

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13
Telefax 33 15 84 48

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Giro 9 06 47 37
CVR Nr. 69 63 23 19

Generalforsamlingsreferat.

År 2013 tirsdag 30. april kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kettebo på Hvidovre Hospital, mødelokale 2, Kettegård Alle 30, 2650 Hvidovre.

Tilstede var: 48 andelshavere heraf 6 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelskroneværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af 2 suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Foreningens formand Lars-Ola Hansson bød velkommen.

Ad dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent.

Til dirigent valgtes Nicolai Giødesen, der efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Samtidig valgtes Nicolai Giødesen som referent.

Ad dagsordenens punkt 2 – Godkendelse af bestyrelsens beretning.

Lars-Ola Hansson henviste til den udsendte beretning og bemærkede, at bestyrelsen havde brugt meget tid på foreningen og især på forberedelsen af renoveringsprojektet, som ville gå i gang om ca. 2 uger. Herefter ville der være ca. 20 ugers byggetid. Øvrige oplysninger ville blive givet ved et informationsmøde 7/5 2013.

Foreningens drift havde været præget af udgiften til at forberede projektet, ligesom mange forskellige småarbejder var udført.

I forbindelse med projektet ville VVS-entreprenøren kontrollere især lejlighedernes fællesinstallationer.

Vicevært Brian Skovborg oplyste, at der kom nye regler vedr. skraldecontainere og nedlæggelse af affaldsskakterne. Det var baggrunden for bestyrelsens forslag om etablering af skraldeskure.

Strømforsyningen i kældrene er fornyet med en besparelse på ca. kr. 6.000 – 7.000 i strøm pr. år. - Investering på ca. kr. 35.000.

Endvidere ønskede bestyrelsen at modtage de skattefrie godtgørelser for bestyrelsesarbejde svarende til kr. 2.300 i telefongodtgørelse og 1.400 i mødegodtgørelse i alt kr. 3.700 pr. bestyrelsesmedlem.

Lars-Ola Hansson oplyste, at det også ville være en god ide at indrette den lille lejlighed i 47 3. mf. til kontor, idet lejligheden samtidig kunne benyttes som beboerhotel i weekender til fx kr. 500 for en weekend, hvorved driften ville blive næsten omkostningsfri for foreningen.

På forespørgsel præciserede Lars-Ola Hansson, at der var fælles regler og fælles brug af alle havearealer også udfør stuelejlighederne, men at beboerne naturligvis skulle vise hensyn og undlade at opholde sig for tæt på stuelejlighederne. Hvis ejendommen på et tidspunkt fik nye altaner, kunne stuelejlighederne i stedet få disposition over arealerne uden for deres lejligheder.

Endvidere var bestyrelsen positiv overfor forældre/ børnekøb, men ville gerne forhindre, at medlemmerne spekulerede i de billige lejligheder og udlejede dem for dyrt.

Lars-Ola Hansson oplyste, at bestyrelsen ville foreslå en stigning i boligafgiften på 3 %, som bl.a. kunne dække udgiften til skraldeskurene, men i øvrigt var det noget generalforsamlingen skulle tage stilling til hvert år.

Brian Skovborg supplerede beretningen med en nærmere orientering om de nye regler for affaldssortering. Dette var også beskrevet i Hvidovre Avisen. Herudover havde de netop været til møde i Hvidovre Kommune. Endemålet var at genbruge 98 %. På sigt kunne affaldsskakterne ikke mere bruges og allerede på nuværende tidspunkt, var der kommet skærpede regler for transport af affaldscontainere fra skakterne nede i kælderen op til containerpladsen.

I øjeblikket var der for meget griseri med fx uindpakket husholdningsaffald og, han havde en enkelt gang oplevet, at en hel madras var stoppet i skakten.

Foreningen ville få store ekstragebyrer til håndsortering, hvis reglerne for storskrald ikke blev overholdt, fx hvis beboerne smed husholdningsaffald ned i storskraldscontainere.

