

**Referat af ordinær generalforsamling for Andelsboligforeningen KV I
afholdt torsdag, den 24. april 2025 kl. 19.30 i Fælleshuset.**

Formanden Michael Simonsen bød velkommen og gik herefter over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent.

- Bestyrelsens beretning
- Pladsudvalgets beretning
- Fælleshusudvalgets beretning

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

3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

4. Indkomne forslag

5. Valg til bestyrelsen og udvalg:

- Valg af næstformand:
- Valg af kasser:
- Valg af 2 suppleanter:
- Valg af pladsudvalg, fælleshusudvalg, festudvalg.

6. Valg af administrator.

7. Valg af revisor.

8. Eventuelt.

1. Valg af dirigent:

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

Der var 43 boliger repræsenteret ved generalforsamlingens start, heraf 4 med fuldmagter.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten gennemgik dagsordenen herunder, at der var indkommet 4 forslag til behandling under pkt. 4. Helle, Rytterkær 9, oplyste, at hun havde afleveret et forslag i postkassen ved fælleshuset, og det blev konstateret, at dette ikke var modtaget af bestyrelsen og derfor heller ikke havde været annonceret. Forslaget kunne derfor ikke behandles. Der var i øvrigt ikke forslag, der krævede særlig majoritet, - alle forslag kunne afgøres ved almindeligt flertal.

1. Beretning:

a. Bestyrelsens beretning:

Formanden Michael Simonsen aflagde beretning og der henvises til den vedhæftede beretning for 2024.

Der var ikke spørgsmål til beretningen og denne blev taget til efterretning.

b. Pladsudvalgets beretning:

Michael Simonsen gennemgik og aflagde beretningen på pladsudvalgets vegne. Der var rekordmange deltagere til Ren Dag, - tak for det og der lød samtidig en tak for indsats til øvrige. Der var ikke spørgsmål eller bemærkninger til beretningen i øvrigt og beretningen blev taget til efterretning.

c. Fælleshusudvalgets beretning:

Michael Simonsen afgav også her beretningen på udvalgets vegne. Der havde igen været en forsikringsskade, som nu var udbedret. Basketkurven var nedtaget og den forventes opsat igen på et tidspunkt, - dog et andet sted end på gavlen. Endelig blev der budt velkommen til nye andelshavere. Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger i øvrigt til beretningen og denne 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 Kirkevangen II.

Der blev spurgt om indtægter var samtlige indtægter eller om det var et nettotal. Det blev svaret, at det var indtægterne fra udlejningen.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller bemærkninger til det aflagte regnskab og dette blev taget til efterretning.

Evan Klarholt gennemgik herefter foreningens årsregnskab med regler og krav hertil. Der var i øvrigt ikke foretaget ændringer i regnskabsopstillingen således, at regnskabet som sådan kan anvende til sammenligning med de tidligere år.

Der blev spurgt til punktet om forsikringer og selvrisiko og om udgift til forsikring var steget med ca. 30%. Det blev oplyst, at posten også indeholdt selvrisiko og at stigningen derfor ikke havde været så stor.

Der var ikke yderligere spørgsmål og regnskabet blev enstemmigt godkendt og det blev således som anført ovenfor besluttet at anvende den indhentede valuarvurdering til værdiansættelsen ved salg med en andelskrone på kr. 8,784.

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 der i forslaget var indeholdt en stigning på 3,38% i forhold til 2024.

Det blev præciseret, at der blev afsat kr. 800.000 til vedligehold i henhold til vedligeholdelsesplanen og kr. 80.000 i uforudsete omkostninger. Stigning i boligafgift vil være fra 100-138 kr. pr måned.

Der var ikke yderligere bemærkninger og forslaget til budget blev enstemmigt vedtaget.

4. Indkomne forslag:

a) Forslag om algebehandling af tagene.

Forslagsstiller fik mulighed for at motivere det fremsatte forslag. Der var en drøftelse af, hvorvidt en algebehandling kunne have skadegørende effekt på taget og levetid, eller om det ville forlænge levetiden. Der var forskellige opfattelser af, hvorvidt resultatet ville blive pænere end det nuværende, og om algebehandling kunne have skadegørende virkning på blomster og lignende. Forslaget blev sat til afstemning og nedstemt med overvejende majoritet. Forslaget blev således ikke vedtaget.

b) Forslag om farveskift på facader på boliger.

Det blev drøftet om, hvorvidt den nuværende lyse farve skulle skiftes til en mørkere/mørk grå nuance.

Forslaget blev sat til afstemning og nedstemt med overvejende majoritet. Forslaget blev således ikke vedtaget.

c) Forslag om anvendelse af græsplæne mellem 89-93 og 67-71 som kørevej til div. formål.

