



Ejerforeningsfællesskabet Åhavnen 1
Generalforsamling 2026
Regnskabsåret 2025

Dagsorden

Indkaldelse Generalforsamling Åhavnen I

25. marts 2026, 17.30 i Fiskerhytten

Regnskabsåret 2025

Dagsorden jf. vedtægterne

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med revisor påtegning. Regnskab udsendt.
4. Behandling af indkomne forslag
   Fra Bestyrelsen
   - Stolelift på udvendige trappeopgange
   - Korttidsudlejning og AirBnB
   - Tilretning af vedtægter, ord var faldet ud
5. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår. Budget medsendt.
6. Valg af formand for bestyrelsen – Kai er på valg, genopstiller
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen - Peter er på valg, genopstiller. Dorte og Ole er ikke på valg.
8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen - Birthe er på valg, genopstiller. 1 plads ledig
9. Valg af administrator. Bestyrelsen indstiller at Ole fortsætter som administrator
10. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm, vores kontakt er Simon Boye Andersen
11. Eventuelt.

2. Bestyrelsens beretning

Emnerne berørt i Bestyrelsens beretning er mange – her er overskrifterne :

- Fjernvarme & fiber
- Nye træer
- Parkering
- Affald
- Cykler
- Gadelamper og lys over hoveddøren
- Julebelysning
- Asfaltbelægning
- Algebehandling
- Arrangementer
- Fibernet
- Mur imprægnering
- Forsikring
- Bank
- Hjemmeside
- Administration
- Leverandører

2. fortsat….
Orientering fra Bestyrelsen

1. **Orientering om anke / klagesag og aktindsigt**
2. **Tilstoppede kloakker / ophobning af fedt fra manglende fedtudskiller hos Kulhuset eller Lucky Sushi. Skrevet til Køge Kommune, aktion taget**
3. **Algebehandling af tag og tagrender = længere levetid**
4. **Fjernelse af gasskabe, flisearbejde udestår og laves snarest**
5. **Mærkning af p-pladser males op**
6. **Årets sommerarrangement er 14. august 2026**
7. **Udvendig behandling af døre og vinduer i 2026**
8. **Asfaltering**

Add 1) Orientering om anke / klagesag

1. **Orientering om anke / klagesag og aktindsigt**
2. Tilstoppede kloakker / ophobning af fedt
3. Algebehandling af tag og tagrender = længere levetid
4. Fjernelse af gasskabe, flisearbejde udestår og laves snarest
5. Mærkning af p-pladser males op
6. Årets sommerarrangement er 14. august 2026
7. Udvendig behandling af døre og vinduer i 2026
8. Asfaltering

Potentielt byggeri på det grønne område mellem Vestre Havnevej og Åbassinet - lystfiskere

Add 2) Tilstoppede kloakker

1. Orientering om anke / klagesag og aktindsigt
2. **Tilstoppede kloakker / ophobning af fedt**
3. Algebehandling af tag og tagrender = længere levetid
4. Fjernelse af gasskabe, flisearbejde udestår og laves snarest
5. Mærkning af p-pladser males op
6. Årets sommerarrangement er 14. august 2026
7. Udvendig behandling af døre og vinduer i 2026
8. Asfaltering

Stammer fra manglende fedtudskiller hos Kulhuset eller Lucky Sushi. Bestyrelsen har skrevet til Køge Kommune, aktion taget

Add 3) Algebehandling

1. Orientering om anke / klagesag og aktindsigt
2. Tilstoppede kloakker / ophobning af fedt
3. **Algebehandling af tag og tagrender**
4. Fjernelse af gasskabe, flisearbejde udestår og laves snarest
5. Mærkning af p-pladser males op
6. Årets sommerarrangement er 14. august 2026
7. Udvendig behandling af døre og vinduer i 2026
8. Asfaltering

Tag og tagrender er blevet renset for alger og efterfølgende imprægneret. Dette for at forlænge levetiden