Endvidere oplyste Brian Skovborg, at vaskeriet var blevet forsynet med 3 nye tøjvogne.

Generelt opfordrede Brian Skovborg beboerne til at vise fællesskabsfølelse og passe på fællesarealerne.

Samtidig præciserede han, at store biler skulle perkeres på den store p-plads, da de ellers generede stuelejlighederne og ødelagde fortovene.

Beboerne måtte naturligvis heller ikke sætte skrald foran viceværtens rum, så han skulle bruge tid på at rydde op.

Lars-Ola Hansson oplyste, at bestyrelsen blev nød til at opkræve kr. 660,00 i gebyr hver gang en beboer overtrådte affaldsreglerne og, om nødvendigt ville det blive modregnet i indskuddet.

Bestyrelsens foreslåede arbejdsdage kunne afholdes hhv. forår og efterår og tilrettelægges via det kommende haveudvalg.

I øvrigt opfordrede han beboerne til at lægge både klager og gode ideer i bestyrelsens postkasse, Spurvehøjvej 26, 3.mf, postkassen tømmes næsten hver dag.

På forespørgsel vedr. brug af viceværtens kælderrum i stedet for etablering af et nyt bestyrelseslokale oplyste Lars-Ola Hansson, at bestyrelsen ønskede bedre forhold og, at den pågældende lejlighed kun var 26 m². Det var ikke noget problem at låse computere og andet inde, når lejligheden skulle udlejes til beboerhotel.

På forespørgsel oplyste Lars-Ola Hansson, at der fra kommunens side ikke var noget krav om tag over skralderummet, men at det var ønskværdigt, da det ellers ville blive så grimt. I øvrigt var det oplagt at etablere skralderummet sammen med projektet. Kommunens krav ville blive sendt ud til medlemmerne, når de fremkom.

Én af de tilstedeværende opfordrede til indkøb af en trailer, som kunne lånes ud til medlemmerne.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3 – Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelskroneværdi.

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet i hovedposter.

Revisionen havde ikke givet anledning til forbehold.

Regnskabet var atypisk, da det dækkede både 2012 og perioden fra foreningens stiftelse i efteråret 2011.

Regnskabet udviste et overskud efter skat men før afdrag på kr. 65.591.

Andelskroneværdien var på grundlag af en valuarvurdering af 18/3 2013 opgjort til 5,39 svarende til kr. 5.391,57 pr m². Dette beløb var beregnet efter hensættelse til renovering på kr. 9, mill, næsten svarende til de samlede anskaffelsesudgifter på det nuværende byggeprojekt. Det var sket for at sikre en stabil andelskroneværdi.

Endelig oplyste Nicolai Giødesen, at finansieringen jfr. note 14 var sammensat af 2 kreditforeningslån, hhv. afdragsfrit rentetilpasningslån med fast rente i 10 år og kontantlån med fast rente i 30 år og med afdrag.

Herefter blev årsregnskab og andelskroneværdi enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 4 – Forelæggelse af drifts-og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.

Nicolai Giødesen gennemgik budgettet, som indebar en stigning i boligafgiften på 3 % fra 1/7 2013 uden tilbagevirkende kraft.

Budgettet var bl.a. baseret på salgsfortjenester på kr. 412.000, som allerede var opnået. Budgettet var baseret på foreningens nuværende 2 kreditforeningslån samt et renoveringslån på kr. 9 mill, som foreningen havde fået tilsagn om og, som forventedes hjemtaget midt i 2013 til brug for projektet.

Bestyrelsen forudsattes bemyndiget til at vælge den sammensætning, som skønnedes mest fornuftig enten i kombination af billigt kort afdragsfrit rentetilpasningslån og fastforrentet langt lån med afdrag eller hele lånet som langt fast kontantlån.

