Ejerforeningen Åhavnen II

18. maj 2021

Ejerforeningen Åhavnen II – Bestyrelsens årsberetning 2020-2021

Bestyrelsen har i perioden afholdt 7 bestyrelsesmøder og har naturligt nok været udfordret af Corona situationen. Nogle af møderne har vi afholdt virtuelt. Der er ikke sket nogen udskiftninger i bestyrelsen i perioden og samarbejdet er velfungerende.

Dertil har der været afholdt møder mellem enkelte af bestyrelsens medlemmer om konkrete driftsopgaver, fx i forbindelse med processen med udskiftning af vores toiletcisterner og udfordringerne med vores ejendomsforsikringsdækning.

Generalforsamlingen i 2020 blev påvirket af Corona situationen, da det ikke var muligt at afvikle en fysisk generalforsamling. Vi fik iværksat en skriftlig generalforsamling med et rigtig fint resultat, især på grund af jeres opbakning dertil.

Vi har besluttet at skubbe dette års generalforsamling til senere på foråret end først planlagt også på grund af Corona situationen. Ifølge vedtægterne skal generalforsamlingen afholdes inden udgangen af maj md. Vi har tidligere afholdt generalforsamling i marts md., fremover vil vi dog foretrække at afvikle generalforsamlingen i april måned, da det har vist sig vanskeligt at få regnskabet gjort klar allerede til fremlæggelse i marts md.

Året 2020 blev for os alle et ganske særligt år på grund af Corona situationen, som påvirkede os alle. Det betyder dog ikke, at vi i bestyrelsen har ligget på den lade side. Vi har fået igangsat og afsluttet en del projekter.

Den meget vigtige proces med udskiftning af vores toiletcisterner er afsluttet med et meget fint resultat. Vi siger jer alle mange tak for jeres positive medspil i processen, som blev afsluttet med udgangen af juni md. sidste år med det vigtige resultat, at vi har fået skjult-rør forsikringen genoprettet. Det giver os naturligvis en stor tryghed efter knapt et halvt år uden en sådan.

Vi har et ønske om både at vedligeholde vores bygninger og udearealer til den oprindelige standard, men også i høj grad at forskønne vore omgivelser til glæde for os alle.

Af rene vedligeholdelsesarbejder får vi løbende repareret fuger i vores murværk og der er uskiftet fuger omkring vinduer i 4 boliger med vandskade. Foreningen afholder udgifterne ved de udvendi-

ge reparationer, som betragtes som vedligeholdelsesarbejder, hvorimod de indvendige skader, som i dette tilfælde bla. var udskiftning af vindueskarme, dækkes af ejerforeningens forsikring.

Der er udskiftet et par zinkplader under en trappealtan. Vi var lidt spændte på, om der skader på selve konstruktionen af altanen. Det viste sig heldigvis at altanen er i meget fin stand og at der alene var tale om et mindre rustangreb på selve zinkpladen.

Olieringen af vinduer/døre mod syd/vest blev gennemført og samtidig blev alle trappegelændere og de små vinduer i gavlene ud mod Vestre Havnevej olieret. Vi har dog bemærket, at gelændere på trappealtaner ikke er olieret samtidig med trappegelænderet. Det vil vi tage op meget snart. I 2021 vil der ikke blive olieret i Åhavnen. Næste gang der skal olieres bliver på nordsiden i 2022.

Legepladsen er blevet renoveret og forskønnet med anlæg af urtebede og blomster ved træerne. Den er blevet til en egentlig have, hvor beboerne kan tage en pause og hente krydderier til aftensmaden. Blomsterne ved træerne har vi lidt problemer med, da kattene stadig bruger "ledig" jord som toilet og skraber blomsterne op af jorden.

Der er plantet æbletræer som espalier ud mod stien ind til Netto. Sammen med nogle store sten afskærmer det legepladsen ud til cykelstien og stopper uvedkommende cyklister og gående.

