

Referat fra den ekstraordinære generalforsamling

Onsdag, den 24. september 2025 kl. 19.00 i Kirkeladen

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
Bestyrelsen foreslår advokat Eigil Pedersen som dirigent
og administrator Jan Ole Rasmussen som referent
 2. Bemærkninger til og godkendelse af dagsordenen
 3. Indkomne forslag:
 - 3.1 Forslag fra bestyrelsen om renovering/modernisering af alle Præstehavens opgange med tilhørende finansieringsplan.
 - 3.2 Forslag fra Lis Ryssel & Anker Jensen 10B 2 th, om montering af automatiske døroplukkere på alle yderdøre fra parkeringspladserne
 4. Eventuelt.
-

Formand Ingrid Schmidt bød velkommen til de fremmødte ejere, en særlig velkomst til advokat Eigil Pedersen og til Allan Ploug som står for det musikalske indslag.

Ingrid bød forsamlingen velkommen og præsenterede bestyrelsen for forsamlingen.

Ad punkt 1) – Valg af dirigent

Formanden foreslog advokat Eigil Pedersen valgt som dirigent og administrator Jan Ole Rasmussen som referent. Der fremkom ikke andre forslag, og de to valgtes med akklamation.

Ad punkt 2) – Godkendelse af dagsorden

Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var indvarslet rettidigt og korrekt, samt dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægterne og omdelt rettidigt til ejerne ved mail af 24. august 2024, ved opslag i opgange samt ved brev til de ejere, som ikke er i besiddelse af IT/Internet ligeledes ved indkaldelse den 15. september 2024. Da ingen havde bemærkninger hertil, erklærede han den ekstraordinære generalforsamling for lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

På generalforsamlingen var 79 ejere repræsenteret, heraf 16 repræsenteret ved fuldmagt. Det betyder, at forslag kræver 2/3 vedtagelse af stemmeberettigede, eller 70 for at et forslag vedtages. Dirigenten gik straks i gang jf. den udsendte dagsorden.

Ad punkt 3.1 – Forslag om renovering/modernisering af opgange

Formanden indledte punktet med at motivere bestyrelsens forslag.

Vi skal tage stilling til en stor investering i aften. En investering i millionklassen, som – hvis vi beslutter os for den – både kan blive et gode for os alle og en udgift for os alle:

Bestyrelsen foreslår en renovering/modernisering af alle 14 opgange i Præstehaven.

Opgangene trænger til et løft. Gulvbelægningen har rundet de 50, det årelange slid ses, og den nuværende farvesætning er fra slutningen af 1990'erne. Den trænger også til at blive frisket op. Vi

lægger måske ikke så meget mærke til det, når vi går ud og ind i det daglige; men prøv lige at give det et ekstra kig. Fra bestyrelsens side mener vi, at blokkene og dermed opgangene fortjener et mere indbydende og tidssvarende udseende. Og det har vi fået bekræftet fra mange af jer. Det er vigtigt, at hovedindgangen og trappeopgangen bidrager med et godt (førstehånds)indtryk over for både beboere, gæster – og potentielle købere.

Præstehaven har med sine 105 ejerlejligheder gennem 50 år været et enestående tilbud præget af en høj standard og med mange fælles faciliteter – eksklusive faciliteter – og ikke mindst: Et godt naboskab. Men vi har fået konkurrence. Hård konkurrence. Både når det gælder byggeri og faciliteter.

Der bliver bygget lejligheder til både eje og leje i et hidtil uhørt antal i Herning og omegn. Senest kunne vi i en artikel i HF læse en gennemgang af en stribe nye kvarterer med hundredvis af nye lejligheder. Bare tænk på sygehusgrunden. Og projekterne slår sig op på meget af de, vi ellers har været stort set ene om at kunne tilbyde.

Vi kan stadig konkurrere på pris, faciliteter og ikke mindst de grønne omgivelser med masser af lys og luft – men vi kan ikke konkurrere på alder.