Add 4) Gasskabe

1. Orientering om anke / klagesag og aktindsigt
2. Tilstoppede kloakker / ophobning af fedt
3. Algebehandling af tag og tagrender
4. **Fjernelse af gasskabe**
5. Mærkning af p-pladser males op
6. Årets sommerarrangement er 14. august 2026
7. Udvendig behandling af døre og vinduer i 2026
8. Asfaltering

Gasskabene er blevet fjernet og vores gårdmand er i gang med at lægge fliser. De går i samme omgang vores hække igennem og sætter nye planter, hvor der trænger

Add 5) P-pladser

1. Orientering om anke / klagesag og aktindsigt
2. Tilstoppede kloakker / ophobning af fedt
3. Algebehandling af tag og tagrender
4. Fjernelse af gasskabe
5. **Mærkning af p-pladser** males op
6. Årets sommerarrangement er 14. august 2026
7. Udvendig behandling af døre og vinduer i 2026
8. Asfaltering

Bestyrelsen sørger for at få alle p-paldser mallet op

Add 6) Sommer arrangement

1. Orientering om anke / klagesag og aktindsigt
2. Tilstoppede kloakker / ophobning af fedt
3. Algebehandling af tag og tagrender
4. Fjernelse af gasskabe
5. Mærkning af p-pladser males op
6. **Årets sommer arrangement**
7. Udvendig behandling af døre og vinduer i 2026
8. Asfaltering

Årets sommerarrangement er 14. august 2026.
Hold øje med jeres postkasser for mere info

Add 7) Behandling af døre og vinduer

1. Orientering om anke / klagesag og aktindsigt
2. Tilstoppede kloakker / ophobning af fedt
3. Algebehandling af tag og tagrender
4. Fjernelse af gasskabe
5. Mærkning af p-pladser males op
6. Årets sommerarrangement
7. **Udvendig behandling af døre og vinduer**
8. Asfaltering

Udvendig behandling af døre og vinduer skal ske i 2026. Nøjagtigt tidspunkt kommer senere

Add 8) Asfaltering

1. Orientering om anke / klagesag og aktindsigt
2. Tilstoppede kloakker / ophobning af fedt
3. Algebehandling af tag og tagrender
4. Fjernelse af gasskabe
5. Mærkning af p-pladser males op
6. Årets sommerarrangement
7. Udvendig behandling af døre og vinduer
8. **Asfaltering**

Sker foråret 2027 i samarbejde med den anden ejerforening

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med revisor påtegning.

Resultatopgørelse

Note		2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
1	Opkrævet fællesbidrag	506.190	506.190	506.247
	Opkrævet vedr. depotleje	20.000	20.000	20.000
	Andre indtægter	11.000	6.000	12.580
	Bruttofortjeneste I	**537.190**	**532.190**	**538.827**
3	Ejendommens drift	-186.425	-312.000	-179.439
4	Vedligeholdelse og nyanskaffelser	-179.035	-96.000	-125.768
2	Administrationsomkostninger	-32.264	-68.500	-61.406
	Fællesudgifter i alt	**-397.724**	**-476.500**	**-366.613**
	Finansielle indtægter	18.841	0	17.530
	Finansielle omkostninger	0	-5.000	0
	Finansielle poster i alt	**18.841**	**-5.000**	**17.530**
	Årets resultat	**158.307**	**50.690**	**189.744**

Forslag til resultatdisponering

Oliebehandling	50.000	0	50.000
Årets resultat	108.307	50.690	139.744

3. *fortsat*

AKTIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
5	Andre tilgodehavender	12.875	0
	Tilgodehavender i alt	**12.875**	**0**
	Foreningskonti	1.781.028	1.434.656
	Likvide beholdninger i alt	**1.781.028**	**1.434.656**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.793.903**	**1.434.656**
	Aktiver i alt	**1.793.903**	**1.434.656**

PASSIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Saldo primo	182.780	43.036
	Overførsel til grundfonden	-44.681	0
	Forslag til resultatdisponering	108.307	139.744
	Egenkapital før hensættelse	**246.406**	**182.780**
	Oliebehandling	100.000	50.000
	Egenkapital i alt	**346.406**	**232.780**
6	Grundfond	1.435.497	1.189.876
	Grundfond i alt	**1.435.497**	**1.189.876**
	Anden gæld	12.000	12.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**12.000**	**12.000**
	Gældsforpligtelser i alt	**12.000**	**12.000**
	Passiver i alt	**1.793.903**	**1.434.656**

3. *fortsat*

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
2. Administrationsomkostninger			
Kontorartikler	1.331	3.000	3.631
Hjemmeside og domæne	959	1.000	1.217
Bankgebyrer og negative renter	1.325	0	1.183
Administration internt	0	4.000	0
Revisorhonorar	13.625	12.500	13.000
Advokat	0	25.000	0
Generalforsamlinger og møder	11.380	15.000	37.928
Gaver og blomster	3.644	8.000	4.447
I alt	32.264	68.500	61.406

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
3. Ejendommens drift			
El	12.328	35.000	16.594
Forsikring	105.025	135.000	88.626
Depotleje	28.434	27.000	17.000
Vicevært, renholdelse, drift mv.	32.313	90.000	38.344
Vintervedligeholdelse	8.325	25.000	18.875
I alt	186.425	312.000	179.439

	2025 DKK	Ikke revideret budget 2025 DKK	2024 DKK
4. Vedligeholdelse og nyanskaffelser			
Oliebehandling, døre og vinduer	0	50.000	0
Beplantning, gartner mv.	2.368	6.000	45.391
Diverse vedligeholdelse, se spec.	176.667	40.000	80.377
I alt	179.035	96.000	125.768
Specifikation af diverse vedligeholdelse			
Tagdækning / service	6.513	0	31.614
Asfalt	0	0	9.431
Facade	0	0	11.921
Ventilation serviceaftale	8.708	0	7.913
Vent. Ekstra service skift	13.010	0	0
Fliserens/algerens	25.391	0	437
Rep Div. Altaner	25.258	0	0
Kloak	1.729	0	0
Serviceaftale og udført arbejde, Airteam A2	0	0	8.465
Bænke, lyskæder + diverse	70	0	0
Vinduespudsning	4.522	0	1.474
Diverse Cykelskure	27.974	0	0
Tagrende, tag algerens	8.457	0	0
P-markering	585	0	0
Hjertestarter	888	0	0
Reparation af murværk	53.562	0	9.122
Budgetteret vedligeholdelse	0	40.000	0
Diverse vedligeholdelse i alt	176.667	40.000	80.377

3. *fortsat*

	31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
5. Andre tilgodehavender		
Fejlbetaling, revisor	12.875	0
I alt	12.875	0

6. Grundfond		
Grundfond primo	1.189.876	1.022.406
Opkrævet i året	200.940	167.470
Overførsel fra egenkapital	44.681	0
I alt	1.435.497	1.189.876

Grundfonden disponeres i henhold til vedtægternes §17 således:
Ved stiftelsen af ejerforeningen blev der oprettet en grundfond, , hvortil hvert medlem årligt har betalt kr. 15 pr. m2 tinglyst areal pr. år indtil 31. december 2013. Fra januar 2014 har hvert medlem betalt kr. 30 pr. m2 tinglyst areal, som herefter er reguleret hver den 1. januar med udviklingen i nettoprisindekset. Indbetaling til grundfonden sker, når ejerlejlighedens andel i den samlede fond udgør mindre en 1% af ejerlejlighedens ejendomsværdi ifølge seneste offentlige vurdering før regnskabets afslutning.

Bestyrelsen er dispositionsberettiget over grundfonden til afholdelse af nødvendige større og mere langsigtede vedligeholdelses-/forbedrings udgifter vedrørende ejendommen og fællesarealer, som ikke kan dækkes af de løbende indbetalinger fra medlemmerne.

