

Ejerforeningen Åhavnen II



Åhavnen, Køge den 21. april 2025

Bestyrelsens årsberetning 2024

Bestyrelsen har i perioden afholdt 8 bestyrelsesmøder.

Samarbejdet i bestyrelsen har været velfungerende. Der har også i denne periode udover de ordinære bestyrelsesmøder været afholdt møder mellem enkelte af bestyrelsens medlemmer om konkrete driftsopgaver.

Bestyrelsen startede bestyrelsesåret med at fordele de løbende arbejdsopgaver. Per Kraul er forsat vores økonomiansvarlige, Jørgen Ole er næstformand, Linda og John er menigt medlem. Herudover deltager vores suppleant Maj-Britt i bestyrelsesmøderne.

I 2024 har en stor del af vores arbejde i bestyrelsen været fokuseret på etablering af fjernvarme. I løbet af året lykkes det i samarbejde med Åhavnen I og Køge Fjernvarme, at finde en praktisk fornuftig løsning til at føre fjernvarmerørene ind i vores lejligheder og herfra gik det stærkt med at komme i gang. I dag mangler vi "blot" at få ført rørene det sidste stykke ind i lejlighederne og få installeret selve fjernvarmeanheden. Jørgen Ole har også i dette projekt været vores mand på opgaven.

Der er ført rør rundt til alle lejligheder til fibernet i forbindelse med etablering af fjernvarmerør.

Herudover har bestyrelsen arbejdet med at få opdateret vores vedtægter. De nuværende vedtægter er lavet i forbindelse med opstart af foreningen og bærer i nogen grad præg af dette og har samtidig visse uhenigtsmæssigheder i forhold til drift af foreningen.

De nye vedtægter følger nogenlunde normalvedtægten og giver samtidig et klart billede over hvilke regler der er gældende i vores forening. De opdaterede vedtægter er et vigtigt grundlag for bo og leve godt og trygt i Åhavnen. Gode opdaterede vedtægter er også et forhold mange købere kigger på når en lejlighed skal købes. Mer om nye vedtægter på et særskilt punkt.

Bestyrelsen har forhandlet med Køge Kommune om affaldsordning. Alle beboer er blevet informeret om resultatet uden at dette gav anledning til væsentlige kommentarer. I løbet af efteråret 2025 bliver gasmålerne fjernet og alle skraldespande kommer ind bag træhegnet. Bestyrelsen finder denne løsning god og vil samtidig medvirke til et godt helhedsindtryk af området.

I løbet af sommeren fik vi malet vinduer og mod syd-vest og alle gelænder. Vi kom lidt sent i gang, da vores sædvanlige maler er ophørt og det tog nogen tid at finde en ny god håndværker. Vi syntes selv, at dette er lykket og at resultatet er blevet godt.

Vi har sidst på året fået udskiftet tre hoveddøre – en dyr men desværre nødvendig operation.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at opfordre alle til at man reagerer tidligt hvis / når, der er noget der ikke fungerer. Giv besked til bestyrelsen. F.eks. at en hoveddør ikke længere fungerer som den skal. En ny

dør koster i alt inkl. lås og montage ca. kr. 25.000 og dette kan måske undgås ved en tidlig indsats. Det lykkes os at "redde" et par døre undervejs i 2024 og det er jo nogle gode penge at spare.

Kælderen vil, som det eneste sted i foreningen, forsat blive opvarmet med gas indtil dette udfases medio 2030'erne eller hvis fyret står af. Denne løsning er valgt, da det er den billigste de næste 10-15 år.

Vi har i 2024 været heldig med en meget mild og dermed billig vinter. Udgifterne til vintervedligehold har været meget lave på trods af vores "udvidet" vintervedligehold. Arbejdet med fjernvarme har givet lidt udfordringer, men det er heldigvis en forbigående udfordring som gerne skulle være over til næste vinter.

