



Referat af ordinær generalforsamling i A/B Åvænget

Der blev afholdt ordinær generalforsamling i fælleshuset onsdag den 18. marts 2026 kl. 18.00.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning (vedlagt)
3. Forelæggelse af årsregnskab 2025 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2026 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 10.2. (forslag vedlagt).
Forslaget kræver, at mindst 2/3 dele af medlemmerne er repræsenteret samt at mindst 2/3 dele stemmer for forslaget.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordens punkt "Opførelse af skur" (forslag vedlagt)
6. Beretning fra vedligeholdelsesudvalget
7. Valg til bestyrelsen:
Formand (Lotte) Anne Charlotte Mouritzen er ikke på valg
Bestyrelsesmedlem Bjarne Carow er ikke på valg
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Christensen er ikke på valg
Bestyrelsesmedlem Karen Bloch-Frederiksen er på valg og modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Frank Christoffersen er på valg og modtager genvalg

Valg af 1-2 suppleanter:
1. suppleant Leif Nielsen er på valg
2. suppleant Heidi Ann Jepsen er på valg

Bestyrelsen skal bestå af formand + 2-4 bestyrelsesmedlemmer, som alle vælges for 2 år.
8. Valg til vedligeholdelsesudvalget
9. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm
10. Eventuelt



Ad 1. Formand Anne Charlotte Mouritzen bød velkommen til foreningens ordinære generalforsamling.

Formanden gav herefter ordet til Anna Margrethe Glenstrup, som udtrykte en dybfølt tak for den store omsorg hun har oplevet fra foreningen og andelshaverne i forbindelse med Bent's død og tiden herefter.

Christina Hegner fra Real Administration A/S blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og rettidigt indkaldt.

Der var mødt i alt 17 af 21 mulige andelshavere, heraf ingen ved fuldmagt.

Ad 2. Formanden aflagde bestyrelsens beretning og der var ingen spørgsmål hertil. Beretningen blev taget til efterretning og er vedlagt nærværende referat.

Ad 3. Dirigenten gennemgik regnskabet for 2025 samt beregning af andelsværdien. Der var ingen spørgsmål hertil.

Regnskabet for 2025, med fastsættelse af andelsværdien på baggrund af valuarvurdering pr. 31.12.25 og med en stigning i værdien pr. indskudt andelskrone fra 5,845 til 6,183 blev enstemmigt godkendt.

Ad 4. Dirigenten gennemgik budgettet for 2026.03.19

Det blev oplyst, at udgiften til ejendomsskatter for 2026 er ca. kr. 14.600,00 mindre end anført i budgettet og at det har været en dyr start på året i forhold til snerydning og saltning, da det allerede pr. d.d. har kostet kr. 35.800,00.

Budgettet for 2026 blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5.

a. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af vedtægternes § 10.2. Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning og blev enstemmigt **vedtaget**.

Foreningens vedtægter, tilrettet med ovenstående ændring, er udsendt til andelshaverne sammen med nærværende referat.

b. Formanden redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring af husordens punkt "Opførelse af skur".

Der var herefter en længere drøftelse af forslaget og der blev givet udtryk for forskellige meninger og holdninger til hvor højt et skur må være.

Dirigenten tillod, at forslaget blev ændret således, at der blev stillet forslag om 2 højder: 2.30 m eller 2.35 m, begge målt fra terræn og til det højeste punkt på skuret.



Ændringsforslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning, hvor stemmer faldt som følgende:

2.30: 3

2.35: 14

Det blev således vedtaget, at maksimal højde på skur er 2.35 m.

Foreningens husorden, tilrettet med ovenstående ændring, er udsendt til andelshaverne sammen med nærværende referat.

Ad 6.

Bjarne Carow orienterede på vegne af vedligeholdelsesudvalget og fremsatte ros til andelshaverne for at få ordnet de påkrævede vedligeholdelsesarbejder til tiden. Der er enkelte andele, hvor der er plads til forbedring, men i det store hele går det godt med at andelshaverne overholder den udvendige vedligeholdelse af bygningerne.

Michael Jensen spurgte ind til hvem der har vedligeholdelsespligten af træerne ind mod børnehaven, som vokser midt i skellet/ hegnet. I henhold til foreningens vedtægter har andelshaverne vedligeholdelsespligten af det til boligen knyttede haveareal. Børnehaven er blevet kontaktet flere gange gennem årene, men har kun få gange sørget for at beskære træerne. Bestyrelsen oplyste, at såfremt man ønsker at ændre på hegn eller hæk skal bestyrelsen ansøges herom.

Ad. 7. Bestyrelsesmedlemmer Karen Bloch-Frederiksen og Frank Christoffersen blev begge genvalgt for 2 år.

