



Referat af ordinær generalforsamling for andelsboligforeningen KV I
afholdt tirsdag, den 25. april 2023 kl. 19.30 i Fælleshuset.

35 boliger var repræsenteret. Formanden Michael Simonsen bød velkommen og gik herefter over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog Evan Klarholt som dirigent og forespurgte, om der var andre forslag. Der var ingen andre forslag og Evan Klarholt blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Der var 35 boliger repræsenteret ved generalforsamlingens start.

1. Beretning:

a. Bestyrelsens beretning:

Formanden Michael Simonsen aflagde beretning og der henvises til den vedhæftede beretning for 2022.

Der blev efter beretningen rettet forespørgsel til, hvad det ville koste at få indlagt fibernet og svaret hertil var, at selve indlægningen ville være gratis, men at der fremtidigt ville være abonnement til den udbyder, som man skulle have aftale med. Der blev desuden forespurgt til, hvorledes det kom til at forløbe, hvortil det kunne oplyses, at TDC/You See havde oplyst, at der ville blive fremsendt materiale når tidspunktet for arbejdet kom nærmere.

Der blev rettet forespørgsel til hvor man havde tænkt sig at el-standerne skulle stå. Der blev afgivet besvarelse om, at det var der ikke truffet afgørelse om men at det formentlig var således, at jo længere ind på foreningens areal de ønskedes placeret jo dyrere ville det blive, der var imidlertid ikke planlagt nogen fast placering på nuværende tidspunkt.

Der blev forespurgt til, hvorvidt man ville kunne foretage begrænsning af parkeringer i form af tidsbegrænsning, hvortil det blev oplyst at dette ikke var afklaret og at man ville vurdere dette nærmere, når og hvis der fremkom mere konkrete planer.



Der blev rettet anbefaling om, at foreningen skulle kontakte det af Folketinget nedsatte udvalg om etablering af el-ladestandere i boligblokke uden egen P-plads.

Endelig blev der rettet forespørgsel til, at der ved ladestander med Clever var angivet en løbetid på 5 år og forskellige priser, hvad dette nærmere betød. Det blev hertil oplyst, at der var tale om en engangspris for etablering og en sideløbende betaling for forbruget og at de 5 år var en bindingsperiode, hvor forbruget skulle købes via Clever.

Der var herefter ikke yderligere spørgsmål og beretningen blev taget til efterretning.

b. Pladsudvalgets beretning:

Michael Simonsen gennemgik og aflagde beretningen på pladsudvalgets vegne. Det blev tilkendegivet at der havde været ren dag i søndags med pæn tilslutning. Der blev rettet forespørgsel til, hvorvidt der var nogen i forsamlingen der ønskede eller havde mulighed for at overtage indkøb og planlægning af morgenmad i forbindelse med ren dag. Da ingen tilsluttede sig på forsamlingen, opfordres der fortsat hertil.

Der var ikke spørgsmål eller bemærkninger til beretningen og beretningen blev taget til efterretning.

c. Fælleshusudvalgets beretning:

Michael Simonsen afgav også her beretningen og der var ikke så meget ud over, at der senere ville blive rettet forespørgsel om stillingtagen til fastelavn og juletræsfest.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger i øvrigt til beretningen og denne blev taget til efterretning.

c. Festudvalgets beretning

Også her afgav Michael Simonsen beretningen og henviste til, at udvalget havde arrangeret såvel julefrokost som en vinsmagning, der blev håbet på, at dette kunne gentages. Der var ikke yderligere til beretningen som blev taget til efterretning.



2. Forelæggelse af årsregnskab og forslag til værdiansættelser, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelser:

Revisor Evan Klarholt gennemgik årsregnskabet med revisionspåtegning. Evan Klarholt indledte med at gennemgå Fælleshus regnskabet og oplyste, at regnskabet er udfærdiget som sædvanlig og i øvrigt i henhold til den aftale der foreligger med Kirkevengen II.

Der fremkom ikke spørgsmål eller bemærkninger til det aflagte regnskab og dette blev enstemmigt godkendt.

Evan Klarholt gennemgik herefter foreningens årsregnskab og påpegede at der var forøget indtægter som følge af stigningen i boligafgifter som vedtaget på sidste års generalforsamling og at der i øvrigt ellers ikke var foretaget ændring i regnskabsopstillingen.

Regnskabet kan således anvendes til sammenligning med de tidligere år.

