

Ejerforeningen Åhavnen II



Åhavnen, Køge den 20. april 2025

Bestyrelsesberetning årsberetning 2025

Bestyrelsen har i perioden afholdt 6 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: Økonomiansvarlig

Linda Irene Dsenselovsky: Næstformand indtil 31/3-26

Dorte Lindegaard Henriksen: Menig medlem

John Lyng Pedersen: Menig medlem

Herudover deltager vores suppleanter Maj-Britt Flarup Jensen og Aase Møller også i bestyrelsesmøderne. Linda er flyttet og derfor ikke længere medlem af bestyrelsen.

Fjernvarme

I 2025 fik vi indlagt fjernvarme i alle foreningens lejligheder. Selve arbejdet startede i bestyrelsen i efteråret 2021 og kom for alvor i gang i foråret 2022 med en beslutning på en ekstraordinær generalforsamling. Etableringen af fjernvarme på 3,5 år for 48 lejligheder opfatter bestyrelsen som ganske godt. Alle har haft varme i den kolde vinter. Der har været mindre udfordringer undervejs, men de er blevet løst.

I forbindelse med etablering af fjernvarme er der også blevet ført fibernet ind til de lejligheder, der har ønsket dette.

Vedtægter

Foreningens vedtægter er næsten færdig tinglyst, og bestyrelsen forventer, at tinglysningen er endelig på plads inden generalforsamlingen. Vedtægterne kan ses på vores hjemmeside.

Maling af vinduer

I løbet af sommeren fik vi malet vinduer og gelænder mod nord-øst. Det gik ikke så godt; håndværkeren viste sig at have en divergerende opfattelse af bestyrelsens specifikationer på arbejdet, hvilket medførte, at vi afsluttede samarbejdet. På den baggrund aftalte vi en stærk reduceret pris med håndværkeren og afsluttede sagen.

Der udestår nu en malingsopgave til den kommende sommer.

Kælderopvarmning

Vores plan var, at kælderen, som det eneste sted i foreningen, fortsat ville blive opvarmet med gas indtil dette udfases medio 2030'erne eller hvis fyret står af. Desværre blev gasen til kælderen lukket af Evida, uden forudgående aftale, og derfor arbejder vi nu med en løsning med et el-fyr.

Opgaver til den kommende sommer

Der har ikke været de helt store opgaver i 2025, 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.
2. Renovering af murværk og behandling med silikone.
3. Udskiftning af ventilatorer.
4. Algebekæmpelse.
5. Reetablering efter gasmålere.
6. Ny asfalt (nok først i 2027).
7. Diverse opgaver på taget.

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

Ventilation:

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. I de fleste lejligheder findes der en regulator, enten på eller nær emhætten eller i bryggerset.

Nogle lejligheder oplever, at de kan lugte forskellige dufte fra en over- eller underbo. Dette skyldes, at lejlighederne ikke er 100 % tætte. Når man tænder ventilationen, er det derfor vigtigt, at der er åbent til det fri. Dette gøres enten ved at åbne et vindue eller åbne de små sprækker.

Ladestanderklub

Vores ladestander "klub" har i årets løb fået 3 nye medlemmer og er nu oppe på i alt 14 medlemmer. Klubben havde pr. 31/12-25 en gæld til foreningen på kr. 11.909,00.

Kend din nabo

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!

Ny beplantning

Foreningen fik med god hjælp fra "beplantningsudvalget" iværksat en beplantning af vores 3 grønne arealer. Undervejs var der mange gode ide'er, nogle af dem meget bekostelige, men vi endte med det resultat der står nu, som er holdt indenfor de økonomiske rammer der blev udstukket på generalforsamlingen. Der vil forsæt være rum for fornyelse i arealerne. Derfor er ide'er meget velkomne (incl. Arbejdet med at udleve dem 😊).

Økonomi

Foreningen har fortsat 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.

Salgspriser

Bestyrelsen har noteret, at salgspriserne i foreningen er stagneret, hvilket står i kontrast til det omkringliggende område. Dette til trods for, at vi har en veldrevet forening med meget små fællesudgifter, placering tæt på byen, stationen osv.

Det undrer os, og derfor har vi iværksat en undersøgelse og forventer, at vi i det kommende år vil komme med tiltag, der kan synliggøre vores attraktive forening og dermed sikre en bedre salgspris.

Klage over Køge Kommune

Foreningerne Aahavnen og Aahavnen II har i januar måned indgivet en klage over Køge Kommune til Planklagenævnet. Baggrunden for denne klage er, at Køge Kommune i december måned besluttede at give tilladelse til et større klubhusbyggeri på det grønne areal ved siden af Fiskerhytten. Arealet er i lokalplanen udlagt til et rekreativt areal, som ikke må bebygges. I kommuneplanen er arealet ydermere klassificeret som "bevaringsværdigt".

Tilladelsen (som egentlig er en dispensation) er efter vores overbevisning givet i strid med kommuneplanen, lokalplanen og uden den nødvendige nabohøring, hvilket vi vurderede at være i strid med planloven. Klagen er blevet afvist; beslutningen har mere karakter af en politisk tilkendegivelse end en egentlig tilladelse.

Foreningerne har i marts måned mødtes med Borgmester Ken Kristensen og tilkendegivet vores utilfredshed med manglende høring og opfordret til dels at placere evt. byggeri på eksisterende byggefelter. Herudover har vi opfordret til, at beboerne høres i forbindelse med evt. dispensation/ændring af lokalplan.

På bestyrelses vegne

Jesper Møller Petersen
Formand