

Andelsboligforeningen Præstevangen 3B Birkerød
Generalforsamling den 25. april 2025

Årsberetning 2024

Det forgangne år har for foreningens og bestyrelsens arbejde nu endelig *ikke* været domineret af vinduesprojektet. Der har været opfølgning af forskellige detaljer, men efterhånden ser det ud til endeligt at være slut.

Overvejelser om vores varmforsyning har heller ikke trængt sig på. For der har ikke været nogen som helst nyheder fra kommunen om fjernvarmeplanlægning og dermed intet at tage stilling til.

Varmeforsyning

Som følge af de voldsomt stigende energipriser i 2022 – hvor især gas steg voldsomt – opstod der et akut og stærkt presserende behov for at få ændret vores varmforsyning. Men det har desværre vist sig ikke at være så let og vil første kunne ske i løbet af et par år. Men heldigvis så er gaspriserne faldet så meget igen, at behovet for ændring af anlægget ikke føles så akut som i 2022.

Der foreligger endnu ikke tilbagemeldinger om hverken pris eller tidshorisont for mulig fjernvarmetilslutning. Der afventes en kommunal plan for udrulningen her i vores område. En plan, som kommunen egentlig havde lovet i 2023, men, som bl.a. på grund af problemer med forsyningsanlægget Norfors i Hørsholm, ikke er meldt ud endnu.

De eneste foreliggende alternativer til fortsat gasfyring er enten at blive tilkoblet det kommunale fjernvarmenet eller få etableret et varmepumpesystem med ”lodret” jordvarme. Vi har i 2023 fået et overslag for etablering af et sådant system. Det lå i størrelsesorden 3-4 mio. kr. og kan ikke anses for at være en realistisk løsning lige nu.

Energibesparende tiltag

I tilslutning til overvejelserne om ny varmforsyning er det også løbende blevet overvejet om der kunne gennemføres energibesparende tiltag i vores bygningsmasse, der væsentligt kunne bidrage til mindre omkostninger på længere sigt.

Ud over udskiftningen af vinduer og døre har det hidtil været vurderingen, at større investeringer herudover ikke har kunnet betale sig.

Det er stadig tilfældet. Der er – som vi er forpligtet til – blevet udarbejdet nye energimærke-rapporter og der er ikke i dem blevet peget på nye, relevante energibesparelsetiltag.

At vinduerne *har givet* en besparelse ses tydeligt på gasforbruget. I 2023 var gasforbruget 11 pct lavere end i 2022 og i 2024 yderligere 12 pct. mindre end i 2023. I alt er forbruget i 2024 hele 30 % mindre end i 2021, som var det sidste hele år inden udskiftningen.

Vedtægter

I løbet af året har bestyrelsen – bl.a. på baggrund af forslag fra flere beboere - arbejdet med forslag til modernisering af foreningens vedtægter. Der har været afholdt et velbesøgt beboermøde om forslagene.

Som det vil vides blev forslagene fremlagt på en ekstraordinær generalforsamling i februar 2025, men blev ikke vedtaget. Bestyrelsen vil arbejde videre med forslagene i 2025.

Økonomi

Vores økonomi rapporteres særskilt ved aflæggelsen af regnskabet. Men ganske kort kan det siges, at foreningen har en ganske sund økonomi.

Ejendomsvurdering

Vurderingen af vores ejendom – som handelsværdi - er ved udgangen af 2024 73,8 mio. kr. Og da vores prioritetsgæld – som er foreningens eneste gæld – er 30,2 mio. kr. er vi en ganske solid forening.

Likviditet

Som en del af finansieringen af nye vinduer og døre blev der taget ca. 2 mio. kr. af foreningens kontante beholdning. Den likvide beholdning er nu nede på omkring 1 mio. kr. og vi skal nu til at tænke på ikke at nedspare yderligere, således, at nødvendige fornyelses- og vedligeholdelsesarbejder til enhver tid kan iværksættes uden at vi skal på lånemarkedet.