Vi fik sidste sommer renset de røde fliser. Det betød lidt bøvl for nogle af beboerne, da vi ikke kunne køre/parkere på fliserne i de 4 dage og heller ikke vende på vendepladserne, så længe arbejdet stod på. Vi er meget glade for jeres forståelse for dette – og resultatet er blevet rigtig flot. Her i foråret er der blevet vedligeholdelses-sprøjtet for alger, hvilket skal gentages hvert år.

Her i maj md. Har vi fået renset det grå flisesområde foran boligerne og træværket på 1. sals trapperepos. Vi har gennemført dette som en del af den generelle vedligeholdelse. Vi har boet her i 15 år og der har ikke i perioden været tale om megen vedligeholdelse af vores udearealer – udover hækklipning. Det betød naturligvis igen en del bøvl for os alle, men det blev klaret i fin stil. Vi er dog opmærksomme på, at resultatet på trappealtanerne ikke er tilfredsstillende. Vi er i en konstruktiv dialog med firmaet og forventer en snarlig reparation af træværket.

Vedligeholdelse af både de røde og de grå fliser vil blive gennemført samtidig hvert år fremover – dog alene med algefjerner. Det vil igen betyde, at vi skal flytte vore biler, blomster og skraldespande – dog ikke de meget store krukker, som nogle af jer har stående. Det vil blive en noget mindre proces end afrensningen og tage langt mindre tid. Det vender vi tilbage til næste forår.

Bestyrelsen har med Åhavnen I drøftet, at vi indenfor kort tid skal have lagt ny belægning på kørearealerne. Vi har i samarbejde med l'eren drøftet at iværksætte arbejdet i starten af 2022. Åhavnen I har 850 m^2 og Åhavnen II har 1.400 m^2. Prisen er væsentlig billigere, hvis vi får arbejdet udført samtidig – faktisk er kvadratmeterprisen en tredjedel billigere, hvis vi får arbejdet udført samtidig. Bestyrelsen har derfor besluttet at gennemføre arbejdet sammen med Åhavnen I. Det vil også på sigt være fornuftigt at holde samme kadence, når der igen om 15-20 år skal skiftes belægning.

Bestyrelsen forelægger her til generalforsamlingen et forslag om opsætte motionsredskaber og opholdsbænke ved fællesområdet ved petanquebanen. Vi synes, at vores område skal fremstå venligt og brugbart for alle beboere.

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for at opsætte ladestandere til opladning af el-biler på ejerforeningens P-pladser. Vi har et forslag til drøftelse/beslutning som et særskilt punkt i dag.

Sidst på året fik vi etableret lys i træerne mellem blokkene. Vi synes, at det har skabt hygge i den mørke tid.

I kælderen er etableret ny belysning med LED-rør og samtidig er der opsat 3 vågelys, så der aldrig bliver helt mørkt i kælderen.

Det planlagte MØD-DIN-NAB0 arrangement i september 2020 blev vi desværre nødt til at aflyse på grund af Corona restriktionerne. Vi forsøger at få et nyt arrangement op at stå i løbet af efteråret 2021.

Vi har fået gennemført den årlige gennemgang af vores tagbelægning for at få et overblik over evt. slid og skader. Belægningen vurderes som helhed i god stand. Vi har tegnet kontrakt med Icopal om gennemgangen. Den seneste i 2020 gav ganske få bemærkninger. Opfølgning på disse vil blive gennemført i løbet af foråret i år.

Ejerforeningen har en aftale om rensning af tagrender ved tag i oktober md. hvert 3. år – første gang i 2017. Tagrenderne er blevet renset i oktober 2020 med et tilfredsstillende resultat og skal så først renses igen i 2023.

Vi fik i april måned gennemført den årlige service af udsugningsmotorerne på taget. Seks defekte motorer er udskiftet i 2020. Vi har indtil nu fået udskiftet 17 ud af 48 motorer. Næste servicebesøg er i maj md. i år.

Bestyrelsen har drøftet den selvbestaltede skraldeordning, som enkelte beboere over tid har anvendt kælderen til. Vi glæder os over, at der ikke på det seneste har været sat skrald i kælderen.