Grundfond

Beløb i DKK

Beliggenhed	Ejl.nr.	Fordelingstal	Andel i alt
Åhavnen 1	1	92	29.571
Åhavnen 2	2	161	51.750
Åhavnen 3	3	88	28.286
Åhavnen 4	4	155	49.821
Åhavnen 5	5	88	28.286
Åhavnen 6	6	155	49.821
Åhavnen 7	7	88	28.286
Åhavnen 8	8	155	49.821
Åhavnen 9	9	88	28.286
Åhavnen 10	10	155	49.821
Åhavnen 11	11	88	28.286
Åhavnen 12	12	155	49.821
Åhavnen 13	13	92	29.571
Åhavnen 14	14	160	51.428
Åhavnen 15	15	135	43.393
Åhavnen 16	16	126	40.500
Åhavnen 17	17	135	43.393
Åhavnen 18	18	126	40.500
Åhavnen 19	19	96	30.857
Åhavnen 20	20	89	28.607
Åhavnen 21	21	92	29.571
Åhavnen 22	22	85	27.321
Åhavnen 23	23	92	29.571
Åhavnen 24	24	85	27.321
Åhavnen 25	25	92	29.571
Åhavnen 26	26	85	27.321
Åhavnen 27	27	92	29.571
Åhavnen 28	28	85	27.321
Åhavnen 29	29	92	29.571
Åhavnen 30	30	85	27.321
Åhavnen 31	31	92	29.571
Åhavnen 32	32	85	27.321
Åhavnen 33	33	96	30.857
Åhavnen 34	34	89	28.607
Åhavnen 35	35	140	45.000
Åhavnen 36	36	130	41.786
Åhavnen 51	51	135	43.393
Åhavnen 52	52	126	40.500
Åhavnen 53	53	135	43.393
Åhavnen 54	54	126	40.500
Afrundning			4
I alt		4.466	1.435.497

Vedligeholdelsesudgifter 2016-2027

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
							Se note 0					
Udearealer									41150			
Plantning af buske / træer						130625	15972					
Albehandling af udearealer			60816	7250	6000	16000		7066		25390		400.000
Asfaltarbejder									9431			Se note 0
Skydeport cykelskur										24552		
Kloakledninger												
Slamsugning af kloak se note 5	0	7368	1284	2680	7913	9992	0	5261	0	1729		
Bygningsbasis (fundamenter - murværk - tag)												
Nanobehandling af murværk									11920			
fuger i murværk							69465			53562		
Tagpap - tagrender												
Årlig gennemgang af tagpap	4963	5060	5110	5165	5259	5410	ikke i regns	6227	6353	6512	6700	
Tagreperationer			6525					????				
Algebehandling af tag									20224	5939		
Rensning af tagrender		6781							5036	2518		
Altaner												
Altangulv IPE træ		125000		74715								
Zinkinddækning ved septre									4253	Se note 1		
Udskiftning af strøer i altan										13153		
Underside altaner										12104		
Vinduer inc. fuger												
Oliebehandling af marhonirammer	165000		80944		172863		8183	156530			175000	
Udskiftning af ruder og evt. glaslister	15820	17278			6103	9062			Se note 2		Se note 7	
Udskiftning af udv. fuger						174106						
Bundlister i alu - skiftet 2015- udgift kr. 139.000									Se note 3	14317		
Ventilation												
Årlig serviceaftale	6501	6464	6521	6496	6501	8125	8300	8351	8465	8707	9000	
Udskiftning af ventilatorer mm - **se note 4**	21241	6275	47656	10914	24021	21178	10988		5380	13010		

Note 0 - har IKKE bilag fra 2022, tal er fra regnskab
Note 1 - tilbud kr 2.500 pr. altan + udgift til evt. lift - der er 27 altaner
Note 2 - nr. 36, er der ikke regning fra Mogens Jensen?
Note 3 - nogle alubundlister sidder løst, skal gennemsåes og udbedres i 2025 og 2026 - i 2025 er ca. halvdelen 60 % gennemgået - resten + nogle elastiske fuger i 2026
Note 4 - 2016 - heraf kr. 9140 til problemer i nr. 17
Note 5 - taget fra regnskaber
Note 6 - Overslag . Tages fra grundfonden
Note 7 - skøn er er i 2024 og 2025 hensat kr 100.000

4. Behandling af indkomne forslag – fra Bestyrelsen

1. Stolelift på udvendige trappeopgange
2. Korttidsudlejning og AirBnB
3. Tilretning af vedtægter, ord var faldet ud

5.

