

## **A/B Kirkevangen II**

**Til samtlige andelshavere i A/B Kirkevangen II.**

### **Referat fra ordinær generalforsamling den 27. april 2023**

Antal andelshavere der var repræsenteret: 41 boliger.

Mikael Carow bød velkommen.

#### **1. Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslog adv. Torben Lund valgt og dette blev enstemmigt vedtaget. Torben erklærede, at generalforsamlingen er lovligt varslet og beslutningsdygtig.

#### **2. Valg af referent**

Bestyrelsen foreslog Yvonne Naim (nr. 121), som blev enstemmigt valgt.

#### **3. Bestyrelsens beretning**

Beretningen blev godkendt.

- 2 vellykkede "REN DAG " er afholdt med stort fremmøde.
- TDC vil udbyde gratis fibernet til KVI og KVII, de starter sidst i maj og færdig ultimo sept. Man kan vælge mellem forskellige udbydere
- Casper Carow har overtaget snerydning og græsslåning efter Sten
- Tilbud på varmeunits indhentes snarest
- Tilbud på maling af vindskeder indhentes
- Ventelisten er ajourført af Helleahn og overtages af Lasse Holst.
- Mulighed for opsætning af ladestandere, beslutning endnu ikke taget pga. pladsmangel
- Skraldespande fylder meget, fælles affaldsordning med KVI er undersøgt.
- Bestyrelsen har indhentet en valuarvurdering, da ejendomsværdien ikke er steget siden 2012
- Mikael takkede for godt samarbejde med bestyrelsen, fælleshusudvalget, Evan Klarholt og Torben Lund

#### **4. Forelæggelse af årsregnskab v/Evan Klarholt, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen, se side 13 valuarvurdering.**

Budgettet for fælleshuset blev godkendt.

Anvendt regnskabspraksis er ikke ændret. Vi følger vejledningen fra Erhvervsstyrelsen. Regnskabsloven og Andelsboligloven skal overholdes.

Ejendomsskatter og renovation er steget meget.

2,8 mio. i likvider.

Tinglyst gæld = 0 – pantebreve gemmes, hvis der skal optages et nyt lån på et tidspunkt.

Staten skal have 25 mio. tilbage, hvis andelshaverne ønsker boligforeningen opløst.

Opgørelsen af vores andelskrone værdi.

Valuarværdi i 2022 = 110 mio. Tidligere har den offentlige vurdering været på 67 mio.

Valuarvurderingen koster ca. 20.000 kr. pr. år for foreningen. Det svarer til 25 kr. pr. måned i boligafgift.

Valuarværdien skal laves hvert år og den skal gælde fra 1. januar. Den gælder i 18 måneder.

Hvis renten stiger yderligere, falder prisen på ejendommen

Der skal stemmes om vi vil gå over til valuarvurdering.

”Buffer” foreslået af bestyrelsen.

Er valuarvurderingen konservativ? Kan ikke sammenlignes med en ejerbolig, men der sammenlignes med erhvervsbyggeri, det er stadig en billig boligform.

Hvad er fordelene ved at lave en valuarvurdering?

Der er ingen fordel for de andelshavere der bliver boende. Hvis man skal sælge, så er værdien højere.

Hvad er bestyrelsens holdning til valuarvurdering?

Grundlaget for beslutningen, er at vores bolig ikke er steget 2012, vores bolig er blevet mindre værd. Skal vi tilgodese tilflyttere eller de nuværende beboere?

Staten laver ikke længere en offentlig vurdering, derfor anbefales det at gå over til valuarvurdering i stedet for den offentlige kontantvurdering.

Det er en fordel, hvis man gerne vil bytte bolig med andre i Smørum, fx til en ældrebolig.

Fordele og ulemper ved valuarvurdering:

### **Afstemning:**

- 1) Ja til valuarvurdering: 33 stemmer
- 2) Skal den offentlige kontantvurdering bibeholdes? 7 stemmer
- 3) 1 blank stemme

### **5. Godkendelse af udkast til budget 2023**

Forhøjelse af boligafgiften på 5,68 %, se udgifterne i regnskabet.

Vedligeholdelsesplanen bruges til nye vinduer, varmtvandsbeholdere, rensning af tage, etc.

Budgettet blev godkendt.