Vi har i bestyrelsen fokus på, at Præstehaven skal vedligeholdes og udvikles. Først og fremmest skal vi selvfølgelig som ejere og beboere selv være glade for at bo her. Det skal være en glæde, hver gang vi åbner den røde dør og træder ind i trappeopgangen.

Men det er også særdeles vigtigt, at vi bliver ved med at være attraktive i markedet, som man siger. Vi har gennem årene investeret i nyt tag, i nye facader, nye garageporte og senest ny udsugning og solceller.

Nu er tiden kommet til opgangene.

Med det aktuelle projekt snakker vi ikke om en totalrenovering. Med forslaget får vi ikke en ny trappeopgang; men næsten... Arbejdet omfatter ny gulvbelægning, ny farvesætning og en renovering af træværket (døre og gelænder).

Vores forslag bygger på et oplæg fra arkitektfirmaet Præg Studio, som vi redegjorde for på generalforsamlingen i marts 2024. Det signalerer en rolig og afbalanceret atmosfære. Det er både klassisk og moderne i sit udtryk og dermed ret tidløst.

Efter generalforsamlingen blev der nedsat et opgangsudvalg – med Hanne Knudsen, Ingrid Lund, Svend Erik Nielsen, Steen Sønderborg og Ingrid M. Schmidt. Vi har arbejdet ud fra oplægget, fundet frem til realistiske løsninger og har indhentet tilbud.

Udgangspunktet for arkitektens oplæg er, at opgangen skal signalere en rolig og afbalanceret atmosfære, når man åbner (den røde) indgangsdør og går op. Vi bibeholder nemlig den røde farve på ydersiden af indgangsdøren – det er en signaturfarve for Præstehaven.

Præstehaven har som sagt rundet de 50, og det hverken kan eller skal vi ikke løbe fra. Oplægget er derfor både klassisk og moderne i sit udtryk.

Indtrykket i opgangen skal være lyst og let, domineret af farverne quartz grå og brækket hvid, som spiller godt sammen med egetræsfineren på dørene og det lyse træ på gelænderet.

Murstensgulvet forneden bliver bevaret, da det er gennemgående i parterre. Det nye er, at trapper og reposer får en ny belægning, hvor vi foreslår linoleum. Ligesom oplægget i sin helhed er linoleum et både klassisk og moderne valg. Det er slidstærkt, nemt at rengøre og vedligeholde, og det har en lyddæmpende effekt. Jeg skal gerne uddybe fordelene senere.

Tanken med den nye farvesætning er at fremhæve elevatortårnet med den quartz grå og lade vægge, lofter og trappe "sno" sig omkring i en brækket hvid. Værn (trælameller) bliver også malet grå. Det samme gør elevatordørene.

Dørene ind til lejlighederne bliver slebet og lakeret, så vi bevarer trælooket. Forneden på lejlighedens dør bliver der monteret en sparkeplade i rustfrit stål. Trægelænderet bliver også slebet og lakeret hele vejen op.

Postkasseanlægget bevarer vi, hvor det er i dag; men det bliver udskiftet med en ny model. Det koster lige så meget at slibe og male de nuværende postkasser som at købe nye. De nye postkasser er i galvaniseret stål og med sidehængslet låge, som gør det nemt at trække post/aviser etc. ud.

Forslaget indebærer også en ny aptering i opgangene, det vil sige ens navneskilte og nye opslagstavler, der matcher den nye farvesætning. Flere har spurgt, om vi ikke også kan få ens dørmåtter? Det er ikke med i forslaget, men måske?

Den nuværende belysning bliver ikke ændret.

Tilbud og økonomi:

Bestyrelsen har med hjælp fra tegnestuen C. Lambæk, Gjellerup, fået udarbejdet beskrivende de tilbudslister og indhentet tilbud på tre entrepriser: Gulvlægger, tømrer og maler.

