørte lejligheder. Denne undersøgelse er netop gennemført og vi afventer resultat heraf.

Indvendigt gardin med motor ved ovenlysvinduer

Bestyrelsen har undersøgt muligheder og pris på opsætning af indvendigt gardin med motor. Beboerne er informeret om resultatet.

Kommunikation til beboerne i Åhavnen II

Det er bestyrelsens opfattelse, at den løbende kommunikation fra bestyrelsen til beboerne og de løbende informationer fra hvert bestyrelsesmøde er modtaget positivt af alle beboere.

Bestyrelsen vil fortsat være behjælpelig med udprintning i de tilfælde det måtte være nødvendigt.

Julearrangement

Bestyrelsen konstaterede en meget lille tilslutning til julearrangementet i december 2014, og besluttede derfor, at det må være op til beboerne at sætte arrangementer i gang, hvis det ønskes.

Administrationsselskab

Bestyrelsen har i 2015 overtaget de administrative opgaver, herunder regnskab, der tidligere har været outsourcet.

Overtagelsen har naturligt givet en del ekstraarbejde i opstartsfasen, men det er fortsat bestyrelsens vurdering, at det giver et bedre overblik, og samtidig giver en væsentlig reduktion i foreningens omkostninger.

Projekter for det kommende år

Bestyrelsen planlægger følgende projekter for det kommende år:

- Udvendig oliering af vinduer og døre mod syd. vi forsøger at få et malerfirma til at gennemgå og slibe i grund og årligt holde øje med nødvendig oliering.
- Montering af alu-lister mod nord, vest og øst.
- Nye træer - hvor der tages højde for generende højde for nogle beboere.
- Gennemførelse af udvendig vedligeholdelsesplan.
- Vurdere nyt forsikringsselskab.