

Andelsboligforeningen Præstevangen 3B Birkerød

Generalforsamling den 24. april 2026

Formandens beretning 2025

Økonomi

Første punkt i dette år beretning må blive økonomi, da der er sket en væsentlig positiv ændring, som følge af at vores SWAP er indfriet, se herom straks nedenfor.

Renteswap er indfriet og nyt lån optaget

Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling 21. februar 2025, hvor bestyrelsen fik fuldmagt til at indfri swap-lånet. Inden da var der fremsendt et længere notat om swap'en, samt en opsummering, hvori følgende fremgik:

”Kort fortalt har bestyrelsen fået en beregning fra Nykredit, der viser, at vi kan indfri swap-lån og vindueslån samlet med en ny refinansiering på ca. 38 mio. Beregningen viser, at vi kan få et 30-årigt 4%’s fastrentelån UDEN AFDRAG i alle 30 år. Denne mulighed for lang afdragsfrihed er opstået, fordi Nykredit har opjusteret deres kreditvurdering af ejendommene efter en fysisk besigtigelse fredag den 31. januar 2025. Herefter har vi så stor en friværdi i ejendommene, at Nykredit vurderer, at vi ikke slet behøver at afdrage på nogen del af vores gæld. Beregningen viser, at den nye finansiering kun koster ca. 30.000 mere om året nemlig 1.730.000 (fremfor nu: ca. 1.700.000) i terminsydelser. Vigtigst er vel, at foreningens økonomi bliver sikret i de næste 30 år i modsætning til nu, hvor vi kun er sikret frem til 2038, hvor swaplånet forfalder, og vi skal fremskaffe ca. 26.7 mio kr.”

Bestyrelsen valgte at udnytte bemyndigelsen til at indfri swap'en, og i løbet af marts 2025 var det gamle prioritetslån/swap-lån samt vindueslånet indfriet og erstattet med et nyt 4%’s 30-årigt, afdragsfrit lån. Det fastforrentede lån betyder, at foreningen har sikret udgiften til prioritetsrenter indtil 2055. Den nye finansiering er pt. på samme årlige udgiftsniveau som hidtil, og vi håber, at foreningen får mulighed for at omlægge lånet til fordel for os alle. Vi har en aftale med Nykredit om, at lånet overvåges med henblik på at finde nye muligheder, hvilket hidtil har været umuligt pga. swap'en, der låste foreningen indtil udløb i 2038.

Generelt om vores økonomi

Vores årsrapport for 2025 samt budgettet for 2026 gennemgås særskilt i forbindelse med aflæggelsen af regnskabet. Men ganske kort kan det siges, at foreningen har en sund økonomi, og man skal ikke bekymre sig om, at der fremgår et driftsunderskud i regnskabet for 2025. Det skyldes, at der i driftsudgifterne er indregnet et kurstab på ca. 469.000 hidrørende fra vores store låneomlægninger i marts 2025. Kurstabet er nemlig ikke penge, som foreningen har betalt ud af kassebeholdningen, hvilket man i øvrigt kan læse i det likviditetsresultat, som findes i Årsrapporten.

Andelskrone, boligafgift og carportleje

Det er bestyrelsens indstilling, at andelskronen fastholdes uændret på 4,5.

Det indstilles at boligafgiften sættes op med 3 pct., samt at carportleje hæves fra 150 til 200 kr. pr md. Begge dele for at kunne dække de løbende drifts- og vedligeholdelsesudgifter uden at tære for meget på den disponible formue, idet vi ser ind i prisstigninger på mange områder – herunder stigende priser på materialer og timeløn til håndværkere m.m. (Bemærk som bonusinfo, at folkepensionen heldigvis også stiger i 2026, nemlig med 4,8%.)

Varmeforsyning

I fortsættelse af sidste års beretning om vores varmforsyning må det konstateres, at der stadig ikke foreligger tilbagemeldinger om hverken pris eller tidshorisont for mulig fjernvarmetilslutning. Vi forventer en kommunal plan for udrulningen 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.

Foreningen har i 2025 nedsat en udvalg som har kigget på forskellige muligheder for varmforsyning – se nedenfor under omtalen af de 4 nye udvalg.

Vedtægter

I løbet af 2025 har foreningen afholdt to ekstraordinære generalforsamlinger, hvor vedtægtsændringer var på dagsordenen. Den første foregik den 21. februar 2025, hvor alle vedtægtsændringer blev sat til afstemning under et. Denne fremgangsmåde viste sig uhensigtsmæssig, og forsamlingen anmodede om en ny generalforsamling. Denne blev gennemført i november 2025, hvor der blev stemt om hver enkelt ændringsforslag og de mulige varianter. Den ekstraordinære generalforsamling den 18. november 2025 blev dirigeret af en udefra kommende advokat, som med god humor og stort overblik skabte en fin stemning, hvor alle spørgsmål og indsigelser fra beboerne blev modtaget og seriøst kommenteret.