Bestyrelsen beder beboerne i bebyggelsen og deres gæster om at være opmærksomme på Køge kommunes regulativ om, at motoren i holdende motorkøretøjer højst må køre i 1 minut – såkaldt tomgangskørsel. Regulativet kan hentes på vores hjemmeside - under Praktiske forhold -> Parkering.

Desuden har vi bemærket, at der af og til parkeres biler på vores tomme arealer. Vi beder jer være opmærksomme på, at hver enkelt bolig har én P-plads. Gæster kan parkere i gaderne omkring bebyggelsen.

Vi har observeret tiltagende trafik af uvedkommende personer i vores bebyggelse. Der er stjålet 2 el-cykler og et cykelbatteri og tasker til en el-cykel fra cykelskuret. I opfordres derfor til at låse jeres cykler fast, når de efterlades i cykelskuret. Det har ingen betydning for rengøringen, at cyklerne er låst fast, da vi nu får suget og ikke fejet blade op.

Vi måtte desværre også konstatere, at vores hjertestarter blev stjålet. Vi har derfor været nødt til at indkøbe en ny. Den er nu sat op og ovenover den er der sat et kamera uden forbindelse.

Affald, Køge Kommune rettede med brev i e-boks henvendelse til de enkelte beboere i blok 4 (Åhavnen 55-66), idet de ikke kunne køre ind i bebyggelsen med skraldebilerne, da bilerne var parkeret for langt fra kantsten/hæk. Beboerne i blokken drøftede indbyrdes situationen og ændrede deres P-vaner således, at bilerne parkeres med snuden fremad og dermed tættest på kantsten/hæk. Vi har foreslået beboerne at køre ud via Vestre Havnevej. Ejerforeningen har meddelt Affald Køge Kommune, at vi nu har ændret P-vaner og Affald Køge Kommune har efterfølgende anerkendt den ændrede parkering. Vi kan samtidig anbefale at hente app'en vedr. tømning ned og dermed få mulighed for at blive adviseret om, hvornår der hentes affald.

For at minimere trafikken i vores bebyggelse, har vi haft kontakt til Hjem-Is bilen og bedt dem om IKKE at køre ind i vores private bebyggelse. Vi har rigeligt med trafik af egne biler foruden post- og pakkeleveringer mv.

Der er udbredt utilfredshed med, at den lovede underføring under jernbanen endnu ikke er etableret. Vi har haft kontakt til øvrige beboerforeninger på Søndre Havn med henblik på en fælles henvendelse til kommunalbestyrelsen i Køge – og i øvrigt benyttet vores netværk og andet til at lægge pres på kommunen. Det har tilsyneladende båret frugt, idet der skulle være en plan undervejs. Vi håber i hvert fald det bedste, men holder nøje øje med situationen.

Bestyrelsen skal gøre opmærksom, at udlejere skal oplyse til ejerforeningen, hvem der bor til leje i bebyggelsen. Det betyder, at udlejere skal oplyse ejerforeningen om lejerskift med navn, adresse og email på lejere. Der opkræves et administrationsgebyr på 300 kr. ved hvert lejerskift

Tilsvarende opkræves et administrationsgebyr på 1.500 kr. for de oplysninger ejendomsmæglere efterspørger i forbindelse med evt. salg af en lejlighed.

Ejerforeningen økonomi er i god gænge. Vi har hidtil placeret de likvide midler på 2 konti i Danske Bank, en driftskonto og en grundfondskonto, som ved udgangen af 1. Kvartal 2021 havde et indestående på henholdsvis ca. 582.000 kr. og 978.000 kr. til en forrentning på -0,6 pct. Med udgangen af 1. Kvartal 2021 er ejerforeningens likvide beholdning samlet set som nævnt på godt 1.5 mio. kr., hvilket vil indebære en negativ forrentning på ca. 9.000 kr. årligt. Den negative forrentning af de likvide midler har i 2020 været på 6.500 kr.

Bestyrelsen overvejer derfor, at undersøge mulighederne for på en sikker og forsvarlig måde at placere en væsentlig del af foreningens likvide midler, så vi reducerer betaling af negativ rente. Virksomhedsobligationer med lav risiko kunne være en mulighed.