

## Referat af ordinær generalforsamling d. 17. april 2024

Fælleshuset Rytterkær 115, 2765 Smørum

Antal andelshavere til stede: 41 stk. boliger.

### Ad 1: Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Torben, som blev enstemmigt valgt. Torben erklærede at generalforsamlingen er lovligt varslet.

### Ad 2: Valg af referent

Bestyrelsen foreslog Susanne (nr. 167), som blev enstemmigt valgt.

### Ad 3: Bestyrelsens beretning

Mikael Carow fremlagde beretningen på vegne af bestyrelsen.

### Boligsalg

Vi har det sidste år desværre måtte sige farvel til et par andelshavere som er gået bort. Herudover har der været en enkelt fraflytning af vores andelsforening.

Det har sat gang i boligsalg, derudover har vi også haft et par interne rokader, hvor andelshaverne har fået større boliger end dem de havde. Vi kan derfor sige velkommen til nye beboere i de 3 boliger.

Boligsalgene fortsætter ind i 2024 og vi er glade for den store interesse der er for at købe boliger hos os. Vi har lavet procedere for salg og tilretter dem løbene, når vi finder ting, vi kan gøre mere smidigt. Det er en stor og tidskrævende opgave for bestyrelsen at håndtere salgene, og det er ikke blevet nemmere med skærpet krav, når der sælges boliger og regler som skal følges og overholdes. Derfor er det også vigtig, at vi har en neutral vurderingsmand med til at hjælpe med den type opgaver. Det skal også siges, at vi har haft gang i 2 forskellige firmaer ifm vurderingerne, men vi må konstatere, at den rigtige ikke er fundet endnu - det arbejdes, der kraftigt på.

Jeg vil også lige sige, at tonen blandt sælgere / købere i telefon samt når folk sidder bag tastaturet, bestemt ikke altid, er særligt pæn og jeg vil derfor henstille til, at vi alle tænker os om, inden vi taler / skriver. Man skal huske på, at bestyrelsen laver et stort stykke arbejde med at overholde alle spilleregler – både de skrevne og uskrevne – i forbindelse med salgene både for køberen men bestemt også sælgeren i tæt samarbejde med vores administrator.

### Ren dag

Siden sidste generalforsamling har vi, som vi plejer, haft 2 ren-dage. 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 2024, vil vi gøre alt for, at vi igen kan få lavet en vej-fest med enten telt på p-plads 4 eller i Fælleshuset og med aktiviteter for børn og voksne inden maden, ligesom vi gjorde i 2022. Vi vil derfor opfordre jer alle til at sætte kryds i kalenderen ved lørdag den 7. september 2024, så vi der kan deltage så mange som muligt.

### Fibernet

Vi har jo fået gravet fibernet ned i foreningen, men det lader vente på sig med et tilbud fra TDC, trods mange og ihærdige forsøg på at få dem i tale. TDC Net har åbenbart gæbt over for stor en opgave og har svært ved at følge med og kan derfor ikke give os et konkret svar. Vi har ikke opgivet, men tingene tager åbenbart lidt længere tid, end hvad vi syntes er fornuftigt. Når vi ved noget, giver vi naturligvis besked.

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

Casper Carow har haft tjansen med snerydning og græsklipning i første halvdel af 2023, men har valgt at stoppe igen, da tonen blandt enkelte andelshavere var grov. Igen vil vi opfordre til, at man holder den gode tone og henvender sig til bestyrelsen, hvis man spørger om spørgsmål til arbejde, der bliver gjort i foreningen. David og Allan har overtaget opgaven i andet halvår af 2023 og fortsætter fremadrettet. Det skal måske nok lige præciseres, at der bliver fejlet sne og klippet græs under hensyntagen til deres almindelige arbejde, så man kan ikke forvente, at vores gangarealer er fejlet for sne om morgenen, men at det bliver gjort, når det er muligt. Herudover er det også den enkelte andelshavers pligt selv at sørge for, at der er fejlet sne på gangarealet foran sin bolig – at vi sørger for at feje sne, skal anses som en service for andelshaverne og ikke som et krav, vi skal gøre.

### **Fjernevarmeunit / varmtvandsbeholdere**

Vi har fået udskiftet fjernvarmeunits i cirka halvdelen af andelsforeningen og mig bekendt er det gået helt efter planen og gnidningsløst. Dem jeg har været i forbindelse med, har været meget tilfredse med det arbejde, der har været udført og med overholdelse af tidsplanen. Vi søsætter udskiftningen af units i resten af foreningen til september, nærmere informationer kommer til de berørte andelshavere, når vi kommer tættere på.