De vedtægtsændringer som blev vedtaget i november 2025 er nu indarbejdet i vores vedtægter, som findes tilgængelige på hjemmesiden.

Vedligehold

Bestyrelsen har prioriteret at få udarbejdet en professionel drifts- og vedligeholdelsesplan, hvilket blev besluttet i 2025, og den er leveret først i 2026. Planen er en vigtig del af grundlaget for foreningens vedligeholdelsesplan 2026 – 2036 samt det budget, som indgår i årsrapporten for 2026.

I løbet af 2025 er der bl.a. repareret og justeret ventilations anlæg i blok C og D, samt udskiftet ventilationsmotor i blok C. Disse arbejder på ventilationsanlæggene krævede en stor lift, som blev brugt til at udføre diverse murerarbejder oppe i højden. Samtidig blev liften brugt til at udføre et stykke ekstraordinært – frivilligt - arbejde med at afvaske overdækninger på svalegangene, samt rense tagrender oppe i højden.

Affaldsskurene er renoveret efter en påsat brand, som også har betydet at brandbart affald blev flyttet til det nu aflåste skur.

Elevatorene har drillet nogle gange, men vi håber, at det nu bliver bedre, da ”åben-tiden” for dørene nu er længere. Det viste sig nemlig, at dørene lukkede så hurtigt, at dørene ofte ramte ind i ting/personer mv. som var på vej ind, hvilket kunne slå dørene skæve, så de satte sig fast.

Udebelysningen blev i 2025 midlertidigt overdraget fra Andel Lumen til kommunen, og vi skal i 2026 finde en ny servicepartner i stedet for Andel Lumen. I den forbindelse skal vi gennemgå vores behov og se på de muligheder, der foreligger.

Renovering og vedligeholdelse (bortset fra helt nødvendige tiltag) af fælleshuset er sat på pause for at afvente, hvilken fremtid beboerne ønsker for huset. Se nærmere nedenfor under omtalen af den nye gruppe omkring udvidelse af fælleshuset.

I øvrigt henvises til bestyrelsens vedligeholdelsesplan for 2026 – 2035.

Udvalg/grupper

Efter den ordinære generalforsamling i 2025 var der ønske om at nedsætte 4 nye udvalg til undersøgelse af enkeltstående projekter, nemlig udvidelse af fælleshuset, etablering af cykelskur, etablering af adgang for rollatorer op til Bistrupvej samt forsøg på at skaffe billigere internet og varmeforsyning. Disse 4 nye udvalg forventes at være såkaldte ad hoc-udvalg, dvs. at de nedlægges på et passende tidspunkt – i modsætning til foreningens faste udvalg, der typisk fortsætter år efter år.

4 ad hoc-udvalg

De 4 ad hoc-udvalg blev dannet på grundlag af kommissorier, som blev formuleret af bestyrelsen og godkendt af de enkelte grupper.

Fælleshusudvalget

Overvejelserne omkring renovering og udvidelse af fælleshuset startede forrige år, se nærmere herom i beretningen for 2024. Efter et vedtaget forslag på den ordinære generalforsamlingen i 2025 blev fælleshusudvalget sat i gang og fik som kommissorium at fremlægge planer for mulige udvidelser af fælleshuset.

Fælleshusets største rum (der hvor vi samles til fx spisning mv) er på kun ca. 49 kvm gulvarealen, og i dette lokale findes både vores køkken med køkkenborde, opvaskemaskine, komfur og skabe med alt service til ca. 50 personer samt det fleksible værelse, der kan lejes med sovesofaen. De 49 kvm gulvareal i selve samlingslokalet giver ikke megen plads til at bevæge sig rundt i rummet, når køkkenet er i brug, og man skal sidde ved bordene.

Udover samlingslokalet rummer fælleshuset et depotrum, en entre med garderobe, et badeværelse med toilet samt - ikke mindst - vores fælles varmecentral, som dog ikke er tilgængelig fra samlingslokalerne. Disse ”støttefunktioner” udgør således en stor del af det samlede fælleshusareal på 87 kvm.

Fælleshuset må ifølge lokalplanen højst må være 100 kvm, hvorfor fælleshuset uden dispensation fra lokalplanen kun kan udvides med 13 kvm. Derfor har udvalget bl.a. afholdt møder med både kommunalpolitikere og flere professionelle rådgivere – alt sammen på frivillig basis – for at undersøge, hvad der kræves for evt. at få dispensation fra lokalplanen til at udvide fælleshuset. Disse undersøgelser er ikke afsluttet.

Fælleshusudvalget fremlagde på et beboermøde i februar 2026 nogle skitser til udvidelsesprojekter, og fik bemyndigelse til at gå videre med undersøgelserne – foreløbig uden at der afholdes større udgifter til projektet. Det videre arbejde herfra, vil fremgå af næste års beretning.

Cykelskurudvalget

Overvejelserne omkring etablering af et cykelskur startede forrige år, se nærmere herom i beretningen for 2024. Det udvalg, som blev sat i gang i 2025 er midlertidigt sat på pause indtil det afklares, hvilke muligheder, vi har i forhold til lokalplanen sammenholdt med en mulig udvidelse af fælleshuset. Derfor er der ikke afsat midler til cykelskuret i budget 2026.