På baggrund af de tre billigste tilbud tager vi udgangspunkt i en samlet investering på 2,7 millioner kroner. Beløbet finansieres ved hjælp af et banklån optaget af Ejerforeningen. Det vil Jan Ole gøre rede for om lidt.

Arbejdet håber vi at få sat i gang ultimo 2025/primo 2026. Det vil fortsat være med Carsten Lambæk som projektleder.

Når projektet er gennemført, bliver der indført en ny Husorden, som både skal sikre både udtryk og vedligeholdelse.

Inden jeg giver ordet til dirigenten og jer, vil jeg runde af, som jeg plejer: Jeg er sikker på, at vi alle er enige om målet for arbejdet i og omkring E/F. Nemlig både, at vi skal have en velfungerende ejerforening – og at Præstehaven skal præsentere sig på bedste måde. Men vi er 105 ejere, så vi er ikke nødvendigvis altid enige om vejen derhen. Jeg håber, at vi er i stand til at vise hinanden respekt og give hinanden plads. Som naboer og medejere - med de holdninger, vi hver især har. Også i aften. Til gavn og glæde for netop Præstehaven.

Under motivationen fremlagde formanden nogle prøver på farve og kvalitet af det foreslåede linoleum belægning samtidig blev opgangene visualiseret på PowerPoint.

Projektøkonomi

Herefter gennemgik administrator økonomien for det påtænkte projekt.

Lånebeløbet udgør kr. 2.656.700 som optages i banken, som et 10-årigt lån til 3,95 var rente. Efter 10 år vil det samlede lånebeløb udgøre kr. 3.181.400 incl. finansieringsomkostninger.

Lånet afvikles efter fordelingstal således:

lejlighedstype	1	2	3	4	5
Fordelingstal	192	156	93	98	156

beløb pr. lejlighed	41.852	34.005	20.272	21.362	34.005
Afdrag pr. måned	349	283	169	178	283

Der er mulighed for at betale lejlighedens kontant, men kun ved etableringen.

Fordelingstal	192	156	93	98	156
---------------	-----	-----	----	----	-----

lejlighedstype	1	2	3	4	5
----------------	---	---	---	---	---

Kontant pr. lejlighed	34.949	28.396	16.929	17.839	28.396
------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Forudsætninger:

- Lånebeløbet reguleres hvert års 31. december for ændring i renten, dvs. én gang årligt
- Der udsendes renteopgørelse med fradragsberettigede renter umiddelbart efter årsskiftet
- Ved salg af lejligheden indfries restgæld i lejligheden

Herefter blev forsamlingen opfordret til at stille spørgsmål forud for afstemningen.

- Inger Kure 18B, om det ikke var muligt at hæve et beløb fra vores formue.
Administrator svarede, at bestyrelsen havde valgt at få hele investeringen finansieret ved et banklån. Vores egenkapital udgør kun kr. 2 mio, heraf udgør den bundne opsparing kr. 1,5 mio og til øvrige projekter er der yderligere hensat kr. 0,8 mio.
- Inger Olsen 18B, opgang 18B havde fået pålagt tæpper for ca. 8 år siden efter krav fra bestyrelsen med egenbetaling. Opgang 18B ønsker at bibeholde tæpperne som klæder opgangen.
- Jan Ole Rasmussen 18B, opgang 18A ønsker ligeledes tæpper på reposer. Blokformanden havde afleveret en tæppeprøve som var videregivet bestyrelsen med ønsket.
- Svend Erik Nielsen 13B, tæpper er ikke hensigtsmæssige og udvikler en voldsom røgudvikling ved brand.
- Morten Hansen 20A, ønsker vi tænker ind i fremtidsløsninger, f.eks. dørtelefoner. Farverne er triste.
- Jens Ole Christensen 20A, opfordrer til ny belægning over det hele og smide det gamle ud.
- Kirsten Ulrik 16B, et smukt forslag som bringer opgangene up-to-date.
- Jytte rask 12B, billeder på vægge bliver det ikke tilladt?
Hertil replicerede formanden, at i forbindelse med renoveringen vil der blive udfærdiget et tillæg til Husorden.
- Eigil Nielsen 20A, gik over i dyreriget, at forslaget var som et flerhoved uhyre, hvor det er vanskeligt at opnå enighed, derfor mente han at vi skal tage det der kommer.
- Arne Ladegaard 13B, forslår at dem der har tæpper skal have lov til at bibeholde det.
- Jørgen Wichmann 18A, anbefaler Arnes forslag.
- Carlo Nørtoft 12B, opfordrede bestyrelsen til at være mere fleksible med billeder og lign. på reposer.

