

Referat fra ordinær generalforsamling tirsdag, den 29. april 2025, kl. 19.00

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
Jesper Møller Petersen er ikke på valg.
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
Linda Dsenselovsky er ikke på valg.
Per Kraul er ikke på valg.
John Pedersen er ikke på valg.
Jørgen Ole Knudsen er på valg.
7. Valg af to suppleanter til bestyrelsen.
8. Indkomne forslag:
 - Forslag til beplantning med rønnebærtræer. (Jan Hendeliowitz m.fl.)
 - Forslag vedr. legeplads og beplantning på "fællesarealer". (Bestyrelsen)
 - Forslag om reservation af areal til en ladestander. (Kurt m.fl.)
 - Forslag til nye vedtægter. (Bestyrelsen)
9. Valg af administrator
10. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
11. Eventuelt
12. Orientering om fjernvarme- og fibernetprojekterne

Fremmøde: 34 ejerlejligheder (ud af 48 mulige).

Fremmøde ved fordelingstal: 3.424 (ud af 4.871 mulige).

Jesper Petersen (formand) byder velkommen og glæder sig over, at så mange er dukket op. Der skal vælges dirigent og referent.

Ad pkt. 1. Valg af dirigent og referent.

Ole Vestbjerg vælges som dirigent og Jørgen Ole Knudsen vælges som referent.

Dirigenten konstaterer at generalforsamlingen er lovligt indkaldt.

Ad pkt. 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

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 menige medlemmer. 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 lykkedes 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 uhensigtsmæssigheder 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 at bo og leve godt og trygt i Åhavnen. Gode opdaterede vedtægter er også et forhold mange købere kigger på når en lejlighed skal købes. Mere om nye vedtægter på et særskilt punkt.

Bestyrelsen har forhandlet med Køge Kommune om affaldsordning. Alle beboere er blevet informeret om resultatet, uden at dette gav anledning til væsentlige kommentarer. I løbet af efteråret 2025 bliver gasmålerne fjernet og alle affaldsbeholdere 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 mod sydvest og alle gelændere. Vi kom lidt sent i gang, da vores sædvanlige maler er ophørt og det tog nogen tid at finde en ny god håndværker. Vi synes selv, at dette er lykkedes og at resultatet er blevet godt.

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

Bestyrelsen 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 lykkedes os at "redde" et par døre undervejs og det er jo nogle gode penge at spare.

Som det eneste sted i foreningen vil kælderen forsat blive opvarmet med gas, indtil denne udfases medio 2030'erne eller hvis fyret står af. Denne løsning er valgt, da det er den billigste de næste 10-15 år. At opvarme med fjernvarme i kælderen koster p.t. 16.000 kr. alene i faste udgifter. Dertil kommer betaling for varmemeforbruget.

Vi har i 2024 været heldige med en meget mild og dermed billig vinter. Udgifterne til vintervedligehold har været meget lave på trods af vores "udvidede" vintervedligehold. Arbejdet

med fjernvarme har givet lidt udfordringer, men det er heldigvis en forbigående udfordring, som gerne skulle være ovre 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) Evt. udskiftning af ventilatorer
- 4) Nye fælles arealer
- 5) Algebekæmpelse, om muligt i eftersommeren.
- 6) Reetablering efter gasmålere.
- 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 løbende med revidering af vores forskellige aftaler med leverandører. Især stigende priser for håndværkere udfordrer vores budget.

Bestyrelsen har stillet to forslag til denne generalforsamling. Et omhandlende nedlæggelse af legepladsen og beplantning af vores fællesarealer og et forslag til nye vedtægter. Samtidigt har vi opfordret andre til at komme med alternative forslag. Der er kommet 2 forslag. Dejligt, at der er beboere, som bidrager til udviklingen af vores arealer.

Vores ladestander "klub" har i årets løb fået 2 nye medlemmer og er nu oppe på i alt 11 medlemmer. Foreningen har p.t. et tilgodehavende på kr. 32.065, som stammer fra etableringen af ladestanderen.

