

Referat fra ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Præstevangen 3B, 3460 Birkerød

fredag d. 25. april 2025

kl. 15.00 i Præstevangens fælleshus

Referent var Kirsten³⁴ (Harder).

Formanden, Jens, bød velkommen og startede mødet med at bede forsamlingen om at rejse sig og mindes Bent Nedergård, som var afgået ved døden i det forgangne år. Dernæst bød formanden velkommen til de nye beboere i boligerne 2 og 17, nemlig Claus og Natalia samt Henrik.

Under dagsordenens punkt 1 blev advokat Claus Clausen valgt som dirigent og indledte med at konstatere at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, samt at der var mødt 27 stemmeberettigede andelshavere, samt at der var fremlagt 4 fuldmagter. Der var således i alt 31 ud af 36 stemmer tilstede, hvorfor det ville være muligt at vedtage de fremsatte forslag til vedtægtsændringer (se nedenfor under pkt. 5.a.)

Dirigenten gav herefter ordet til formand Jens, som – under punkt 2 - aflagde bestyrelsens beretning. Den var sendt ud til beboerne og Jens valgte at fremhæve visse punkter samt henviste i øvrigt til bilag 3. Jens fremhævede således bl.a., at vi har sparet rigtig meget, nemlig 30% på vores gasforbrug. Det er altså blevet nemmere at holde varmen. Så nu er der ingen undskyldninger for ikke at få luftet ordentligt ud, så der ikke opstår fugt og skimmel i vores boliger.

Henrik¹⁷ bemærkede omkring varmforsyning, at han gerne ville undersøge alternativer til gasvarmen for at være på forkant, fx. hvis gaspriserne skulle stige igen. En sådan undersøgelse af alternative varmforsyningsmuligheder kunne foregå i et underudvalg med deltagelse af relevante kompetencer.

Fra afsnittet om økonomi i beretningen fremhævede Jens, at man indstiller, at andelskronen hæves fra 4 til 4,5 for at mindske afstanden mellem foreningens aktuelle værdi over til værdien af de enkelte andelsboliger. Boligafgiften blev foreslået hævet med 2% bl.a. for at imødegå prisstigninger i almindelighed og på håndværkerregninger i særdeleshed. Lejen for en carport foreslås hævet fra 100 til 150 kr. pr. md, idet lejen ikke har været reguleret siden 2008.

Fra afsnittet om vedligeholdelsesplanen fremhævede Jens, at beboerne – ligesom alle andre husejere – deltager i vedligeholdelsesarbejderne, hvilket sparer foreningen for udgifter til de dyre håndværkere. Jens bemærkede, at foreningens fire eksisterende undergrupper fungerer fint og fx holder havegruppen næste havedag den 4. maj, mens festudvalget allerede i morgen den 26. april afholder forårsfest.

Jens afsluttede beretningen med at takke advokat Claus Clausen og administrator, Charlotte, for godt samarbejde, der har fungeret fint trods sygdom hos administrator. Desuden rettede Jens en tak til alle beboere, der bidrager til fællesskabet, herunder at beboerne holder egne haver pænt, så foreningen fremtræder velholdt.

Punkt 3 indeholdt en gennemgang af regnskabet ved af Claus Clausen. Der var ikke kommet spørgsmål inden generalforsamlingen, og de få spørgsmål, der blev stillet blev besvaret. Herefter godkendte generalforsamlingen regnskabet samt forhøjelse af andelskronen til 4,5.

Drifts- og likviditetsbudgettet blev behandlet under punkt 4. Der var en drøftelse af, hvor store beløb bestyrelsen kunne eller burde kunne disponere over uden at spørge beboerne. Elisabeth³ og Annelise²⁸ kunne godt ønske sig mere indflydelse på beslutninger om at bruge større beløb på fx over 100.000 kr. Det blev også nævnt, at fx fælleshuset, som er udgiftsført i 2026, var en voldsom stor udgift, som ikke bare skal accepteres uden specifik afstemning herom. Fælleshuset skal ikke behandles i år, da det først står på i 2026, og der skal faktisk stemmes om at nedsætte en gruppe til at undersøge de mulige løsninger omkring fælleshuset og hvor meget de koster.