### **Maling af vindskeder**

Vi skal have indhentet tilbud på maling af vindskederne i løbet af 2024. Nogen steder trænger det efterhånden meget til at blive frisket op. Og det er en opgave, der har høj prioritet hos os.

### **Legeplads**

På sidste generalforsamling var der snak om vores legeplads. Der har været indkaldt til møde omkring denne og hvilke muligheder vi har for at fikse den lidt op, så den måske kan blive brugt af flere forskellige aldersgrupper. Dette arbejde pågår og vi afventer et udspil og alt efter økonomi, vil det blive taget op på næste generalforsamling.

### **Venteliste**

Vi oplever stadig stor interesse for at stå på vores venteliste og heldigvis har nogen af dem, der har stået på listen i mange år, nu endelige fået et tilbud om en bolig. Lasse har gjort et kæmpe arbejde for at holde listen ajourført – stor tak for det store arbejde, der med listen.

På generalforsamlingen sidste år, var der stemning for at se på andre muligheder for at lave en venteliste. På dette møde, kom man frem til at fortsætte med den nuværende liste og samtidig komme med et forslag vedrørende opskrivning på listen ved samlivsophør. Dette forslag er vedlagt indkaldelsen og afstemningen foretages under punkt 6.

### **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 pt arbejder vi med en

Løsning på opsætning af 6 stk ladestandere ved opkørslen til P-Plads 2 i forlængelse af firmabilparkeringspladsen, som det nok er de fleste bekendt, da I har fået en nabohøring via digitalpost fra Kommunen.

Derudover har vi lavet et forslag med opsætning af "privat" parkeringskilte ved samtlige parkeringspladser og samtidig at hver bolig har sin "egen" parkeringsplads med nummer på, hvilket umiddelbart vil give mulighed for opsætning af egen ladestander ved sin egen parkeringsplads. Det skal dog nævnes, at vi ikke ved om der er strømkapacitet til dette og om det overhovedet kan lade sig gøre. Forslaget er vedlagt indkaldelsen og afstemningen foretages under punkt 6.

Vi vil også i løbet af 2024 sørge for tydelig markering af p-båsene, så det bliver lettere at se, hvor man skal parkere sin bil i båsen, så der er plads til alle.

### **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. Vi anmoder om at I sørger for at grave en plads ind i jeres bede, og dermed skabe plads til dem der.

### **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 Jane, Katja, Jette og Casper 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, så vi kan besvare jeres spørgsmål og på den måde kan undgå, at der spredes sig nogle urigtige informationer rundt i foreningen.

Generelt vil jeg gerne appellere til at alle holder den gode tone og respekterer hinanden – vi skal gerne alle kunne være her .... ung som gammel.

Tak til Tonny som har været en aktiv del af bestyrelsen og som desværre ikke ønsker at genopstille.

### **Administrator og revisor**

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

Der blev fra salen spurgt om de hvide streger også gælder stamvejen. Det gør det desværre ikke, men vi kan tage den med KVI.

Der blev talt omkring den partshøring og emnet vil blive taget op under pkt 6.

Der blev spurgt om man også kunne omdele alle informationer ud på papir i stedet for kun på Facebook (ved mødeindkaldelser).

Forsikringsoplysningerne på hjemmesiden skal opdateret.

Herudover ingen kommentarer og beretningen blev vedtaget.

**Ad 4: Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen**  
Foreningens revisor Evan Klarholt forelagde regnskabet for KVII og Fælleshuset.

Årsregnskabet for KVII blev godkendt enstemmigt og med alle stemmer.

Bestyrelsen stillede forslag om fortsat valg af valuarvurdering til beregning af andelskronen.

Værdiansættelsen valuarvurdering blev vedtaget enstemmigt og med alle stemmer, jf. årsregnskabet for KVII side 13 incl en hensættelse på kr. 7.000.000,00 til imødegåelse af værdiforringelse.

**Ad 5: Godkendelse af forslag til budget**

Evan Klarholt forelagde drift- og likviditetsbudget. Budgettet er omdelt sammen med generalforsamlingsindkaldelsen.

Budgettet og forslaget om en lille stigning af boligafgiften blev sat til afstemning, og vedtaget enstemmigt og med alle stemmer.

**Ad 6: Indkomne forslag**

**Forslag fra bestyrelsen vedr nummererede privat parkering**

Bestyrelsen stiller forslag om "privat parkering" ved alle opkørsler til P-Pladserne.

Nogle mente, at det ville være en dårlig ide at have nummer på pladserne, således at man kan se om folk er hjemme eller ej.

Hvis man har mange gæster, kan man spørge hos naboen om man kan låne deres plads, hvis der er optaget på alle de unummerede pladser.

Forslaget er set ud fra et synspunkt om muligheden for på sigt om EL-ladestanderne på sin egen plads.