Endvidere forudsattes bestyrelsen bemyndiget til at omlægge de 2 andre kreditforeningslån, hvis det skønnedes fornuftigt.

Herefter blev budgettet, herunder en stigning i boligafgiften på 3 % fra 1/7 2013, enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 5 – Indkomne forslag.

Bestyrelsen havde følgende forslag:

1) Nye skraldehuse:

Bestyrelsen oplyste, at udgifterne pga. kommunens krav jfr. beretningen ville blive op til kr. 490.000,00. Bestyrelsen ville prøve at indhente alternativt tilbud og, foreningen ville spare ca. kr. 17.600,00 årligt i renovationsafgift.

Efter længere drøftelse om behovet og muligheden for at udskyde beslutningen samt alternative løsninger blev forslaget vedtaget med alle stemmer for undtagen 5 imod og 6 hverken for eller imod.

2) Flere vaskemaskiner:

Bestyrelsen oplyste, at vaskemaskinerne gav en indtægt på kr. 15,00 pr. vask, som dækkede både drift og afskrivning og, at der var behov for 2 maskiner i hver blok.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for undtagen 2 imod og 4 hverken for eller imod.

3) Aflønning af bestyrelsen efter gældende regler for skattefri ydelser:

Godtgørelsen udgjorde kr. 3.700 pr. bestyrelsesmedlem og var skattefri for de medlemmer, som ikke på anden måde fik løn af foreningen.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

4) Benyttelse af Kettegård Alle 47, 3.mf til kontor:

Bestyrelsen henviste til beretningen og oplyste, at der henstod kr. 7.644,09 på vedligeholdelseskontoen, som kunne bruges til indretning.

Nicolai Giødesen oplyste på forespørgsel, at kommunen i givet fald skulle give tilladelse til at nedlægge en bolig. Kommunen anerkendte dog sædvanligvis, at en bolig kunne stå ledig, hvis den var under renovering eller under salg. Bestyrelsen var til enhver tid bemyndiget til at sælge den.

Forslaget blev godkendt med alle stemmer for, undtagen 2 imod og 3 hverken for eller imod.

5) Tilføjelse til husorden:

a) Der skal være ro efter kl. 01 i weekender.

Det blev præciseret, at bestemmelsen kun gjaldt fredag og lørdag og det blev foreslået, at den blev udvidet til kl. 02 om natten, ligesom det blev præciseret, at beboere, som ønskede at holde fest, skulle varsle de omkringboende mindst 4 dage før.

Vedr. hverdage henvistes til gældende husorden.

Ændringsforslaget med ro efter kl. 02 fredag og lørdag blev vedtaget med alle stemmer for, undtagen 6 imod og 3 hverken for eller imod.

Nicolai Giødesen mindede om, at det nye husordensforslag også skulle forelægges lejerne til vedtagelse ved et fælles beboermøde for at få virkning for lejerne.

b) Alle udearealer er fællesarealer, ingen har ensidig, dvs. eksklusiv, råderet.

Lars-Ola Hansson bekræftede, at det også gjaldt stuelejlighedernes benyttelse af havearealerne udfor lejlighederne, men at bestyrelsen kunne give dispensation med ensartede løsninger.

Én af de tilstedeværende opfordrede til fælles indkøb af havemøbler.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Også dette skulle forelægges lejerne til vedtagelse ved et fælles beboermøde jfr. under a).

6) Ændring af vedtægterne:

Ingen husleje må ved fremleje overstige den, der allerede påhviler lejligheden, og som er besluttet af generalforsamlingen. Der skal foreligge fremlejeaftale og lejekontrakt, som skal godkendes af bestyrelsen.

Det blev præciseret, at fremlejen således max. kunne følge boligafgiften, men med et tillæg på op til kr.500 om måneden.