Rampeudvalget

Udvalget arbejdede intenst med flere modeller for at skaffe direkte adgang til Bistrupvej – bl.a. en såkaldt trappelift, en slangeformet rampe op fra vores P-plads og en direkte bro fra svalegangen i blok C. Alle løsninger viste sig enten for dyre eller for dårlige. Udvalget ansøgte bl.a. VELUX-fonden om hjælp, men fik afslag. Herefter er udvalget blevet nedlagt.

Internet- og varmeudvalget

Dette udvalg har på grundlag af en rundspørge om beboernes nuværende behov for internet undersøgt, om der kunne skaffes billigere internet til foreningens beboere. Udvalget har pt. ikke fundet noget brugbart alternativ til beboernes egne private løsninger.

Et forslag fra udvalget om at indhente professionel rådgivning til etablering af alternativ varmforsyning blev af bestyrelse berostillet for at skaffe yderligere grundlag for at vurdere, hvilke muligheder, der foreligger. Udvalget overvejer at besøge andre andelsboligforeninger, med erfaring indenfor varmforsyning.

4 faste udvalg/grupper

Der er i øjeblikket 4 faste eller ”stående” udvalg/grupper, nemlig vedligeholdelsesgruppen, havegruppen, festudvalget og græsteamet.

Vedligeholdelsesgruppen

Vedligeholdelsesgruppen drøfter små og store opgaver og indstiller normalt til bestyrelsen, om opgaven aktuelt skal opprioriteres i forhold til foreningens budget og økonomi.

I gruppen fortsætter man med at undersøge, om foreningens beboere kan og vil udføre mindre vedligeholdelsesopgaver, typisk den slags opgaver, som almindelige husejere selv udfører. Dette kan – ud fra princippet om ”de mange bække små” - betyde besparelser, som på langt sigt selvfølgelig gavner foreningen.

Vedligeholdelsesgruppen har udarbejdet den aktuelle vedligeholdelsesplan for 2026 - 2036, samt det hertil hørende vedligeholdelsesbudget på grundlag af den professionelle drifts- og vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen besluttede at få udarbejdet af en konsulent fra NRGI, jfr. omtalen ovenfor.

Havegruppen

Havegruppen fortsætter som hidtil og får ros fra både beboere og besøgende for, at vores udendørs omgivelser er velholdte.

Festudvalg - fester

Festudvalget har i 2025 taget initiativ til forårsfest, efterårsfest, julefrokost og nytårskur, der alle gennemførtes med fin deltagelse.

Festudvalget afholdt også foreningens 30-års jubilæumsfest med helstegt pattegris og hyggeligt samvær.

Græsteam

Græsteamet har sørget for at vores plæner er slået og fremtræder i fin stand.

Robotplæneklipperen gik desværre i stå, og kunne ikke repareres, hvorfor græsset igen er blevet klaret af teamet og den gule traktor. Den gule traktor har været til reparation og service, og vi regner med, at den ”overlever” lidt endnu.

Små og store igangværende opgaver

Bestyrelsen har i løbet af 2025 arbejdet med at planlægge et beboermøde om kriseberedskab, og dette afholdes den 7. maj 2026. Bestyrelsen har også arbejdet med de nye brandregulativer, som foreningen skal have implementeret. Dette fortsætter i 2026.

Vores hjemmeside har hidtil ligget hos ABF, men ABF vil ophøre med den type service, og har derfor opsagt Hjemmeside-abonnementet i 2025 til udløb i løbet af 2026. Derfor arbejder bestyrelsen på at finde en ny udbyder. Bestyrelsen har også arbejdet på at finde en ny mail-løsning, således at bestyrelsesmedlemmernes personlige mailkonti ikke bruges til foreningsrelaterede mails. Det digitale arkiv er under opbygning og vil fremover blive serviceret af en frivillig beboer.

Aktiviteter

Gåturene hver anden tirsdag, madklubben samt de forskellige festaktiviteter i fælleshuset kører i god gænge. 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 samt fællesspisning på plænen under det store træ. Lørdagsfrokosterne den 1. lørdag i hver måned, kaffeslabberads hver 3. søndag samt spilleaftenerne hver anden onsdag afholdes i fælleshuset, når der er beboere, som ønsker det.

Året 2025 sluttede med en velbesøgt nytårskur med bobler og kransekage i fælleshuset.

Salg/overdragelse af boliger

Foreningen har i 2025 ikke haft nogen fraflytninger. Et sjældent år i den relation!

Tak til alle

Afslutningsvis skal der lyde en stor tak til alle de beboere, der arbejder frivilligt for foreningen både i de organiserede grupper og udvalg, samt med de små og store opgaver, som løbende skal løses. En stor tak skylder vi også dem, der bidrager med godt humør, og er med til at skabe en rar og positiv stemning i foreningen.