Forude venter - ud over den almindelige løbende vedligeholdelse – formentlig større udgifter til bl.a. fjernvarmeanlæg, renovering af fælleshuset, fornyelse af belægninger og måske ventilationsanlægget i blok C og D.

Renteswap

Bestyrelsen har i flere omgange siden sidste generalforsamling i 2023 undersøgt mulighederne for at indfri det såkaldte renteswaplån på 26,7 mio. kr. og refinansiere det med et almindeligt realkreditlån.

Bestyrelsen har i 2024 ikke vurderet, at en sådan ændring ville være økonomisk attraktiv, men som det vil vides, er SWAP lånet blevet indfriet i foråret 2025. Men nærmere om det vil først indgå i regnskab og beretning for 2025.

Andelskrone, boligafgift og carportleje

Det er bestyrelsens indstilling, at andelskronen hæves til 4,50 kr.

Det indstilles at boligafgiften sættes op med 2,0 pct. fra 1.juli 2025. Dette for at kunne iværksætte de nødvendige vedligeholdelsesarbejder uden at tære for meget på den disponible formue til løbende arbejder, men også for at kunne imødegå de prisstigninger vi udsættes for i form af håndværkerregninger m.m. Det generelle lønindeks for håndværkertimer er i løbet af 2024 steget med ca. 3 pct. og det slår også igennem på vores regninger.

Lejen for carporte – som ikke har været reguleret i årevis – foreslås hævet til 150,- kr. pr. måned.

Vedligehold

I løbet af året er der udført følgende lidt større vedligeholdelsesarbejder:

- Ny asfalt på parkeringspladsen ud for bolig 1-4
- Nye zinkinddækninger på alle murkroner ved gavlene i alle blokke
- Nyt tag på skur ved bolig 7/8 (Taget råddent)
- Pergolaer ved bolig 1-10 renoveret (Råddent træ udskiftet)
- Opgravning og tilslutning af regnvandsafledning ud for bolig 15

- Elevatorer – div. reparationer

Vedligeholdelsesplan for 2025- 2031

Ud over den almindelige løbende vedligeholdelse indeholder den vedligeholdelsesplan bestyrelsen fremlægger et par større punkter, som kort skal nævnes:

Cykelskur

Flere beboere har overfor bestyrelsen fremsat ønske om etablering af et cykelskur – overdækket og aflåst. Per og Trille (bolig 15) har konkret fremsat forslag til generalforsamlingsbeslutning om etablering af cykelskur.

I vedligeholdelsesplanen indgår udgifter til at udføre et cykelskur ved at inddrage to carporte og ændre dem til cykelparkering. Dette for at minimere omkostningerne og også undgå det administrative besvær, der vil være ved at indhente byggetilladelse osv. til den alternative løsning, der er at bygge et overdækket skur i tilknytning til carportene ude for bolig 1-4 eller ud for bolig 16-23.

Fælleshus

Der har på planen i flere år været afsat midler til nye døre og vinduer i fælleshuset. Der har også været afsat midler til en lettere renovering af køkkenet. Men på baggrund af flere beboeres ønsker har bestyrelsen drøftet om der skulle udarbejdes et forslag til en mere gennemgribende renovering og måske en udvidelse af fælleshuset. Per og Trille (bolig 15) har til bestyrelsen fremsendt et forslag til at nedsætte en arbejdsgruppe til at udarbejde et forslag til en renovering og udvidelse af huset. Bestyrelsen har på den baggrund udskudt udførelsen af de ellers planlagte nye vinduer og nyt køkken og vil – hvis forslaget vedtages – hurtigst muligt nedsætte en projektgruppe til at udarbejde et nærmere forslag.

En eventuel udvidelse forventes at være så omkostningstung, at den skal lånefinansieres.

Maling – Plankeværker, skure, altaner m.m.

Stolper og andet træværk til altanerne i blok C og D samt de renoverede pergolaer i bolig 1-10 trænger også til maling. Det er vurderet at arbejdet kræver professionel bistand og arbejdet indgår i planen for 2025.