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 bebyggelsens alder imødesee øgede udgifter og større renoveringsopgaver.

Som konsekvens af vores forslag til nye vedtægter nedlægges grundfonden. Bestyrelsen foreslår som konsekvens heraf, at der fremover spares op til konkrete projekter. Opsparingen skal afværge

store engangsindbetalinger fra ejerne ifm. gennemførelse af disse projekter. Projekterne der fremover skal spares op til er p.t.:

- 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.

Den nuværende opsparede kapital på 1,4 mio. kr. fordeles med kr. 300.000 til en vejfond og kr. 1.100.000 til en 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 i årets resultat.

- En beboer spørger ind til de problemer der p.t. er med at få tømt affaldsbeholdere.
- Jørgen Ole havde deltaget i møde med Køge Affald og Åhavnen 1. Køge Affald vil fremsende forslag til afmærkning med gulgrønne "pletter" som vi skal parkere indenfor. Bilerne der holder nærmest Carlsensvej skal køre så langt frem som muligt og alle skal parkere så tæt på hækkene som muligt. Hækkene vil blive klippet ind til kantstenen for at skaffe mere plads. Det gjorde Åhavnen 1 allerede sidste år. Hvis det ikke hjælper på fremkommeligheden for affaldsbilerne tager vi et nyt møde med Køge Affald.
- Jesper gør opmærksom på, at der er en affaldsapp der hedder "Perfect Waste". I denne app kan man sende en besked direkte til Køge Affald, hvis en affaldsbeholder ikke bliver tømt. Alle opfordres til at anvende denne app hver gang en beholder ikke bliver tømt. 48 klager er bedre end en enkelt.
- En beboer nævner at det er 2 år siden at der sidst blev algebekæmpet på fliserne foran facaderne.

Med disse bemærkninger blev årsberetningen godkendt.

Ad pkt. 3: Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor

Per (kasserer) gennemgår hovedposterne i regnskabet, som er udsendt tidligere. Der er tale om et flot regnskab og resultat med et overskud på 82.000 kr. bl.a. pga. kursstigninger på vores obligationsbeholdning. Alle betaler til tiden og ultimo 2024 er vores formue på 1,4 mio. kr.

Den fri egenkapital er på 200.000 kr.

Som nævnt under gennemgangen af årsberetningen er tiden løbet fra dét med grundfonden. I stedet lægger bestyrelsen op til, at der sker en opsparing til konkrete formål besluttet af generalforsamlingen og som er indeholdt i forslaget til nye vedtægter.

En beboer spørger om årsagen til at udgiften til gadebelysning er væsentlig mindre end året før. Per oplyser, at vi som alle andre el-kunder hos Andel har modtaget kr. 2.500, som har nedbragt udgiften.

Jesper oplyser, at vi til og med 2024 har betalt Andel for vedligeholdelse af gadebelysningen – bortset fra en enkelt lampe placeret ved ladestanderen. Fra og med 2025 har vi selv vedligeholdelsespligten og sparer så udgiften til et abonnement hos Andel, som under alle omstændigheder ville være ophørt med udgangen af 2025. .

Med disse bemærkninger blev regnskabet godkendt.

Ad pkt. 4: Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår

Per orienterer om at bestyrelsen med virkning fra den 1. juli 2025 foreslår at øge budgettet med 15%, da vi på et tidspunkt vil skulle bruge i omegnen af 3 mio. kr. på nyt tag. Derudover er der en række vedligeholdelsesudgifter, der har været stigende de senere år og allerede i 2026 forventes en udgift i omegnen af kr. 300.000 til ny asfaltbelægning. som så vidt muligt skal afholdes under det godkendte budget.

Med den foreslåede stigning vil vi have 100.000 kr. om året til at øge vores henlæggelser til de kommende projekter.

En beboer tilkendegiver at det lyder som sund fornuft at vi hele tiden har en sund økonomi – men hvor mange penge er beløbet for hver enkelt og hvor mange % ?