Vedtægtsændringen blev enstemmigt vedtaget, men da vedtægtsændringer kræver kvalificeret flertal, som ikke var tilstede på generalforsamlingen, kan ændringen først endelig vedtages på en ny generalforsamling med 2/3 flertal uanset, hvor mange der er mødt.

7) Information fra formanden / vicevært:

Punktet udgik, da det allerede var behandlet.

8) Forslag om årlig stigning af boligafgiften med 3% pr. år over de næste 3 år:

Punktet udgik, da det allerede var behandlet.

Forslag fra medlemmerne:

A) Forslag fra Ranja Larsen:

1) Nedlægge viceværtstillingen og leje i stedet efter behov:

På forespørgsel fra Ranja Larsen, som fandt viceværterlønnen for dyr, oplyste Brian Skovborg, at han arbejdede 30 timer om ugen for foreningen og fik kr. 240.000 årligt.

Lars-Ola Hansson oplyste, at Brian Skovborg udførte mange opgaver, også lettere reparationsopgaver, samt snerydning og, at viceværterlønnen i kommunens tid havde været meget dyrere. Endvidere mindede han om, at det var vigtigt for foreningen at have en så engageret vicevært.

Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for, 1 hverken for eller imod og resten imod.

2) Finde alternativ administrator:

Samme forslag forelå fra Dianna Skaaning.

Forslagsstillerne oplyste, at de ikke havde tillid til Nicolai Giødesen pga. medieomtalen.

Nicolai Giødesen oplyste, at medieomtalen, han havde været udsat for, havde været urimelig og forkert. Efter behandling i Pressenævnet kom dels en lille avisnotits med en delvis undskyldning og 30/12 2012 oplæstes i DR en undskyldning og, der var således lagt låg på sagerne..

Lars-Ola Hansson og Brian Skovborg oplyste, at Nicolai Giødesen leverede en god administration og, at de havde et godt samarbejde.

Forslaget blev forkastet, idet 4 stemte for, 7 hverken for eller imod og resten imod.

B) Forslag fra Kirsten Schmidt vedr. afskaffelse af husdyrhold:

Kirsten Schmidt oplyste, at der var problemer med hundeefterladenskaber.

Forslaget blev ikke behandlet, da det var modtaget for sent og ikke omdelt.

C) Dianna Saanings forslag 1) vedr. Administration var behandlet og forslag 2) vedr. husorden blev trukket tilbage.

Ad dagsordenens punkt 6 – Valg af formand for bestyrelsen.

Til formand for bestyrelsen genvalgtes enstemmigt:

Lars-Ola Hansson
Spurvehøjvej 20, 1.th
2 år

Ad dagsordenens punkt 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Cindie Nielsen og Anja Nielsen trådte ud af bestyrelsen og blev takket for deres indsats.

Til bestyrelsen genvalgtes og valgtes enstemmigt:

Trude Braaten
Spurvehøjvej 26, 3.th
2 år

Louise R.F. Hansen
Spurvehøjvej 26, 2. th
2 år

Ditte Bredahl Adsersen
Spurvehøjvej 26, 1.th
1 år

Herudover består bestyrelsen af:

Jytte Willumsen
Spurvehøjvej 24, st.th.

Ad dagsordenens punkt 8 – Valg af 2 suppleanter.

Til hhv. 1. og 2. suppleant valgtes:

Kirsten Schmidt
Spurvehøjvej 20, 2.tv

Joan Skov Christensen
Spurvehøjvej 20, 1.tv

Ad dagsordenens punkt 9 – Valg af revisor.

Til revisor genvalgtes enstemmigt under forudsætning af uændret fast honorar alt inkl.

Aaen og Co

Statsautoriserede revisorer P/S

Att. Statsautoriseret revisor Kenn Elmgren

Kongevejen 3

3000 Helsingør

Ad dagsordenens punkt 10 – Eventuelt.

Kirsten Schmidt oplæste en klage over husdyrhold, især vedr. hundeefterladenskaber og urinlugt.