Forslagsstiller gjorde rede for baggrunden. Det blev drøftet i forsamlingen. Derefter besluttede forslagsstiller at trække forslaget, idet denne dog håbede på, at dette nu ville føre til, at græsarealet ikke fremtidigt blev anvendt som kørevej.

d) Forslag fra bestyrelsen om ladestandere.

Det fremsatte forslag om at etablere 6 P-pladser med 3 dobbelte ladestandere til brug for el-biler blev gennemgået og bestyrelsen gjorde rede for de tanker, der lå bag forslaget. Det blev præciseret, at forslaget forudsatte, at dette også måtte blive vedtaget i Kirkevangelen II.

Efter en drøftelse blev forslaget sat til afstemning og blev vedtaget med overvejende majoritet. Forslaget er således vedtaget i Kirkevangen I og den endelig gennemførelse afventer vedtagelse i Kirkevangen II.

Der var ikke indkommet yderligere forslag til behandling.

5. Valg til bestyrelse og udvalg:

På valg var næstformand Tonny Stechmann nr. 89, der var villig til genvalg. Der var ikke modkandidater og Tonny Stechmann blev valgt ved akklamation.

Bestyrelsesmedlem Karen Eriksen nr. 73, der fungerer som kasserer, var på valg og var villig til genvalg. Der var ikke modkandidater og Karen Eriksen blev valgt ved akklamation.

Bestyrelsen består herefter fortsat af formand Michael Simonsen nr. 47, næstformand Tonny Stechmann, nr. 89, kasserer Karen Eriksen nr. 73, Thomas Rasmussen nr. 29 og Jesper Møller nr. 17.

Valg af suppleanter for 1 år:

På valg var Tommy Darger nr. 103, og Flemming Roland nr. 13. Begge villige til at stille op til valg. Der var ikke andre forslag og begge blev valgt med akklamation.

Valg af pladsudvalg, fælleshusudvalg, og festudvalg:

Valg af pladsudvalg:

Runal, Per Michael og Eigil, - 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. Der var i øvrigt enighed om, at Fælleshusudvalget kunne supplere op, hvis man kunne finde en frivillig.

Valg af festudvalg:

Mai-Britt Thrane var villig til genvalg og Michael og Lisette var villige til valg og alle 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:

Der blev forespurgt til nummerering af P-pladser. Det blev drøftet, hvorvidt en opstregning og nummerering af P-pladser ville sikre beboerne, at de ville have en fast P-plads. Der henvistes til de tidligere drøftelser om at undlade at benytte "*andres P-pladser*" og i øvrigt gøre gæster opmærksom på, at de ikke skulle benytte andelshaveres P-pladser og i stedet parkere på stamvejen eller på børnehavens P-pladser. Der opfordres i øvrigt til at tage hensyn til hinanden.

Der spurgte til status på hegn og træværk særligt mod Råbrovej. Michael Simonsen oplyste, at bestyrelsen ville se på forholdet igen. Der blev opfordret til, at man evt. kunne på det på en fælles arbejdsdag.

Der blev mindet om, at dørtrin skulle vedligeholdes og andelshaverne blev opfordret til at få afslibet og behandlet dørtrinnet med linolie. Bestyrelsen har en vejledning, hvor der anvendes 1/3 linolie og 2/3 terpentin til at få malet dørtrin.

Der blev spurgte til varmeunits og det blev oplyst, at bestyrelsen efter vedtagelse af budgettet, ville igangsætte VVS-mand således, at der blev udskiftet yderligere og de pågældende vil blive orienteret, når arbejdet starter.

Der blev informeret om, at tagrender og/eller reparation af tag i skure starter nu og andelshavere blev opfordret til at sikre, at der er adgang til skurene for håndværkere.

Endelig fik Michael Simonsen ordet for en afsluttende bemærkning og Michael takkede bestyrelsen for et godt samarbejde i årets løb.

Der var ikke yderligere til behandling og generalforsamlingen afsluttes kl. 21.15.

Som referent og dirigent:

Torben Lund

Bestyrelsen:

Michael L.

Martin Christensen

T. Sørensen

Thomas Ø



Bestyrelsens beretning for 2024

Så er det igen blevet tid til den ordinære generalforsamling i andelsboligforeningen KVI. Hermed bestyrelsens skriftlige beretning.

- **Regnskab og budget:**

Regnskabet viser fortsat, at vores andelsboligforening har en god og sund økonomi. Evan kommer nærmere ind på det ved forelæggelse af årsregnskab.