### **6. Indkomne forslag:**

- 1) Digital venteliste, den skal være tilgængelig, så rækkefølgen kan ses. Der er oprettet en ny mailbox [venteliste@kirkevangen2.dk](mailto:venteliste@kirkevangen2.dk). Alle forespørgsler kommer fremover ind til Lasse, som gennemgår den 1 x om ugen. Ventelisten er pt. lukket for tilmelding. Regler for ventelisten kan findes på hjemmesiden. Hvis du har sagt nej til en bolig 3 x, kommer du bagest i køen igen. Gennemgang af fordele og ulemper ved digital venteliste v/Lasse, vedhæftes. Skal ventelisten være digital? Udvalg nedsættes (Jane (nr. 245) er tovholder for udvalget.
- 2) Opdatering af varmtvandsbeholdere (er blevet nævnt tidligere)
- 3) Opsamling af græs på fliserne efter græsslåning
- 4) Betaling for ikke at deltage i Ren Dag, ej nødvendigt, da vi har haft et fint fremmøde
- 5) Skal legeplads i KVII nedlægges? KVI's legeplads kan benyttes af KVII også
- 6) Hvis legepladsen skal nedlægges, skal dette vendes med kommunen.  
Forslag/tilbud på fornyelse: 322.425 kr. blev gennemgået af Lasse, se vedlagte forslag. Det blev vedtaget, at dette forslag viderebehandles i et legepladsudvalg, så det kan genbehandles på næstkommende generalforsamling. Hvem vil deltage i dette udvalg? Lasse (nr. 181), Jane (nr. 245), Jette (nr. 233), Simone (nr. 237)

### **7. Valg til bestyrelsen.**

På valg til bestyrelsen er formanden (Mikael Carow), Mikael ønsker genvalg og blev enstemmigt valgt.

2 bestyrelsesmedlemmer Helleahn Dahl (nr. 125) og Lasse Holst (nr. 181).

Helleahn (nr. 125) ønsker ikke genvalg

Lasse (nr. 181) modtager genvalg

Allan (nr. 211) blev valgt

Katja (nr. 143)

Lasse (nr. 181) blev valgt

### Valg af bestyrelsessuppleanter

På valg er 2 bestyrelsessuppleanter: Kenneth Schütt (nr. 133) og Kirsten Henriksen (nr. 213)  
Kenneth og Kirsten modtager begge genvalg og blev enstemmigt genvalgt.

### 8. Valg af Fælleshusudvalg

På valg er Katja (nr. 231), Jane (nr. 245), Jette (nr. 233) og Frank (nr. 129). Katja, Jane og Jette modtager genvalg. De blev alle 3 enstemmigt genvalgt.  
Frank modtager ikke genvalg. Casper (nr. 173) blev valgt i stedet for Frank.

### 9. Valg til festudvalg

Kirsten Henriksen (nr. 213)  
Hellahn (nr. 125)

### 10. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslog advokatfirmaet Jantzen og Lund genvalgt. Advokatfirmaet Jantzen og Lund blev enstemmigt valgt.

### 11. Valg af revisor

Bestyrelsen stillede forslag om genvalg af revisor Evan Klarholt.  
Evan Klarholt blev enstemmigt valgt.

### 12. Eventuelt

Spørgsmål til ventelisten: Hvordan kan Katja (nr. 243) komme før Susannes datter får tilbudt en 2 rums (nr. 243)?

Ekstra skraldebøtter betales af beboeren selv.

Dirigenten Torben Lund takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen.



Yvonne Naim (nr. 121)  
Referent



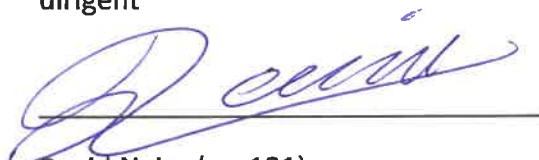
Mikael Carow (nr. 167)  
formand



Tonny Hansen (nr. 169)  
Kasserer



Torben Lund  
dirigent



David Naim (nr. 121)  
næstformand

## **Beretning ved generalforsamling 27. april 2023 - KVII**

### **Ren dag**

Siden sidste generalforsamling har vi, som vi plejer, haft 2 ren-dage, og vi er igen kommet tilbage til en "normal" rytme som før Corona. Det var dejligt at se en den store tilslutning med mange andelshavere, hvor vi også fik løst mange opgaver i vores forening og på de grønne områder. På ren-dag i september 2022 sluttede vi af med en vej-fest med telt på p-plads 4 og aktiviteter for børn og voksne inden maden. Det var rigtig hyggelig og god måde at slutte dagen af på.