Suppleanterne Leif Nielsen og Heidi Ann Jepsen blev begge genvalgt for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand (Lotte) Anne Charlotte Mouritzen (på valg i 2027)

Bestyrelsesmedlem Bjarne Carow (på valg i 2027)

Bestyrelsesmedlem Lisbeth Christensen (på valg i 2027)

Bestyrelsesmedlem Karen Bloch-Frederiksen (på valg i 2028)

Bestyrelsesmedlem Frank Christoffersen (på valg i 2028)

1. suppleant Leif Nielsen (på valg i 2027)

2. suppleant Heidi Ann Jepsen (på valg i 2027)

Ad 8. Til vedligeholdelsesudvalget blev valgt:

Bjarne Carow

Leif Nielsen

Michael Jensen

Til de nye andelshavere blev det oplyst, at andelshaverne hvert år skal udføre almindelige vedligeholdelsesarbejder på deres andel. Vedligeholdelsesudvalget udleverer hvert år en seddel til den enkelte andelshaver, hvor det er anført hvilke arbejder der skal udføres på andelen. Fristen for aflevering af udfyldt vedligeholdelsesskema er den 31. juli 2026, hvorefter vedligeholdelsesudvalget går rundt og kontrollerer om arbejderne er udført tilfredsstillende. Vedligeholdelsesarbejderne skal udføres af andelshaveren selv eller man kan lade arbejderne udføre for sig af en håndværker. Alle gavle skal fuldmales hvert 5. år, hvilket de sidst blev i 2023.



Ad 9. Beierholm Revision blev genvalgt.

Ad. 10.

Der var en snak omkring nogle af hundene i foreningen og omkring gener fra disse, som andelshavere og udefrakommende oplever.

Etablering af ladestandere til el-biler blev drøftet, herunder de forskellige løsninger og hvem der skal afholde udgifterne.

Formanden oplyste, at Roskilde Kommune vil, inden sommerferien, melde ud om der vil blive mulighed for tilslutning af fjernvarme.

Da der ikke var yderligere punkter til eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af dirigenten og bestyrelsen.

Beretning 2025

Da året 2025 tog sin begyndelse, var der ingen der kunne vide, hvor galt det skulle gå.

Hverken i det globalt eller her i vores eget lille samfund.

Det er vel nok et af de mest dramatiske år - både globalt og lokalt - der har været siden Andelsforeningen Åvænget blev stiftet!!

Året startede fredeligt.

Et udvalg af beboerne i Åvænget besluttede sig for at se på mulighederne for at lydisolere fælleshuset. Rumklangen var ikke for god når vi var mange. Der blev undersøgt flere alternativer, både blandt professionelle håndværkere og de kreative amatørmuligheder. Sidstnævnte blev valgt og for et relativt beskedent beløb, lykkedes det at dæmpe støjniveauet - samtidig med at fælleshuset fik opfrisket det indvendige look. Så tak for den indsats.

Ved generalforsamlingen blev det besluttet, at der skulle lægges fibernet ind på foreningens matrikel. Til glæde for dem der ville kobles på her og nu og som en bonus til fremtidige tilflyttere. Det blev TDC der skulle udføre opgaven og på sommerens varmeste dage, - og midt under Tour de France, knoklede en gruppe arbejdere så sveden sprang. De gravede asfalt og fliser, lagde og skød kabler ned og lukkede renderne til med stor arbejdhastighed.

Måske gik det lidt for hurtigt - et elkabel blev gravet over og i 9 timer prøvede vi hvordan det var, at være uden strøm mens vi ventede på det rette mandskab, nåede frem og fik fikset problemet!! Griller blev kørt i stilling og humøret var højt. Tak for det.

Henover sommeren havde vi også besøg af mureren, der fik rettet op på fundamenter og fuger. Der er til stadighed nye områder der skal repareres af håndværkere, - hvilket ikke er uforståeligt, da vores boliger i år har 33 år på bagen.

Af samme grund fik vi også et fyr udskiftet i Nr. 25. Efter utallige undersøgelser og afprøvninger, var det eneste udvej. Fyrene er gamle og der er imellem brug for udskiftning af enkelte komponenter. Vi afventer stadig Roskilde Kommunes udmelding på hvor vi står i forhold til varmforsyningen, inden vi kan begynde at se på den fremtidigeløsningen for os her i Åvænget.

I fælleshusets køkken er de elektriske forbindelser repareret, så man nu både kan lave kaffe og koge vand samtidigt uden at propperne springer, - og det er jo rart, hvis man skal have gæster til brunch.

Et par beboere har haft problemer med skimmelsvamp. Det er vigtigt at lufte ud og tørre af, når der er dug på indersiden af vinduerne. Særligt når temperaturforskellen inde og ude er stor, som her i vinterhalvåret.

I foråret blev der opført nyt skur i nr. 1 og nr. 2. Den vejledende beskrivelse i "Husordenen" var ikke præcis, og højden på skuret i nr. 2 blev ikke accepteret. Derfor er dette punkt sat til vedtagelse i vedtægterne på denne generalforsamling.

Foreningen har anskaffet et stillads til fælles afbenyttelse. Det er en stor hjælp at stå på det når træværket skal vaskes ned og males, eller når der skal renses tagrender. Stilladset står i bryggerset i fælleshuset og der hænger en bookingliste på døren.