Henrik¹⁷ mente, at det ville være fint med kolonner for nogle tidligere år måske i vedligeholdelsesplanen eller i driftsbudgettet, så man kunne se udviklingen i udgifterne. Klaus² bemærkede, at der i vedligeholdelsesplanen burde sondres mellem nye tiltag og ren vedligeholdelse. Peter²⁹ bemærkede, at man jo aldrig er bundet til at gøre alt det, der står i vedligeholdelsesplanen, idet man altid prioriterer både opgavens vigtighed, og om der er råd til at få løst opgaven.

Per¹⁵ mente ikke at bestyrelsen skulle begrænses på den måde som Elisabeth³ og Annelise²⁸ var inde på og sagde, at han havde fuld tillid til at pengene blev brugt med omhu, og når det var påkrævet. Connie⁸ sagde, at man fx ikke havde følt sig overbeviste om, at den store udgift til asfalt sidste år var helt nødvendig – måske man kunne have klaret sig med at lappe hullerne. Jens forklarede, at bestyrelsen havde indhentet to tilbud hos asfaltfirmaer, som begge anbefalede, at der blev lagt nyt på inden de underliggende gruslag blev helt bort-eroderet, hvilket ville betyde endnu større udgifter til genopretning. Som kompromis foreslog Marianne²⁷, at der kunne afholde beboermøder med passende mellemrum og orientere om, hvilke tiltag man var i gang med. Med sådanne løbende informationer ville beboerne være mere forberedt på og have større forståelse for, at der ind i mellem skal afholdes store udgifter til vedligeholdelse.

Derefter blev drifts- og likviditetsbudget samt forhøjelsen af boligafgiften med 2% vedtaget.

Til brug for behandlingen af punkt 5 blev omdelt et bilag med opsummering af alle indkomne forslag – både dem, som blev sendt ud med generalforsamlingsindkaldelsen samt de forslag, som først indkom senest 8 dage inden generalforsamlingen.

Under pkt. 5a blev fremlagt et forslag fra bestyrelsen til ændring af vedtægtens § 10 og § 11, se nærmere i bilaget. Begge forslag er tidligere debatteret grundigt både på beboermøde og på den ekstraordinære generalforsamling. Per mente, at bestemmelsen i § 11 om at kræve dokumentation for håndværkerens forsikringsforhold måske kunne blive "lidt for meget" og spurgte, om ikke en autorisation ville være tilstrækkelig. Kirsten³⁴ mente, at man med dokumentation for at der forelå en forsikring også sikrede foreningen, at der var økonomisk dækning hos håndværkeren, hvis han skulle foranledige en skade på foreningens ejendom. Henrik anbefalede på det kraftigste, at man ikke forsøgte at rette i de standardtekster, som var udarbejdet af andelsboligernes fællesforening, ABF. Herefter blev begge forslag sat til afstemning en ad gangen og både § 10 og § 11 blev vedtaget uden rettelser.

Pkt. 5 b var et forslag om nedsættelse af en projektgruppe til udarbejdelse af forslag om renovering/udvidelse af Fælleshuset. Forslagsstillerne, Trille og Per, bolig 15 blev bedt om at motivere forslaget. Per15 henviste til det udsendte bilag og supplerede med, at han ikke kunne forestille sig at nogen kunne have indvendinger imod, at en gruppe gik i gang med at undersøge de mangfoldige muligheder, der kunne være – både mht. opgradering af køkkenet, almindelig vedligeholdelse og eventuel udvidelse af arealet. Henrik17 foreslog, at udvidelsen af fælleshuset blev koblet sammen med undersøgelserne om mulig ny varmforsyning. Torben8 var imod forslaget fra Henrik17, da det ikke virkede rimeligt at afvente nye varmforsyningsplaner før end fælleshuset kunne renoveres/udvides. Henrik17 mente, at en ændring af varmforsyningen måske kunne betyde, at det nuværende gasfyr's placering i fælleshuset evt. kunne ændres og derved give mere plads til fælleshuset eller i hvert fald få indflydelse på fælleshusets udformning.