Forelæggelse og godkendelse af budget 2026

BUDGET 2026	Budget 2023	*Realiseret 2023*	budget 2024	*Realiseret 2024*	Budget 2025	*Realiseret 2025*	Budget 2026
Fællesbidrag	446.192	446.192	506.190	506.190	*506.190*	*506.190*	*506.190*
Depotrumsleje	17.000	17.000	20.000	20.000	*20.000*	*20.000*	*20.000*
Andre indtægter	0	2.000	6.000	6.000	*6.000*	*5.000*	*6.000*
Grundfond (finanskonto)	133.960	133.960	167.700	167.450	*200.940*	*200.940*	*200.940*
Samlede indtægter	**597.152**	**599.152**	**699.890**	**699.640**	*733.130*	*732.130*	*733.130*
Samlede indtægter drift	**463.192**	**465.192**	**532.190**	**532.190**	*532.190*	*532.190*	*532.190*
Forsikringer	99.200	89.535	*110.000*	88.626	*110.000*	*105.025*	*110.000*
Skadeskonto, selvrisiko ejd F/S	15.000	5.639	*25.000*	0	*25.000*	*0*	*25.000*
Vicevært / mdl. vedligehold	92.000	89.750	*90.000*	38.344	*90.000*	*32.312*	*50.000*
Depotleje P	17.000	26.011	*27.000*	17.000	*27.000*	*28.434*	*27.000*
Vintervedligehold	25.000	4.250	*25.000*	18.875	*25.000*	*8.325*	*25.000*
Fælles EL	27.500	29.123	*35.000*	16.594	*35.000*	*12.328*	*20.000*
Oliering	50.000	156.531	*50.000*	0	*50.000*	*0*	*50.000*
Beplantning,	6.000	1.362	*6.000*	45.391	*6.000*	*2.368*	*6.000*
Vedligehold, drift,, fornyelse	80.000	27.308	*40.000*	85.387	*40.000*	*176.665*	*80.000*
Revision	12.500	12.500	*12.500*	13.000	*12.500*	*26.500*	*12.500*
Advokat / rådgivning	25.000	15.371	*25.000*	0	*25.000*	*0*	*25.000*
Repræsentation, gaver	7.000	4.265	*8.000*	4.447	*8.000*	*3.644*	*8.000*
GF, møder, aktiviteter m.m.	15.000	8.385	*15.000*	33.848	*15.000*	*11.380*	*15.000*
Hjemmeside	1.000	745	*1.000*	1.212	*1.000*	*959*	*1.000*
Kontorhold	5.000	1.545	*3.000*	3.631	*3.000*	*1.331*	*3.000*
Intern administration	4.000	0	*4.000*	0	*4.000*	*0*	*4.000*
Sydbank	0	2.054	*5.000*	771	*5.000*	*1.191*	*5.000*
Samlede udgifter	481.200	474.374	***481.500***	**367.126**	*481.500*	*410.462*	*466.500*
Grundfond udgifter	0		0	0		*0*	

Budgetoverskud (henlæggelse oliering hvert 3.år)

Budget 2026 besluttet på bestyrelsesmøde 27.01.2026

6. – 10. Valg

- 6. Valg af formand for bestyrelsen – Kai er på valg og genopstiller
- 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. Peter er på valg og genopstiller, Dorte og Ole er ikke på valg.
- 8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen. Birthe er på valg og genopstiller. 1 plads ledig
- 9. Valg af administrator. Bestyrelsen indstiller at Ole fortsætter som administrator
- 10. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm

11. Eventuelt

???