Per oplyser, at stigningen svarer til 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.

En beboer spørger om, hvordan man i fremtiden vil finansiere uforudsete udgifter, som vi tidligere har dækket ind ved anvendelse af grundfonden.

Per oplyser, at hvis der kommer uforudsete og dermed ikke-budgetterede udgifter, vil der skulle anvendes beløb fra projektkonti.

Jesper supplerer med at oplyse, at normalvedtægten lægger op til, at generalforsamlingen beslutter, hvilke projekter der skal spares op til og hvor meget. Endvidere at kun generalforsamlingen kan beslutte at anvende de opsparede midler, eksempelvis ved at godkende eller ændre et budget. Endvidere at vi har en 10 års vedligeholdelsesplan, så vi forsøger at tage højde for de fleste "uforudsete" udgifter.

En beboer spørger om 25.000 kr. til nybeplantning er nok? Og der er ikke sat noget af til næste år! Jesper svarer, at der under pkt. 8 i dagsordenen skal tages stilling til nogle forslag, som kan ændre på disse tal – men det skønnes, at der er plads i budgettet.

Med disse bemærkninger blev budgettet vedtaget.

Ad pkt. 5: Valg af formand for bestyrelsen

Jesper Møller Petersen er ikke på valg.

Ad pkt. 6: Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

Linda Dsenselovsky er ikke på valg.

Per Kraul er ikke på valg.
John Pedersen er ikke på valg.
Jørgen Ole Knudsen er på valg og ønsker ikke genvalg.
Dorte Henriksen blev valgt uden modkandidater.

Ad pkt. 7: Valg af to suppleanter til bestyrelsen.

Maj-Britt Flarup Jensen blev genvalgt.
Aase Møller blev valgt.

Ad pkt. 8: Indkomne forslag.

a. Forslag til beplantning med rønnebærtræer

Jan fremlægger sin gruppes forslag (Lene, Aase og Jan). De foreslåede 6 rønnebærtræer er forsvarlige ift. roddannelse. Bliver ikke voldsomt høje, men er meget smukke. 48.000 kr. inkl. moms og inkl. garanti, hvis de ikke vokser.

b. Forslag vedr. legeplads og beplantning på "fællesarealer"

Jesper præsenterer bestyrelsens to forslag. 1) Legepladsen skal være lovlig, hvis vi skal beholde den + legepladseftersyn, formentlig 10.000 – 15.000 kr. Ellers lidt penge til at fjerne den. 2) Vi kunne ikke i bestyrelsen blive enige om træer, men gerne nogle buske (som evt. kan stå imellem træerne). Der er penge i foreningen til at lave de forskellige ting.

c. Forslag om reservation af areal til en ladestander

Kurt oplyser som medforslagsstiller, at ladestanderbrugerne ikke ønsker, at der plantes store ting (træer) dér, hvor der kan sættes ekstra ladepladser op. Der er alene tale om en reservation, idet der ikke er aktuelle planer/ønsker om at sætte en yderligere ladestander op på det areal der er beskrevet i forslaget.

Der udspiller sig herefter en timelang debat om de 3 forslag.

I relation til forslag a og b om beplantning og legeplads fremføres blandt andet:

- Der er nogle gange nogen, der bruger legepladsen, så kan vi ikke bare lade den blive stående?
- Nej. Der er et krav om lovlighed.
- Mette, bor ved legepladsen: Synes, den skal beholdes pga. at Jettes have er superhyggelig. Er fin for både børn og voksne. Legepladsen kostede i sin tid 20.000 kr. at etablere – men huset bør vaskes og males, og det vil hun og (en nabo?) også gerne stå for at gøre. Synes godt at det må være forskelligt, at det ikke ligner en stenørken.
- Jette: Er I sikre på, at legepladsen skal efterses? Har undersøgt det for et par år siden, og det var ikke nødvendigt pga. privat legeplads.
- John: Det tjekker vi op på.
- Er der ikke krav om at der SKAL være en legeplads?
- Legepladsen er et aktiv for vores bebyggelse, så den skal bevares uanset, hvad det måtte koste – ellers flytter ingen børnefamilier ind.
- En påstår at rønnebærtræer er giftige.