Der skulle alene stemmes om at starte undersøgelser og se på muligheder, da ingen kunne sige noget om omkostningerne på nuværende tidspunkt. Per15 og Trille15's forslag blev vedtaget, idet bestyrelsen vil forestå sammensætning af fælleshus-gruppen, når interesserede beboere har meldt ind, at de evt. gerne vil deltage.

Pkt. 5c var et forslag om etablering af cykelskur. Forslagsstiller: Trille og Per, bolig 15. Forslaget var taget med i vedligeholdelsesplanen med 50.000kr., hvilket forudsatte inddragelse af to carporte, således at overdækning og nogle eksisterende sidemure kunne bruges til cykelskuret. Jens oplyste, at man havde valgt den løsning bl.a. for at undgå at skulle søge om dispensation fra reglerne om vandafledning fra overdækkede skure og måske fra bebyggelsesprocenten i lokalplanen. Ole10 mente, at der bl.a. manglede oplysning om, hvor mange cykler, der ville blive plads til. Jytte13 fremhævede, at cykelskuret meget gerne skulle give mulighed for at el-scootere i fremtiden kunne blive opladet i skuret, især fordi kun enkelte beboere på 1. sal har adgang til strøm i deres egne skure nede ved jernbanen. De fleste beboere på 1. sal har altså pt. ikke adgang til strøm udenfor deres lejligheder. Torben8 mente ikke, at det var rimeligt, at nedlægge to carporte, når der var så lang en venteliste til en carport.

Pga. de mange indsigelser drøftede man at henvise forslaget om cykelskur til yderligere undersøgelser uden afstemning. Kirsten34 bad om, at generalforsamlingen kom med en tilkendegivelse af interessen for et cykelskur, således at man ikke brugte tid og kræfter på et projekt, som måske ikke havde flertal blandt beboerne. En tidligere rundspørge gav nemlig et uklart resultat med 12 for og 12 imod og altså 12 afgørende blanke stemmer. På den baggrund blev der afholdt skriftlig afstemning, som viste at 17 var for forslaget, 12 imod og 2 stemte blankt. Forslaget skal derfor undersøges nærmere i cykelskur-gruppen, som bestyrelsen vil nedsætte, når beboerne har meldt ind, om man evt. er interesseret i at deltage i gruppen.

Pkt. 5d var et forslag fra Elisabeth3 på vegne af rollator-brugerne i foreningen. Elisabeth3 og Annelise28 motiverede forslaget om, at der etableres en mulighed for at komme op til Bistrupvej fra foreningens ejendom – måske en rampe, der snor sig op ad skrænten eller måske en udendørs elevator langs trappen, fx således at rollatorbrugerne med deres hoveddørsgøgle kunne aktivere elevatoren. Som det er nu må rollator-brugerne bede om hjælp til at handle, fordi trappen spærrer for deres adgang til Bistrupvej. Connie8 bemærkede, at hun støttede forslaget under hensyntagen til, at vi alle kan få brug for den løsning med alderen. Palle9 foreslog, at man undersøgte muligheden for at lave en adgang direkte fra parkeringspladsen ved carport nr. 1, da skrænten på dette sted er betydeligt meget lavere end henne ved trappen – altså kan man lave en kortere og nemmere adgangsvej herfra. Det blev også nævnt, at

kommunen måske kunne ansøges om tilskud til at gøre beboere med rollator mere selvhjulpne, hvilket er i alles interesse. Generalforsamlingen vedtog, at bestyrelsen nedsætter en rollator-rampe-gruppe, når de beboere, der evt. er interesserede i at deltage i gruppen har meldt sig.