Der blev drøftet og gjort rede for reglerne om værdiansættelse ved anvendelse af valuar, hvorefter der blev foretaget en vurdering af andelsboligforeningens ejendomme under et, ligesom der blev gjort rede for hvis foreningen, ønskede at anvende valuarvurderingen, at der så skulle indhentes en ny valuarvurdering hvert år i årene fremover.

Der blev forespurgt til hvorfor foreningen ikke skulle anvende en valuarvurdering og der blev gjort rede for, at det var frivilligt at vælge valuarvurdering, ligesom det var frivilligt eventuelt at afvente det af Folketinget nedsatte udvalg der fortsat arbejder på at fremkomme med en model til værdiansættelse af andelsboliger. Indtil der forelå en vedtagen model ville hverken Evan Klarholt eller administrator Torben Lund forholde sig til de udkast eller ideer som der foreløbigt var fremkommet.

Der blev forespurgt til, om valuaren skulle foretage vurdering af samtlige andelsboligers indretning m.v. hvortil det blev oplyst, at det ikke var tilfældet, men at man formentlig fra valuarens side ville besigtige en eller flere af andelsboligerne i forbindelse med den vurdering valuaren skulle foretage.



Der blev forespurgt til hvorvidt der havde været kendskab til at andelsboligerne skulle blive mindre værd og dette var ikke tilfældet, men at generalforsamlingen i givet fald kunne vælge, at anvende den værdiansættelse som der foretages nu ved anvendelse af den offentlige vurdering.

Der blev desuden forespurgt til, hvorvidt en højere vurdering ved anvendelse af valuar eventuelt ville have indflydelse på foreningens ejendomsskatter eller tilsvarende, hvortil det blev oplyst, at vurderingen ikke havde eller ville få betydning for foreningens ejendomsskatter.

Efter denne drøftelse blev ideen om eventuelt at anvende en valuar sat til vejledende afstemning og 22 stemte for og 4 imod, hvorefter bestyrelsen oplyste, at man til næste generalforsamling ville have indhentet en valuarvurdering således at det kunne overlades til en generalforsamling eventuelt at værdiansætte andelsboligerne i forbindelse med salg efter denne.

Efter denne drøftelse blev regnskabet enstemmigt godkendt og det blev samtidigt besluttet at anvende den offentlige kontantværdi, som værdiansættelse ved salg med en andelskrone på 6,573.

3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget:

Evan Klarholt gennemgik det udsendte drifts- og likviditetsbudget. Budgettet havde som altid et resultat på kr. 0, men bemærkede, at det indeholdt en stigning i forhold til 2022 på ca. 3 %.

Forslaget til budget blev enstemmigt vedtaget.

4. Indkomne forslag:

Dirigenten Evan Klarholt gjorde rede for, at der indenfor fristen for fremsættelse af forslag var fremkommet 2 forslag, som ikke rigtigt var forslag, men som ville blive behandlet som sådan.

Forslag 1 angår at foreningen fremtidig skal forestå rensning af tagrender.

Forslagsstiller gjorde rede for baggrunden og ønsket om, at foreningen skulle overtage rensning af tagrender.

Et medlem henvendte sig og oplyste at han havde en knækket tagrende og at denne skulle repareres. Det blev hertil oplyst, at udskiftning eller reparation var bestyrelsens opgave og bestyrelsen vil



se på denne del, men af det andet ikke var omfattet af det pågældende forslag, efter en drøftelse blev forslaget sat til afstemning og 9 stemte for og 16 imod, hvorefter forslaget ikke er vedtaget.

Forslag 2 er forslag om parkering af større varevogne og belysning på stisystem.

Forslagsstiller gjorde rede for baggrunden for forslaget og påpegede at det var vanskeligt med oversigtsforhold når større varevogne (under 3500 kg) parkerede i området omkring stisystemerne.

Der blev gjort opmærksom på, at varevogne under 3500 kg havde bestyrelsen ikke hjemmel til at ændre på parkeringsvilkår for disse biler. Der blev efter en drøftelse enighed om, at der skulle opfordres til, at ejere af varevogne skulle søge at parkere andre steder hvor det dels ikke ville genere udsynet fra udkørsler, dels ikke ville tage lys fra stisystemer m.v. Det aftaltes også at bestyrelsen ville se på muligheder for at forbedre stibelysningen.

Forslaget blev ikke sat til afstemning da forslagsstiller var tilfreds med de pågældende tiltag.

5. Valg til bestyrelse og udvalg:

På valg var næstformand Tonny Stechmann og kasserer Karen Eriksen der begge var villige til genvalg. Der var ikke modkandidater og begge blev valgt ved akklamation.