Ellers har 2024 ikke givet anledning til de helt store opgaver, hvilket især skyldes, at vi har fundet det smart ikke at renovere / vedligeholde mens hele området er under opgravning

Derfor er der mange opgaver i vente til den kommende sommer:

- 1) Maling af vinduer mod nord/øst.
- 2) Murværk mod Carlsensvej
- 3) Udskiftning af ventilatorer i det ventilatorer.
- 4) Nye fælles arealer
- 5) Algebekæmpelse, om muligt i eftersommeren.
- 6) Reetablering efter gåsmålere.
- 7) Ny asfalt (nok først i 2026)

Husk, at det er vigtigt, at vinduerne også olieres indvendigt, da der ellers er risiko for, at der opstår vrid i vindue/dørramme, med store omkostninger til følge.

Vi tilser løbende tag og ventilation og reparerer og udskifter når det er nødvendigt. Oplever man at ens ventilator ikke fungerer, er det vigtigt først at undersøge, om elinstallationerne mm. er OK indvendigt i lejligheden inden, man kontakter bestyrelsen for et ekstraordinært ventilatoreftersyn. Dels er det dyrt at kalde på en ventilatorekspert og dels ser vi ofte, at der er tale om en fejl i lejlighedens elinstallationer. Ved sådanne indvendige fejl kommer man desværre til selv at betale for et ventilatoreftersyn. Vi har i 2024 skiftet ventilatorfirma og håber med denne nye ordning at mindske antallet af fejlmeldinger.

Vi arbejder med løbende revidering af vores forskellige aftaler med leverandører. Især stigende priser for håndværker udfordrer vores budget.

Bestyrelsen har stillet to forslag til denne generalforsamling. Et forslag omhandlende nedlæggelse af legepladsen og et forslag til beplantning af vores fælles arealer. Samtidigt har vi opfordret andre til at komme med alternative forslag til beplantning af arealerne. Der er kommet to forslag. Dejlig, at der beboer som bidrager til udviklingen af vores arealer.

Vores ladestander "klub" har i året løb fået 2 nye medlemmer og er nu oppe på i alt 11 medlemmer. Klubben har pt. en gæld til foreningen på kr. 32.065.

Der har igen sidste efterår været afholdt "kend din nabo" et arrangement, som er meget velbesøgt. Tak til de ildsjæle i foreningen, som sikrer gennemførelsen af arrangementet. Lad mig benytte lejligheden til at opfordre ildsjælene til en gentagelse i år!

Foreningen har forsat en god økonomi og vi har godt styr på vedligeholdelsesudgifterne. Hertil kommer en pæn opsparing. Men vi må grundet bebyggelsen alder imødeste øgede udgifter og større renoveringsopgaver

Som konsekvens af vores forslag til nye vedtægter nedlægges grundfonde. Bestyrelsen forslår som konsekvens heraf at der fremover spares op til konkrete projekter. Opsparing skal afværge store engangsindbetalinger fra ejerne ifm. gennemførelse af disse projekter. Projekterne der fremover skal spares op til:

- 1) "Vejfond" som skal dække fremtidigt vedligehold og nyanlæg af asfaltbelægning mv. på kørearealer
- 2) "Tagfond" som skal dække fremtidigt vedligehold af tagkonstruktion og tagbelægning o.lign.

Af den nuværende opsparet kapital fordeles i alt 1,4 mio. kr. med kr. 300.000 til vejfond og kr. 1.100.000 til tagfond.

Hensigten er, at der fremover spares yderligere op til disse formål, og derfor vil fællesudgifter fra 1. juli 2025 stige med ca. 15%. Herefter betaler man kr. 152,00 pr. andel pr. år hvilket svarer til kr. 13.984 eller kr. 3.496 pr. kvartal for en lejlighed på 92 kvm.

Bestyrelsen vil fremover foreslå hvor meget der skal henlægges for det aktuelle år, med udgangspunkt årets resultat.

På bestyrelses vegne

Jesper Møller Petersen
Formand