

**Referat af ordinær generalforsamling for andelsboligforeningen KV I
afholdt tirsdag, den 9. april 2024 kl. 19.30 i Fælleshuset.**

46 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 46 boliger repræsenteret ved generalforsamlingens start.

1. Beretning:

a. Bestyrelsens beretning:

Formanden Michael Simonsen aflagde beretning og der henvises til den vedhæftede beretning for 2023.

Der blev efter beretningen rettet forespørgsel til, hvorledes støjhegn skulle se ud og det blev dertil oplyst, at dette var endnu ikke besluttet. Dette kunne være gråt eller sort, men der var ikke truffet beslutning. Der var enighed om, at et hegn ikke måtte få bebyggelsen til at ligne en rockerborg.

Der blev endvidere rettet forespørgsel til, hvordan det forløber med varmeanlæg, og det blev oplyst, at der blev skiftet ca. 10 om året og hvis et anlæg går i stykker, skiftes to, da prisen på skift af to gør, at prisen pr. stk. reduceres i forhold til en enkelt udskiftning. Der blev anbefalet til, at der blev informeret om en tidshorisont på, hvornår alle anlæg var skiftet.

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 kom Ren Dag den 28.april 2024 fra kl.9.00-13.00 og man håbede på stor tilslutning.

Det blev i øvrigt tilkendegivet, at der havde været foretaget beskæring af beplantning fra gartnerens side og at dette var blevet pænt.

Der blev rettet forespørgsel til, om der var nyt om traktor til græsslåning og til det oplystes, at traktor var frafaldet, men at man ville indkøbe plæneklipper og at man måtte skiftes til at slå græsset som hidtil.

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 jo havde været lukket i en periode som følge af uheldet og det var nu repareret og der blev givet ros til Fælleshusudvalget for det udførte arbejde.

Der er blevet foretaget opdeling i gården således, at der er blevet etableret en ryger-afdeling og et container-skralderum.

Der blev endvidere gjort opmærksom på, at fra maj måned ændres kontortiden til kun at være én gang om måneden.

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 julefrokost og der blev takket for dette.

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 Kirkevangen II.

Der fremkom spørgsmål om, hvorvidt der var indkøbt en basketballkurv og det var tilfældet, - denne var tillige opsat.

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

Evan Klarholt gennemgik herefter foreningens årsregnskab og påpegede, at der som følge af stigningen i boligafgiften var sket stigning i indtægterne i overensstemmelse med, hvad der truffet beslutning om på seneste generalforsamling. Der var i øvrigt ikke foretaget ændringer i regnskabsopstillingen således, at regnskabet som sådan kan anvende til sammenligning med de tidligere år.

Der blev gjort rede for, at der i overensstemmelse med beslutning på seneste generalforsamling, nu var indhentet en valuarvurdering med en vurdering af andelsforeningen på kr. 91.000.000. Dette fremgår af, at der var medtaget udgift til valuar og at der på side 13, var indsat valuarvurdering således, at der nu var tre forskellige muligheder for at værdiansætte foreningen.

Der udsandt sig en drøftelse angående muligheder og konsekvenser af at anvende den nu indhentede valuarvurdering i regnskabet.

Det blev præciseret, at en anvendelse af valuarvurderingen ikke nødvendigvis ville føre til en ændring af salgspriserne, men at en anvendelse af valuarvurderingen ville give mulighed for at forhøje priserne til, hvad andelen lovligt ville kunne sælges til.

Det blev påpeget, at anvendelse af valuarvurdering ikke ville have betydning for hverken boligafgiftens størrelse eller for andre forhold for de nuværende andelshavere. Fremtidige andelshavere skal fortsat have penge eller kunne betale eller låne penge i banken. Der er ikke mulighed for at optage kreditforeningslån.

Der blev fra Evan Klarholts side gjort rede for, at bestyrelsen i forbindelse med anvendelse af valuarvurderingen, havde reserveret 7 mio.kr. til imødegåelse af fremtidige udsving i vurderingerne og at disse 7 mio.kr. enten kunne bruges som kompensation til evt. fremtidige fald eller andre forhold, der ville medføre, at værdien skulle reduceres.

Der var forespørgsel til, hvorledes de 7 mio.kr. var fastsat og der blev gjort rede for, at dette var foretaget ud fra en generel vurdering fra bestyrelsens side. Der var ikke en konkret årsag til, at man var nået til tallet 7 mio.kr.

Der var efter en drøftelse ikke ønske om at fremsætte forslag til ændring af de afsatte 7 mio.kr. således, at det herefter blev sat til afstemning, hvorvidt man skulle anvende valuarvurderingen i foreningen. Der blev afholdt skriftlig afstemning og det blev med stemmerne 38 FOR og 8 IMOD vedtaget at anvende valuarvurderingen som værdiansættelse i foreningen.

Efter denne drøftelse blev regnskabet enstemmigt godkendt og det blev således som anført ovenfor besluttet at anvende den indhentede valuarvurdering til værdiansættelsen ved salg med en andelskrone på kr. 8,762.