Under pkt. 5e forelagde Linda22 et forslag om en alternativ måde at reparere plankeværket på. Baggrunden var, at hendes og Lene18's arbejde med at male sidste sommer afslørede flere steder med råd, som skal skiftes. Linda22's forslag indeholder tilbud fra HP Larsen, som et alternativ til den forsøgsordning, som står nævnt i vedligeholdelsesplanen. Et plankeværk lavet ligesom forsøgsordningen ville koste ca. 140.000 alene mod jernbanen (og så mangler hele Bistrupvej), mens Linda22's tilbud ville koste ca. 100.000 for genopretning af plankeværket mod både jernbanen og Bistrupvej, og tømreren mente at plankeværket herefter ville holde i 15år - med løbende vedligeholdelse. Linda22's forslag indebærer udskiftning af en lodret stolpe, 25 tværbjælker og alle topbrædder. (Note med forklaring, som ikke blev nævnt på generalforsamlingen: Forsøgsordningen - som er nævnt i budgettet med 40.000 kr - er også baseret på et tilbud fra HP Larsen, og det indebærer at alle tværbjælker udskiftes, og at der monteres et helt nyt lag lodret beklædning, således at det bliver et dobbelt lag plankeværk. Det kræver afmontering og genopsætning af alle lamper, men det er ikke med i tilbuddet. Fordelen ved at sætte et nyt lag på plankeværket er, at alle vandrette bjælker bliver indkapslet og beskyttet mod fugt og dermed også mod råd. Derefter er det kun den lodrette beklædning, stolperne samt top-pladen, der skal vedligeholdes.)

Jytte13 pointerede dels, at det burde undersøges, om der måske var flere stolper, der var rådne nede under jorden, dels at der jo kunne komme mere råd, så der også fremover ville være behov for genopretning.

Dirigenten foreslog, at Linda22 kunne trække forslaget og sende til videre behandling i vedligeholdelsesgruppen. Linda22 ønskede med sit forslag at gøre opmærksom på mulighederne, og var i øvrigt villig til at trække forslaget og overlade den videre behandling til vedligeholdelsesgruppen. Hermed sluttede behandlingen af forslaget uden afstemning.

Forslaget fra bestyrelsen under pkt. 5f var begrundet i, at da den nuværende grønne dækkende maling er udgået og ikke længere kan købes som en standard farve. Som ny farve var der fra flere sider udtrykt ønske om at ændre foreningens grønne farve på skure, altantræ, pergolaer og plankeværk til en mere koksgrå farve. Forslaget omhandlede altså en evt. ændring af farve. Der var fremstillet farveprøver, som blev sendt rundt til generalforsamlingsdeltagerne. Der blev stemt om, hvorvidt der skulle ændres farve – altså om at overgå til en koksgrå nuance. Forslaget om at ændre farve blev vedtaget med 20 stemmer for, 8 imod og 3 blanke.

Pkt. 5g indeholdt et forslag fra Bente16 og Jørgen16 om på denne generalforsamling at offentliggøre den interne venteliste. Jørgen motiverede forslaget med et behov for at vurdere om renovering skulle ske i nuværende bolig i forhold til chancerne for at få ny bolig. Forslaget forventes indarbejdet i vores vedtægter, men da det endnu ikke er sket, ønskede han at se ventelisten på denne generalforsamling. Forslaget blev vedtaget, og ventelisten var fremlagt ved generalforsamlingens afslutning.

Inden punkt 6 og 7 om valg til bestyrelsen holdt Kleis23 en tale og takkede Jens for hans langvarige arbejde i bestyrelsen både som suppleant, medlem og formand. Kirsten34 holdt en tale for NO og takkede for hans solide arbejde som sekretær for bestyrelsen. Begge afgangende bestyrelsesmedlemmer fik to flasker god vin og de takkede begge for de pæne ord og vinen.