Plankeværket mod banen er blevet malet af frivillige beboere for 5 år siden og der er foretaget pletreparationer sidste år.

Men det må konstateres at nogle af de tværgående bjælker er så rådne, at der skal mere end maling til for at redde dem og mange er meget revnede.

Der arbejdes på at finde langtidsholdbar løsning.

Udebelysning

På lidt længere sigt skal den del af vores udebelysning, der ikke allerede er skiftet til LED udskiftes. Det vil betyde mindre elforbrug, men især mindre udgifter til vedligeholdelse – såkaldt serviceabonnement.

Der er afsat et mindre beløb til delvis fornyelse i 2026, men i forbindelse med at vores hidtidige leverandør – Andel Lumen – har opsagt serviceaftalen og vi skal finde en ny servicepartner – er der en anledning til at få gennemgået vores behov og set på de muligheder, der foreligger.

Udvalg/grupper

Der er i øjeblikket fire aktive udvalg/grupper: Vedligeholdelsesgruppen, havegruppen, festudvalget og græsteamet.

Vedligeholdelsesgruppen

Vedligeholdelsesgruppen arbejder for tiden primært med aktuelle opgaver og revidering af vedligeholdelsesplanen. Den aktuelle vedligeholdelsesplan er udsendt til generalforsamlingen.

Havegruppen

Havegruppen er nu i god gænge. Der er gennemført en række havedage og der ligger en plan for den kommende sæson, ligesom, der har været afholdt et åbent idemøde i marts måned. Som noget nyt har en gruppe fået plantet en række æbletræer i området ud for bolig 23.

Festudvalg - fester

Festudvalget har i 2024 taget initiativ til forårsfest, efterårsfest, julefrokost og nytårskur, der alle gennemførtes med fin deltagelse.

Græsteam

Græsteamet har sørget for at vores plæner er slået og fremtræder i fin stand. Der har i løbet af året været blevet installeret en robotklipper på det store sammenhængende areal ved fælleshuset. Den så ud til at klare opgaven fint. Men da det var en lidt ældre klipper - stillet til rådighed af en beboer – gik den ”død” i efteråret. Siden da er græsset igen blevet klaret af teamet og den gule traktor.

Aktiviteter

Året startede – eller det gamle år sluttede – med en velbesøgt nytårskur i fælleshuset. Der er også gang i lørdagsfrokosterne den 1. lørdag i hver måned i fælleshuset. Gåturene på hver anden tirsdag og madklubben samt de forskellige festaktiviteter i fælleshuset kører i god gænge. Der er spilleaftener i fælleshuset hver anden onsdag og det store TV i fælleshuset har været godt benyttet ved de afholdte fodbold- og håndboldmesterskaber. I sommertiden har der også været velbesøgte, spontant arrangerede grillaftener på terrassen ved fælleshuset.

Salg/overdragelse af boliger

Der er i løbet af året sket overdragelse af 3 boliger.

Bolig 15 blev den 15. januar overtaget af Trille Thomsen og Per Maarbjerg. Bolig 2 blev overtaget af Natalia og Klaus Sigvardt den 1. juni og bolig 17 blev overtaget af Henrik Sabra den 15. november. Et stort velkommen til de nye beboere.

Tak til alle aktive

Afslutningsvis skal der lyde en tak til alle de beboere, der aktivt bidrager til vedligeholdelsen af vores fælles ejendom og arealerne. Med fare for at have glemt nogle gælder det vedligeholdelsesgruppen, havegruppen, festudvalget, græsteamet og alle de, der deltager i havedagene. Det gælder også de der uden for de skemalagte aktiviteter i hverdagen bidrager med at holde foreningen ”kørende”. Der kan nævnes: Hjemmesideopdatering, ukrudtsbrænding, flagsætning, elevatorrengøring, batteriindsamling og løbende havearbejde. Uden aktiv deltagelse fra beboerne – også med at holde ”egne” haver og arealer i pæn stand - ville vores ejendom ikke fremstå så nydelig og attraktiv, som det er tilfældet.

Tak til alle der bidrager!

----0000000000----