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 3,74% i forhold til 2023.

Der blev rettet forespørgsel til årsagen og det blev hertil tilkendegivet, at udgifter til forsikring, vedligehold mv alt sammen steg og at det derfor også var nødvendigt at forhøje boligafgiften.

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

4. Indkomne forslag:

Der var indkommet forslag fra andelshaver angående ønske om lys på sti fra P-plads og ind på stamvej. Forslagsstiller gjorde rede for sit forslag og motiverede ønsket om at få opsat eller forbedret belysningen på stien.

Der var generel enighed om, at der flere steder i foreningen kunne foretages forbedringer af belysningen.

Der blev rejst forespørgsel til, hvorvidt det er foreningens stibelysning eller hvorvidt det er kommunens stibelysning. Det blev oplyst, at det ikke var foreningen, der forestod udskiftning af pærer mv, men at man benyttede tjenesten 'Tip Egedal' til at få skiftet pærer, når lyset ikke fungerede. Det blev herefter besluttet, at bestyrelsen skulle finde ud af, om det var kommunens eller foreningens belysning. Det blev samtidig sat under afstemning, at såfremt det var foreningens belysning, at der så skulle ske forbedring.

Forslaget blev vedtaget med overvejende majoritet.

Det blev endvidere oplyst, at man kunne forsøge at få kommunen til at foretage forbedring, såfremt det var kommunens belysning samt at man fra foreningens side evt. supplerende kunne undersøge mulighederne for at etablere supplerende belysning.

Endelig blev det drøftet, at behovet for belysning var aktualiseret af, at nedlæggelse af fiber havde ført til at fliserne ikke længere lå ordentligt.

Der var ikke indkommet yderligere forslag til behandling.

5. Valg til bestyrelse og udvalg:

På valg var formand Michael Simonsen, der var villig til genvalg. Der var ikke modkandidater og Michael Simonsen blev valgt ved akklamation.

Bestyrelsesmedlem Kirsten Møller nr. 93 og Jan Skov Hansen, nr. 11, var begge på valg og ønskede ikke genvalg.

Efter forespørgsel opstillede Thomas Rasmussen nr. 29 og Jesper Møller nr. 17. Begge blev valgt med akklamation.

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

Valg af suppleanter for 1 år:

Tommy Darger nr. 103, og Flemming Roland nr. 13, var 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:

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:

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:

Jesper Møller forespurgte til, hvad der var sket med indlægning af fibernet, idet det efter hans opfattelse var gået i stå efter, at det var lagt ind.

Det blev hertil oplyst af Michael Simonsen, at det var korrekt, at det var gået i stå. Der havde været et problem med nogle rettigheder og det skulle der være information om i den udsendte folder, som Smørum Kabelnet havde omdelt.

Der blev fra andelshaver forespurgt til, at der i forbindelse med rensning af nedløbsrør, var sket det, at vand nu løb fra tagrenden ind under bygningen og en flise havde løsnet sig i området. Det blev påpeget, at oplysning herom skal tilgå bestyrelsen hurtigst muligt. Man var nu opmærksom på skaden og bestyrelsen ville besigtige forholdet.

Der blev fremsat opfordring til, at bestyrelsen skulle gennemgå stier og området i øvrigt efter den nedgravne fibernet, hvor afslutning ikke var sket ordentligt. Det blev påpeget, at der var mørkt mange steder. Det blev samtidig præciseret, at der burde rettes henvendelse til TDC/Entreprenøren og at de bør pålægges at foretage udbedring af problemer. Michael Simonsen oplyste, at de havde forsøgt i AB KV II, men at der ikke havde været udbedring af de påpegede fejl og mangler.

Der blev forespurgt til en bolig, der stod tom og det blev hertil oplyst, at der påregnedes en indflytning i uge 17, når den var blevet istandsat.

Der blev rejst forespørgsel til om bestyrelsen havde fået set på de forskellige typer hegn, der var opsat de forskellige steder, og det blev hertil oplyst, at bestyrelsen endnu ikke havde haft sin rundgang og set på de forskellige hegn.

Der blev forespurgt og opfordret til, at foreningen skulle forsøge at få tilskud til støjhegn til området omkring Råbrovej og Kirkevangen.

Spørgsmålet om P-pladser blev drøftet, og der blev afholdt en vejledende afstemning om, hvorvidt der skulle prøves at finde en løsning med private P-pladser. Der var overvejende flertal for at ønske en løsning med private P-pladser. Det blev i øvrigt gentaget, at alle skulle tage hensyn til hinanden i forbindelse med parkering.

Der var ikke yderligere til behandling og generalforsamlingen afsluttes kl. 21.30.

Formand Michael Simonsen afsluttede generalforsamlingen med at takke Kirsten og Jan for deres deltagelse i bestyrelsen, ligesom alle udvalgs deltagere blev takket for deres indsats.

Som referent:

Torben Lund



Som dirigent:

Evan Klarholt



Bestyrelsen:

Michael af S. Simonsen
Kirsten
Jan
P. Møller