- En anden svarer, at de er så sure, så børn vil spytte dem ud.
- Jan: Har googlet, at de IKKE er giftige.
- En tredje oplyser at rønnebær IKKE er giftige
- Flot med legeplads + træer.
- Det virker til, at vi er nogenlunde enige om træerne, men at det kun er legehuset, vi ikke er enige i?
- Min underbo er i princippet fortaler for legeplads, men ved desværre, at så er der lovmæssigt krav om underlag og hegn rundt om.
- Vi ny-etablerer jo ikke legepladsen, den blev godkendt, da den blev opført.
- Der er INTET farligt ved legepladsen – ingen vipper el.lign., som man kan falde på. Og falder man, er det på grus.
- Jesper: Bestyrelsen vil ikke nedlægge legepladsen, hvis der er et ønske om at beholde den – så er det op til bestyrelsen at sørge for, at den er/bliver lovlig.
- Jan foreslår en kombination af forslag a og b og således at Lene, Aase og Jan sætter sig sammen med bestyrelsen.

I relation til forslag c om at reservere et areal til brug for en senere opsætning af en ladestander fremføres blandt andet:

- En nævner, at det vil være fint med nogle krukker el.lign. samtidig med de ekstra ladepladser.
- Jesper er imod ladeklubbens forslag. Principielt ønsker vi tre grønne områder – er modstander af, at vi udvider ladepladserne. Der er pt. ikke et behov, og der er ikke drøftet, om det skal være på et andet sted. Ønsker også et grønt rum i foreningen, så alt ikke klistres til.
- Det går ikke ud over vores to grønne områder, selvom vi evt. etablerer 2 ekstra ladestandere. Det er et fantastisk plus for vores forening.
- Jørgen Ole: Der kan sagtens være småbuske, indtil vi om måske 6 år får brug for flere pladser. Måske skal der i mellemtiden etableres et bookingsystem. Det er et pænt langt stykke frem i tiden, at der måske bliver behov for at etablere 2 ekstra ladestandere. Der er kun tale om at RESERVERE pladsen – ikke til, at vi skal gøre det lige nu.
- Mener at det er attraktivt for foreningen, at der i modsætning til Åhavnen I er mulighed for at kunne lade sin elbil.
- Kan vi ikke bare lade granitstenene blive liggende, hvor de er, og så se om et par år, om vi ønsker noget andet?
- Aase: Det er ikke ærgerligt at bruge 20.000 kr. på træer, der måske først skal fældes om 20 år. Lige nu er behovet der ikke for flere ladestandere.

Dirigenten foreslog herefter en afstemning om forslagene som følger:

Først stemmes der om følgende:

Bestyrelsen opfordres til i samarbejde med forslagsstillerne til forslag a at udarbejde et beplantningsforslag, der indeholder elementer fra såvel forslag a som forslag b og

bestyrelsen opfordres endvidere til at undersøge, hvad det vil koste at bibeholde legepladsen. Hvis bestyrelsen vurderer, at omkostningerne ved at beholde legepladsen er for store, skal beboerne underrettes herom.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal og med 6 stemmer imod.

Dernæst stemmes der om forslaget om at reservere et areal til en ladestander.

Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for og med 3 stemmer imod.

d. Forslag til nye vedtægter

Jørgen Ole gennemgik baggrunden for forslaget om nye vedtægter som beskrevet i det tidligere udsendte skriftlige materiale. Derefter gennemgik han ændringerne i overskriftsform.