- Svend Erik Nielsen 13B, at der havde været en tendens til, at tæpper blev lagt på uden bestyrelsens godkendelse.
Hertil svarende Administrator, at forsamlingen kunne få den opfattelse at det også gjaldt tæpper som i dag var monteret i 12B og 18B. Nuværende tæpper er i begge tilfælde godkendte af tidl. Bestyrelser og der foreligger dokumentation for at det er af brandhæmmende kvalitet.

Undervejs og imellem de nævnte indlæg var flere oppe og tilkendegive deres mening om farver – lyse og mørke, farver med mere spræl i.

Dirigenten foreslog en 10 minutters summepause.

Efterfølgende vendte bestyrelsen tilbage og foreslog et modificeret forslag til det fremsatte, at de der ønsker tæpper kunne få det lagt på reposer såfremt hele blokken var enig heri. Tæppet bliver efter et forslag fra udvalget med en farve som matcher de nymalede opgange. Trappetrin bliver med det foreslåede linoleum.

Da dirigenten fornemmede en positiv stemning for det ændrede forslag, blev der igangsat skriftlig afstemning.

Forslaget kræver som tidligere meddelt 70 stemmer for, for at blive vedtaget.

Resultater blev, at 68 stemte for forslaget, i mod stemte 11.

Bestyrelsens forslag blev således forkastet med 2 stemmer.

Ad punkt 3.2 – Forslag om montering af aut. døroplukkere på alle yderdøre

Anker Jensen 10B motiverede deres forslag, at det var vanskeligt at åbne den tunge dør, specielt for beboere med rollator, derfor ønsker de denne hjælpeenhed monteret.

Formanden kommenterede forslaget, at der fra tidligere forelå et tilbud på kr. 60.000 for begge opgange, men prisen ikke var undersøgt i denne omgang.

Bestyrelsen kan på nuværende tidspunkt ikke tilslutte sig forslaget, men ønsker at udskyde til senere.

Fra salen blev forslaget kommenteret fra følgende.

- Kim Bohart 13A, kunne tilslutte sig forslaget, at der er problematisk med de tunge døre.
- Erik Larsen 14B og Peter Jessen 16B, mener ikke vi kan behandle et forslag hvor økonomien ikke er kendt.

Da dette forslag kræver simpelt flertal, sonderede dirigenten blandt forsamlingen, ingen krævede skriftlig afstemning, hvorfor forslaget blev sendt til afstemning ved håndsoprækning.

Der var overvejende stemning for at forkaste/udsætte forslaget.

Forslag punkt 3.2 blev således forkastet.

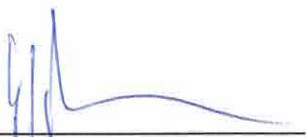
Ad punkt 4 – Eventuelt

Ingen begærede ordet under dette punkt.

Dirigenten konstaterede, at der herefter ikke var flere, der ønskede ordet og erklærede dagsordenen for udtømt og den ekstraordinære generalforsamling for afsluttet. Klokken var da 20.30.

Sluttelig takkede formand Ingrid Schmidt dirigenten og forsamlingen for veludført arbejde samt en god dialog.

Gjellerup, den 1 / 10 2025



Eigil Pedersen
Dirigent


Jan Ole Rasmussen
Referent