Desuden oplyste hun, at der manglede skraldespande på fællesarealerne.

En række punkter fra Dennis Andersen, der ikke var afleveret rettidigt som forslag, blev gennemgået af Lars-Ola Hansson:

1) Måler på det varme vand:

Lars-Ola Hansson bemærkede, at det var en god ide, som kunne behandles på informationsmødet 7/5 2013.

2) TDC oplysninger (TV):

Punktet blev ikke behandlet.

3) Skur ved Spurvehøjvej:

Punktet blev ikke behandlet.

4) Klare regler ang. have ved stuelejligheder.

Punktet var allerede behandlet.

5) Nye vinduer (næste nye projekt):

Punktet blev ikke behandlet, da det ikke er aktuelt.

Beboerne kan evt. selv skifte vinduer eller hoveddør og få servicefradrag (skattefradrag) op til 15.000 kr. pr. person, men udskiftningen skal i så fald godkendes af generalforsamlingen eller bestyrelsen.

6) Reparation/ byggekonto 1,5 kr. pr m²:

Punktet udskydes til senere behandling.

Følgende festudvalg blev nedsat:

Mai Teofelius Jensen

Kettegård Alle 45, 1.mf

Mikkel Andersen

Spurvehøjvej 18, 2.th

Ditte Bredahl Adsersen

Spurvehøjvej 26, 1.th

Følgende haveudvalg blev nedsat:

Eddy Nielsen

Spurvehøjvej 22, 3.tv

Anne Marie Nielsen

Spurvehøjvej 26, st.tv.

Britta Vendelsø-Nielsen

Spurvehøjvej 26, st.mf.

Mikkel Andersen

Spurvehøjvej 18, 2.th

Bo Munthe

Spurvehøjvej 20, st.tv.

Følgende ejendomsudvalg blev nedsat:

Mikkel Andersen

Spurvehøjvej 18, 2.th

Bo Munthe

Spurvehøjvej 20, st.tv.

Anders Olsen

Spurvehøjvej 26, st. mf.

Det henstilledes med 15 stemmer for og 7 imod og resten hverken for eller imod, at der blev åbnet for varmen igen.

Én af de tilstedeværende opfordrede til etablering af hjemmeside eller nyhedsbrev med løbende informationer. Dette kunne drøftes på informationsmødet 7/5 2013.

Referat af informationsmødet skulle udsendes.

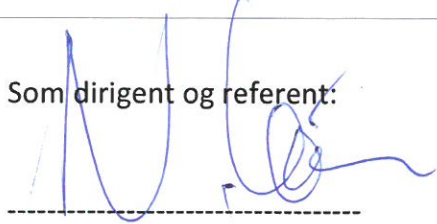
Brian Skovborg oplyste, at foreningen var indmeldt i ABF.

Der opfordredes generelt til at passe bedre på den fælles ejendom.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.55

NICOLAI GIØDESEN
Advokat, møderet for Højesteret

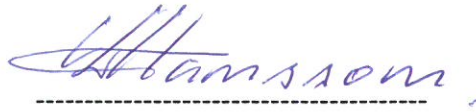
Som dirigent og referent:



Nicolai Giødesen

NG/agt 10/5 2013.

Som formand:



Lars-Ola Hansson

Bestyrelsens beretning for 2012

Det forgangne år 2012, har været præget af mange møder og stor, usynlig aktivitet, men nu bliver det snart synligt, hvad vi vedtog på vor første generalforsamling vedr.:

- renovering (udskiftning af faldstammer og stigestrænge)
- renovering (isolering og montering af ny vindskærm) på gavle

Nærme orientering herom på et **beboerinformationsmøde den 7. maj kl. 18.30, Grønne Rum 1-2 Hvidovre Hospital**, nærmere herom følger.