Pkt. 6: Valg af formand.

Dirigenten henviste til bilaget, hvoraf det fremgik at Kirsten³⁴ (Harder) stillede op som kandidat til formandsposten. Der var ingen modkandidater, hvorfor hun blev valgt for en periode på 1 år.

Pkt. 7: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Først spurgte dirigenten, om der var andre end Torben⁸ og Kleis²³, som ønskede at stille op til bestyrelsen. Her meldte Henrik¹⁷ sig, og dirigenten foranstaltede skriftlig afstemning. Den resulterede i at Torben⁸ og Kleis²³ blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for en periode på 2 år.

Da der skulle vælges suppleanter spurgte dirigenten igen, om der var flere kandidater udover Lene¹⁸ og Per¹⁵. Her meldte både Klaus² og Henrik¹⁷ sig, hvorfor dirigenten igen foranstaltede skriftlig afstemning. Den resulterede i, at Klaus² blev valgt som 1. suppleant og Lene¹⁸ blev valgt som 2. suppleant.

Under pkt. 8 og 9 blev både administrator og revisor genvalgt uden indsigelser og med tak for godt samarbejde.

Pkt. 10. Information fra bestyrelsen

Fra antenneforeningen foreslås bidraget hævet fra 20 til 30 kr. månedlig pr. bolig. Se bilag om kanaler mv. Henrik¹⁷ foreslog, at han i samarbejde med Torben⁷ undersøger mulighederne for billigere internet til bl.a. streaming via en delingsfunktion, som Henrik måske kendte nogle gode tricks til. Der var enighed om, at støtte Henrik¹⁷'s forslag, og Torben⁷ ville gerne deltage.

Pkt. 11. Eventuelt

Her spurgte Connie⁸, om der var stemning for en "kaffemik" hver tredje søndag på helt afslappet facon, uden tilmelding og gerne med egen medbragt kaffe/kage – lidt i stil med lørdagsfrokosterne. Det var der god tilslutning til, og Connie⁸ ville gå videre med planerne. Lene¹⁸ foreslog, at man evt. kunne bruge nogle af disse sammenkomster til at holde et egentlig beboermøde med et emne, som nogen ønskede drøftet. Denne mulighed var der også tilslutning til.

Afslutningsvis holdt Jens en tale og takkede for hans mere end 15 år i bestyrelsen fyldt med godt samarbejde med beboere og udefra kommende samarbejdspartnere. Han fortalte, at han var blevet frivillig personaleansvarlig i Bistrup Kirke, og at han havde erkendt, at han ikke magtede både bestyrelsesarbejdet og ansvaret i kirken. Han oplyste, at han selvfølgelig ville være behjælpelig med overdragelse af alt relevant materiale til den nye bestyrelse, som han i øvrigt ønskede tillykke med valget.

Dirigenten lukkede generalforsamlingen ca. kl. 18 og takkede for god ro og orden.

List of Signatures

ABP 250425 Ordinær generalforsamling - referat.pdf

Name	Role	Method	Signed at
Kirsten Høpner Harder	Bestyrelsesformand På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)	MitID	2025-05-02 09:38
Hanne Lundberg		MitID	2025-05-02 19:30
Peter Kongshøj Hansen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)	MitID	2025-05-02 07:39
Kleis Nielsen		MitID	2025-04-30 16:14
Torben Bechmann Nielsen	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)	MitID	2025-05-04 08:51
Claus Ole Clausen		MitID	2025-04-30 16:05
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)		
	Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Præstevangen 3B (487)		
	Dirigent		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).
If signer has Name and Address protection enabled, MitID Unique User ID will be displayed instead of their name.

Document ID: 4c28d999-4f93-4af5-9d53-36227b628ce3