- **Bestyrelsen**

Vedligeholdelsesplan:

I 2014 fik bestyrelsen lavet en 10 års vedligeholdelsesplan af Tegnestuen Jens Peter Refnov aps. og den vedligeholdelsesplan som udløb i 2024 fik vi udnyttet. Derfor besluttede bestyrelsen at få lavet en ny og vi kontaktede flere gange tegnestuen JP Refnoy aps. men fik aldrig svar på vores henvendelser. Bestyrelsen kontaktede derefter firmaet Schødt A/S, som fik udarbejdet en ny 10 års vedligeholdelsesplan.

Den nye vedligeholdelsesplan ligger på vores hjemmeside.

Tagrender:

Vi har i flere år lavet reparationer på vores tagrender, og ville få flere reparationer fremover. I henhold til en anbefaling i vores nye vedligeholdelsesplan besluttede bestyrelsen at indhente tilbud på udskiftning af tagrender, hvor vi genbrugte vores rendejern. Vi modtog følgende tilbud på opgaven:

Tagrendegruppen med et tilbud på 797.212,50 kr incl moms.

Tagrendemanden V. Jan Christensen med et tilbud på 413.960 Kr incl moms.

Bestyrelsen havde møder med begge tilbudsgivere, og valget faldt på Jan Christensen.

Jan besluttede at nedløbsrør som løber ned igennem nogle af skurerne skulle sløjfes, og regnvandet blev ledt ud på skurenes tag, dermed var der 5-6 skure med et hul i taget, og bestyrelsen fandt en tømrer som skulle lave dette

Private P-pladser:

Bestyrelsen afventede KV2's udspil mht. skiltning af privat p-pladser da det var vores ønske at skiltene skulle være ens i KV1 og KV2. Efter et fællesmøde med KV2 viste de skiltene frem som de havde valgt. Bestyrelsen i KV1 syntes skiltene og skriften var for småt, og vi gik i gang med at finde og bestille skilte der var nemmere at læse.

El lade stander:

Vores forening er i samarbejde med KV2 ved at undersøge muligheder for el lade standere. KV2's bestyrelse har kontaktet Egedal kommune. Egedal vendte tilbage efter naboheøringsperioden, med positive nyheder for vores ønske og planer. Der skal trækkes strømkabel ind i foreningen udefra. Ladestanderne bliver enten 11 kW. eller 22 kW. En samlet pris for etablering af 6 pladser er anslået til en pris ca. 260.000 kr. som fordeles til begge foreninger.

Bestyrelsen anbefaler dette. Dette forslag skal der stemmes om i begge foreninger, og hvis den ene forening stemmer imod bortfalder dette.

Varmeanlæg:

18 boliger har i 2024 fået udskiftet varmeanlæg, det er nummer:
5, 9, 11, 15, 19, 23, 33, 35, 37, 41, 43, 47, 51, 55, 65, 89, 91 og 93

- **Pladsudvalg**

Pladsudvalget havde ren dag i foråret og efteråret. Foråret hvor omkring 35 personer deltog. Der var indkøbt pizza, vin, øl og vand til spisning efter arbejdsdagen. Ren dag i efteråret havde 56 tilmeldte - rekordstort fremmøde – flot, der var bestilt pølsevogn.

Bjarne Mouritsen fik vi til at klippe buske i efteråret 2024 langs Råbrovej og Kirkevangen.

Der er indkøbt ny el plæneklipper samt 2 nye el hækkeklipper.

- **Fælleshusudvalg**

Fælleshuset er blevet påkørt igen, dog ikke større skade end at venstre vindskede blev ødelagt. Køkkenet er blevet malet.

Basket kurven er faldet ned, og vil blive opsat og støbt ned i græsset nær den store sten.

Ved udlejning henviser FHU til at gæster anmodes om at parkere ved institutionerne Mælkebøtten/Stangkær på Flodvej eller ved Fantasihaven.

- **Nye andelshavere**

Rytterkær 39 er solgt til, Tonni Lindblad og Sanne Pedersen.

Rytterkær 65 er solgt til Anders Reimer Poulsen.

Rytterkær 113 er solgt til Lis Ferré Andersen.

Velkommen til de nye andelshavere.

Venteliste

Ventelisten ser således ud fordelt på størrelsen af boligerne.

	Aktiv	Passiv
2 Rums	22	8
3 Rums	28	8
4 Rums	33	17
5 Rums	29	14

Evt åbning for opskrivning vel fremgå af vores hjemmeside, <https://kirkevangel.dk/>

- **Generelt**

Bestyrelsen ser frem til et stort fremmøde på den ordinære generalforsamling d. 24 april kl.19:30 i fælleshuset.

Der serveres øl og vand under mødet.

Bestyrelsen