Ved blomsterbedet er der stillet en kompostbeholder op til grønt affald. Det er primært affald fra fællesområdet der skal i, men alle kan hente muld, når først processen er i gang.

I november fik vi besked fra Nykredit, at vi i år - ligesom sidste år - fik andel i medlemsrabatten, hvilket betyder en reduktion i vores gæld på ca. 25.000 Kr. - Det batter ikke meget, men er jo fint at tage med.

I år har vi sagt farvel til Erik, der er flyttet til plejehjem i Roskilde. Eriks bolig er overtaget af hans barnebarn Rasmus og Maria. Velkommen til dem - vi glæder os til at lære jer at kende - og til jeres unge kræfter og energi!

Vi har også måtte sige farvel til Bent, der døde lige op til jul efter nogen tids sygdom.

I november skete det, som ingen af os nogensinde formentlig vil glemme. Branden i Nr. 8!!

Branden opstod d. 25.11 lige over midnat og blev bekæmpet af brandvæsnet over fem timer.

Heldigvis kom ingen fysisk til skade, men hændelsen har sat dybe spor og der er lange udsigter til, hvornår det igen bliver "hverdag" i Nr. 8.

Jeg vil gerne takke for den omsorg og hjælpsomhed der opstod på brand natten og i de følgende dage. Døre blev åbnet og der blev brygget kaffe, - godt vi passer på hinanden.

Efterfølgende var det derfor hyggeligt med en lille julekomsammen, hvor vi over en glas gløgg fik vendt begivenheden og kommet hinanden lidt ved.

Vi vil i bestyrelsen i det kommende år arbejde videre med kriseberedskabs - og vedligeholdelsesplaner, så vi har en plan, hvis og når det bliver aktuelt.

Vi ser frem mod et år, som i den store verden nok ikke bliver roligere, men som her i Åvænget forhåbentligt bliver uden store dramatiske hændelser.

Forslag 5 a

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af nuværende § 10.2.

Ændres fra

- 10.2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Ændres til

- 10.2 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure eller til at opsætte eller ændre hegn, med mindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller skønnes at ville stride mod andre andelshaveres interesser.

Forslag 5 b

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af punktet "Opførelse af skur" i foreningens husorden.

Ændres fra

Opførelse af skur

Der er mulighed for at bygge et lille skur i baghaven.

Bestyrelsen skal søges om tilladelse før opførelse af skur påbegyndes.

Størrelse ca. 7-8 m² og med **standard højde for skure**.

Skuret bygges på støbt grund eller funderes på stolpeholdere.

Skuret males med samme grønne farve som eksisterende træværk i haven.

Skuret skal have fladt tag med hældning mod hæk. Beklædning er sort tagpap. Der må ikke være udhæng på bygningen.

Skuret er andelshaverens private ejendom, og ved salg af andelen afregnes med køber efter gældende afskrivningsregler.

Det påhviler den enkelte andelshaver at fjerne evt. affald efter brug af fællesarealerne.

Ændres til

Opførelse af skur

Der er mulighed for at bygge et lille skur i baghaven.

Bestyrelsen skal søges om tilladelse før opførelse af skur påbegyndes.

Størrelse ca. 7-8 m² og med **max. højde på 220 cm fra terræn**.

Skuret bygges på støbt grund eller funderes på stolpeholdere.

Skuret males med samme grønne farve som eksisterende træværk i haven.

Skuret skal have fladt tag med hældning mod hæk. Beklædning er sort tagpap. Der må ikke være udhæng på bygningen.

Skuret er andelshaverens private ejendom, og ved salg af andelen afregnes med køber efter gældende afskrivningsregler.

Det påhviler den enkelte andelshaver at fjerne evt. affald efter brug af fællesarealerne.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christina Hegner

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: a245575e-4ba1-4132-83d8-72536719a7a5

IP: 91.215.xxx.xxx

2026-03-26 12:50:12 UTC



Karen Marie Leonora Bloch-Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: 305ddfa-dd68-4438-9d7b-5d9c9ec1d2c9

IP: 85.129.xxx.xxx

2026-03-26 13:00:15 UTC



Bjarne Kim Carow

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: ce225701-7b87-4e27-8d5c-a77639737a1d

IP: 85.80.xxx.xxx

2026-03-26 14:08:41 UTC



Frank Erik Christoffersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: cb5adef4-c065-4ce0-b785-6fd24123bb74

IP: 188.183.xxx.xxx

2026-03-26 15:31:49 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: d055c764-f1ea-41c2-92ed-ac508e5f1e06

IP: 94.60.xxx.xxx

2026-03-26 17:02:15 UTC



Lisbeth Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Åvænget

Serienummer: e4234d87-3121-4719-87d8-dfb54e1882bb

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-03-26 17:44:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: JJKC-8E1YF-ACBUJ-96NT7-9PC7U-RKA4G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.