Derefter var der en debat om forskellige dele i vedtægtsforslaget, blandt andet:

- Jens: Er ikke enig i, at man skal parkere med førersiden ind mod midten af vejbanen for at spare plads, og risikere at få ridset sin bil.
- Jan: Vedr. det at parkere så langt væk fra vejmidten som muligt – det bør gælde både over- og underbo, og den nuværende tekst kan misforstås.
- Aase: Ingen grund til at skrive noget om digital kommunikation. Jørgen Ole svarer, at det er en bestemmelse hentet fra normalvedtægten, så den gælder allerede for vores forening.
- Forslag om at indføre skråparkering. Svar: Det kan ikke lade sig gøre alle steder.
- Forslag om at modernisere vedtægterne ved at ændre ordet "ægtefælle" til "samlever"
- Forslag om at lade § 22.5 udgå, fordi bestemmelsen ikke er relevant i forhold til det seneste aftaleudkast om etablering af fibernet, som bestyrelsen har modtaget fra GlobalConnect.

Dirigenten foreslog herefter en afstemning om nye vedtægter som følger:

Der stemmes om det tidligere udsendte forslag til nye vedtægter med følgende ændringer:

- § 22.5 i forslaget udgår og § 22.6 i forslaget bliver til ny § 22.5
- § 27.1 får følgende indhold:
"Ethvert medlem er berettiget til at anvende 1 p-plads efter anvisning fra ejerforeningens bestyrelse **og medmindre andet besluttet, råder de nederste etager over p-pladsen umiddelbart ud for boligen, mens de øverste etager råder over p-pladsen på den anden side langs hækken, hvor der er indgang til genboens terrasse. Parkering skal ske, således at adgang til førnævnte terrasse kan ske uhindret.**
Generelt skal parkering ske så langt væk fra vejmidten som muligt."
- at ordet "ægtefælle" ændres til "samlever" de 3 steder i vedtægterne, hvor ordet optræder.

Vedtægtsforslaget med ovennævnte ændringer blev herefter vedtaget af 31 af de fremmødte 34 ejerlejlighedsejere, svarende til 64,6 % af de fremmødte.

Ad pkt. 9: Valg af administrator.

Bestyrelsen fortsætter med egenadministration

Ad pkt. 10: Valg af revisor og eventuel suppleant for denne

Addere Revision vælges igen.

Ad pkt. 11: Eventuelt

Hvornår skal vi have skåret ud til fjernvarme? Hvem skal gøre det? Skal jeg melde fra til gassen?

Svar: Det er kun de små lejligheder, der skal have gjort det. Du skal enten vælge én af de to tømrere der tidligere er udsendt kontaktnfo på eller selv vælge en helt tredje eller gøre det selv.

Køge Fjernvarme kommer med en tidsplan – udsikring skal laves i løbet af maj måned 2025.

Der vil blive afholdt "Kend din nabo"-arrangement lørdag den 20. september 2025. Der kommer yderligere information når vi nærmer os.

Der vil blive afholdt ordinær generalforsamling onsdag den 29. april 2026.

Ad pkt. 12: Orientering om fjernvarme- og fibernet-projekterne

Jørgen Ole orienterede om status:

De 2 første lejligheder har fået fjernvarme den 29. april kl. 14 og Køge Fjernvarme forventer at kunne færdiggøre 4 lejligheder pr. dag, startende i Åhavnen 1. Der er ved at blive udarbejdet en tidsplan for de enkelte lejligheder.

For så vidt angår fibernet har GlobalConnect siden december måned 2024 ventet på tilladelse til at føre fiber under jernbanen. Fiberen er gravet ned langs jernbanen og kommer sydfra på den vestlige side af jernbanen.

Herefter forventes det at foreningen tager endelig stilling til det aftaleudkast, der er kommet fra GlobalConnect og forudsat at det sker, vil hver enkelt beboer blive tilbudt uden omkostninger at få indlagt fiber i lejligheden. Informationsmateriale og tilslutningskontrakter vil efterfølgende blive udsendt fra GlobalConnect.

Ole Vestbjerg
Dirigent

Jesper Møller Petersen
Formand