### **Fibernet**

Vi har gang i at tale med TDC for at få lagt fibernet ind i vores forening. Som det foreligger lige nu starter de gravearbejdet sidst i maj og forventer projektet færdigt sidst i september 2023. Det skal siges, at man ikke er tvunget til at tilslutte sig fibernet, det vil blive lagt ude i stierne og så kan man tilslutte sig, hvis man ønsker med den udbyder man ønsker. Nærmere info følger, når vi ved mere.

### **Græsslåning, snerydning og redskabsskur**

I sommeren 2022 valgte Steen at takke af som vores faste græsklipper og snerydder. Vi spurgte om Casper Carow ville overtage tjansen og han sagde heldigvis ja. Så Steen skal have en stor tak for trofast at have passet vores områder gennem en årrække og vi siger samtidig tak til Casper for at ville overtage tjansen.

### **Fjernevarmeunit / varmtvandsbeholdere**

Forsøget hos David med en gennemstrømningsvandvarmer er efterhånden så langt, at der er kommet styr på diverse forhindringer vi oplevede under vejs og vi vil i 2023 indhente tilbud på udskiftning af fjernvarmeunits. Det skal dog siges, at udskiftningen vil ske i etaper under hensyntagen til foreningens økonomi samtidig med at vi også lige vil holde vejret, da priserne er stukket meget af og det derfor kan blive en ret bekostelig affære for foreningen.

Udover en udskiftning af fjernvarmeunits har vi ikke nogen andre store vedligeholdelsesopgaver på bedding.

### **Maling af vindskeder**

Vi skal have indhentet tilbud på maling af vindskederne i løbet af 2023. Nogen steder trænger det efterhånden meget til at blive frisket op.

### **Venteliste**

Vi oplever stadig stor interesse for at stå på vores venteliste og pt er listen lukket igen for eksterne. Helleahn har gjort et kæmpe arbejde for at holde listen ajourført – stor tak for det

arbejde. Arbejdet med ventelisten, vil i fremtiden blive udført af Lasse, da Helleahn ikke ønsker at genopstille til bestyrelsen. Vi har også oprettet en ny mail der hedder [venteliste@kirkevangelen-2.dk](mailto:venteliste@kirkevangelen-2.dk), som man kan skrive til, hvis man har spørgsmål til listen. Mailadressen vil også stå på hjemmesiden.

## **EL standere**

Vi er stadig i gang med at undersøge mulighederne for opsætning af EL-standere i vores forening. Vi undersøger mulighederne i samarbejde med KVI og så snart vi har fundet en fornuftig og mulig løsning, vil vi naturligvis sørge for at dele det med jer, men da der er pres på de p-pladser vi allerede har, giver det en del udfordringer at finde en løsning. Nærmere følger.

## **Affaldsordning**

Efterhånden har vi alle sammen fået et hav af affaldsspande, som fylder godt op i landskabet og det kan være lidt svært at få alle spandene til at være på den plads, man tidligere har brugt til affaldsspanden. Derfor må vi opfordre til, at I sørger for at udvide jeres skraldeplads, således at affaldsspandene kommer ind og stå i stedet for, at de fylder på fortove og stier. Vi ved godt, at det er ærgerligt og ikke særlig pænt, at vi har fået så mange forskellige spande, men det er ikke op til os at bestemme - det er en beslutning fra øverste myndighed, som vi er tvunget til at følge. Der har været tale om fælles affaldssteder, også i samarbejde med KVI, men vores bebyggelse egner sig desværre ikke til det, så pt må vi leve med det, vi har fået udleveret.

## **Valuarvurdering**

Vi i bestyrelsen har valgt at indhente en valuarvurdering til brug for beregningen af andelskroneværdien. Vi har truffet det valg, da den offentlige ejendomsvurdering har været uændret siden 2012 og dermed kan man argumentere for, at den værdi ikke er retvisende mere. Det er op til generalforsamlingen at beslutte om vi skal anvende den vurderingsmetode for indeværende regnskab samt fremover. Dette vil vi komme nærmere ind på under regnskabs gennemgangen og godkendelse af regnskabet.

## **Fælleshusudvalget**

Fælleshuset laver et stort stykke arbejde i forbindelse med udlejning af lokalet og med at få lokalet til at fungere optimalt. Stor tak til jer for jeres kæmpe arbejde.

## **Bestyrelsen**

Jeg vil også gerne sige tak til bestyrelsen for det gode og konstruktive samarbejde vi har. Vi løser mange forskellige opgaver for at vores forening kan fungere og alle andelshavere er altid velkomne til at komme ned i kontortiden eller sende os en mail.

## **Administrator og revisor**

Til sidst skal der selvfølgelig også lyde en tak til vores administrator og revisor for deres store arbejde.