Forslaget blev vedtaget med mere 2/3 dele stemmer. Da forslaget skal ind i vedtægterne kommer der en indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget endeligt kan vedtages.

**Ændring til opskrivning på ventelisten**

Forslaget går ud på at man ved samlivsophør gør det muligt, at man fremover kan komme på den interne venteliste i stedet for at komme på den eksterne venteliste. Man skal opskrive sig på ventelisten inden 30 dage fra fraflytningsdatoen.

Punktet blev uddybet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Da forslaget skal ind i vedtægterne kommer der en indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget endeligt kan vedtages.

### **Tilføjelse til husordenens punkt 6**

Man skal huske at anmelde skaden til bestyrelsen og ellers kan man risikere at man selv skal dække selvrisko mv.

Husk at opdatere hjemmesiden således at det er de rigtige forsikringsoplysninger, så man ved, hvor man skal ringe hen ved en skade.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Legeplads uden huslejestigning**

Der skal afstemmes om nyanskaffelser og vedligeholdelse af legeplads uden huslejestigning og skal derfor kun igangsættes, såfremt der er plads i økonomien til det, således at det sker uden huslejestigning.

Tilbuddet er på ca. kr. 90.000 incl moms.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **EL-ladestandere uden huslejestigning**

Forslaget blev trukket tilbage.

### **Fuldmagter til generalforsamling**

Ændring af vedtægternes §25 omkring fuldmagter. Forslaget handler om at man kan give fuldmagt til en anden andelshaver. Et medlem kan kun stemme med 1 fuldmagt.

Ved brug af fuldmagter er der også større chance for at evt vedtægtsændringer kan blive vedtaget.

Forslaget blev vedtaget med flertal. Da forslaget skal ind i vedtægterne kommer der en indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget endeligt kan vedtages.

### **Ad 7: Valg til bestyrelsen.**

På valg af **2 bestyrelsesmedlemmer** er Tonny Hansen (nr. 169) og David Naim (nr. 121). Tonny ønsker ikke at genopstille. David modtager genvalg.

David blev enstemmigt og med alle stemmer genvalgt.

Normann Frederiksen (nr. 177) ønsker at opstille som bestyrelsesmedlem og blev enstemmigt og med alle stemmer valgt.

På valg af **2 bestyrelsessuppleanter** er Kirsten Henriksen (nr. 213) og Kenneth Schütt (nr. 133). Både Kirsten og Kenneth ønsker genvalg og blev enstemmigt og med alle stemmer genvalgt.

**Ad 8: Valg til fælleshusudvalget**

På valg er Katja Mayland (nr. 231), Jane Andersen (nr. 245), Jette Andersen (nr. 233) og Casper Carow (nr. 173) Camilla Rørbye (nr. 229) ønsker også at opstille. Alle blev enstemmigt og med alle stemmer valgt.

**Ad 9: Valg til festudvalg**

Er der nogen der ønsker at opstille til festudvalget ?

Det var ingen der ønskede at opstille.

**Ad. 10: Valg til legepladsudvalg**

På valg er Lasse Holst (nr. 181), Simone Andersen (nr. 237), Camilla Rørbye (nr. 229).

Alle blev enstemmigt og med alle stemmer valgt.

**Ad 11: Valg af administrator**

Bestyrelsen stillede forslag om genvalg af Jantzen & Lund.

Jantzen & Lund blev enstemmigt og med alle stemmer genvalgt.

**Ad 12: Valg af revisor**

Bestyrelsen stillede forslag om genvalg af Evan Klarholt.

Evan Klarholt blev enstemmigt og med alle stemmer genvalgt.

**Ad 13: Eventuelt**

Der ønskes at bestyrelsesreferaterne blev offentlige.

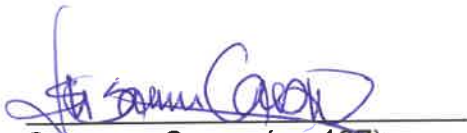
Skraldespandene ved legepladsen bliver kørt væk på næste ren-dag.

Trailerne ved fælleshuset bliver stående.

Der savnes et gadespejl, når man kører ud på Råbrovej for at undgå cyklisterne.

Alle der kan bidrage med noget til ren-dag, skal være velkommen.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.



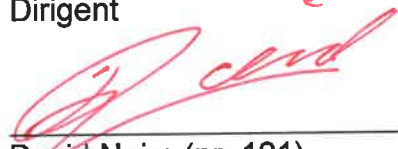
Susanne Carow (nr. 167)  
Referent



Torben Lund  
Dirigent



Mikael Carow  
Formand



David Naim (nr. 121)



Allan Petersen (nr.211)



Lasse Holst (nr. 181)



Tonny Hansen (nr. 169)