Bestyrelsen består herefter fortsat af formand Michael Simonsen, nr. 47, Kirsten Møller, nr. 93, Karen Eriksen, nr. 73, Jan Skov Hansen, nr. 11 og Tonny Stechmann, nr. 89.

Valg af suppleanter for 1 år:

Torben Sømberg, nr. 107 og Thomas Rasmussen, nr. 29 var begge villige til genvalg. Der var ikke andre forslag og begge blev valgt med akklamation.

Valg af pladsudvalg, fælleshusudvalg, og festudvalg:

Valg af pladsudvalg:

Alle på valg var villige til genvalg og alle blev genvalgt med akklamation.

Valg af fælleshusudvalg:

Lisette Ferré Andersen, nr. 31, Mai-Britt Thrane, nr. 89 og Solveig Simonsen, nr. 47 var villige til genvalg, der var ikke andre forslag og alle blev genvalgt med akklamation.



Valg af festudvalg:

Leane Rasmussen, nr. 17 Birgitte Bredsgaard, nr. 49 og Mai-Britt Thrane, nr. 89 var villige til genvalg og blev genvalgt med akklamation.

6. Valg af administrator:

Bestyrelsen foreslog genvalg af Jantzen & Lund, der blev genvalgt med akklamation.

7. Valg af revisor:

Bestyrelsen foreslog genvalg af revisor Evan Klarholt, der blev genvalgt med akklamation.

8. Eventuelt:

Eventuelt indledtes med, at festudvalget forespurgte til om der var interesse for afholdelse af fastelavnsfest og juletræsfest. Det blev angivet, at der ikke havde været mange børn til at deltage og der blev forespurgt til om hvorvidt man kunne forvente at børn eller børnebørn ville kunne deltage. Efter en vejledende afstemning kunne det konstateres, at der var begrænset tilslutning, men at det blev overlagt til festudvalget at træffe afgørelse om, hvorvidt man selv med den begrænsede tilslutning ville iværksætte en juletræsfest og eller en fastelavnsfest.

Michael Simonsen oplyste, at han i forbindelse med Ren Dag havde gået en runde i bebyggelsen og havde konstateret, at der var nogen der ikke havde fået malet. Han fremkom med en opfordring til, at de andelshavere der endnu ikke havde fået malet hegn, hurtigst muligt fik malet hegn m.v.

Der blev fra bestyrelsens side gjort rede for, at man overvejede at foretage indkøb af plæneklipper, så man selv kunne overtage forpligtigelsen til at få slået græs. Der blev forespurgt til, hvorvidt en ny græsklipper kunne og ville undgå at skade hække, hvortil det blev oplyst at dette ville være muligt. Efter en drøftelse blev der fra et par medlemmer tilkendegivet at de var villige til at medvirke til at søge græsset klippet, hvorefter det må forventes at bestyrelsen indkøber en græsslåmaskine og så må vi se på tidsforbrug og medvirken af andelshavere.

Der blev fra salen påpeget, at man samtidigt skulle se på de eksisterende græsslåmaskiner, idet disse maskiner ikke var fuldt funktionsdygtige.



Der blev rettet forespørgsel til om man havde overvejet hække eller beplantning ud mod Flodvej / Råbrovej og eventuel opsætning af støjdæmpende hegn. Michael oplyste at Kommunen tidligere havde været kontaktet, men at man ikke havde kunnet få et konkret svar. Det blev desuden oplyst, at der skal være hæk mod vejen, men at man eventuelt kan opsætte indvendigt hegn. Der blev opfordret til, at man kunne søge tilskud hos Kommunen til støjhegn.

Der blev samtidigt gjort opmærksom på, at der i foreningen forefindes flere hegn som efterhånden trænger til en kærlig hånd (måske mere), hvor bestyrelsen opfordredes til at se på disse.

Et medlem fremkom med et hjertesuk angående fællesmaterialer og redskaber om, at andelshaverne skulle meddele, hvis noget var gået i stykker således at næste andelshaver ikke blot ved sin anvendelse kunne konstatere at det ikke fungerede.

Endelig blev der forespurgt til oprensning af sø, hvorfor denne renses og om man ikke kunne lade være. Michael oplyste, at søen var blevet renses som følge af ønsket af, at få arealet til at se pænt og ordnet ud og at der havde været mandskab dertil. Der var ikke enighed om behovet for fremtidige oprensninger.

Der var ikke yderligere til behandling og generalforsamlingen afsluttes kl. 21.10.

Som referent:

Torben Lund

Som dirigent:

Evan Klarholt

Bestyrelsen:

Jan Hansen