- Af arbejder ud over de budgetterede har vi uskiftet el på alle fællesarealer ude og inde, hvilket giver en besparelse på ca. kr. 7.500 pr. år og har kostet ca. kr. 40.000. Dette er betalt kontant.
- Nye vaskemaskiner er installeret for kr. 175.000, som også vil give en besparelse på el og vand. Dette er betalt kontant.
- Projekteringsomkostninger på kommende projekt ca. kr. 340.000, er betalt kontant.

Bestyrelsen har talt om, at vi ønsker at nedsætte forskellige udvalg. Dette for at få flere ideer, mere inddragelse og mindske arbejdsbyrden for bestyrelsen.

Følgende udvalg ønskes nedsat

- **Festudvalg** (En andelsboligforening er også tanker om et fællesskab, at være interesseret i det sted man bor)
- **Haveudvalg**, også kaldet det **grønne udvalg** incl. evt. også legepladsudvalg.
- **Bygningsudvalg** (elektrikere, murere, tømrere og andre der har interesse i, og gerne forstand på håndværk).

Emnerne behandles yderligere den 7. maj 2013.

Bestyrelsen har besluttet, at der kun må anvendes den autoriserede vvs installatør, der har aftale med andelsboligforeningen til foreningens installationer. Vi kan evt. oplyse den godkendte/aftalte timepris. Dette er for at mindske og helst undgå alle de fejl, som vi ser rundt om og for kommende garanti på renoveringsarbejdet.

Nye krav bliver stillet på mange områder fra myndighederne herunder affaldsordninger.

Bestyrelsen ønsker derfor 6 nedennævnte forslag til afstemning.

- Ad. 1. Ny skraldehuse (vedlagt tegning) kr. 200.000 - **dette er et krav.**
- Ad. 2. Flere vaskemaskiner kr. 100.000 - giver bedre service til beboerne og sparer udgifter til strøm og vand
- Ad. 3. Bestyrelsen ønsker aflønning efter gældende regler for sådanne ydelser.
- Ad. 4. Bestyrelsen ønsker at benytte Kettegård Allé 47, 3. mf. til kontor (26 m²).
- Ad. 5. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til husordnen;
 - der skal være ro efter kl. 01 i weekenden.
 - alle udearealer er fælles arealer, ingen har ensidig råderet.

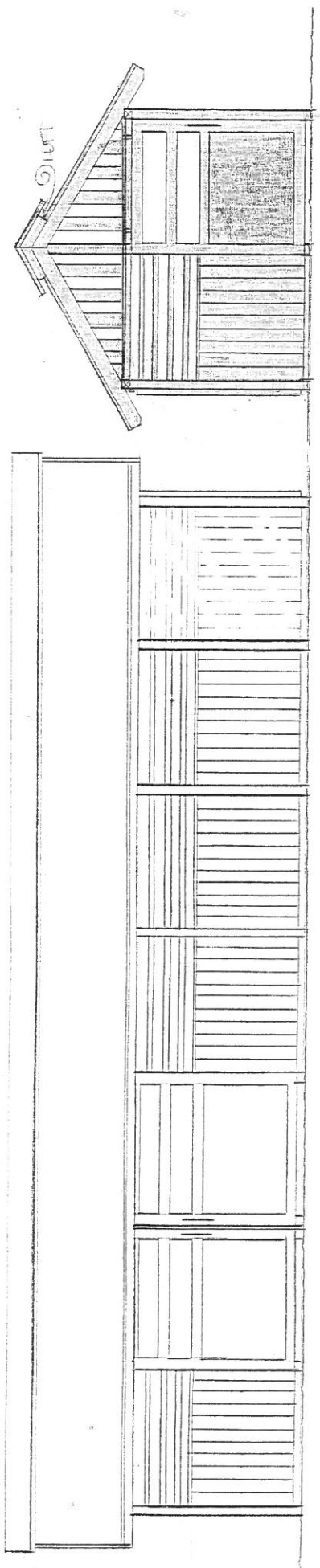
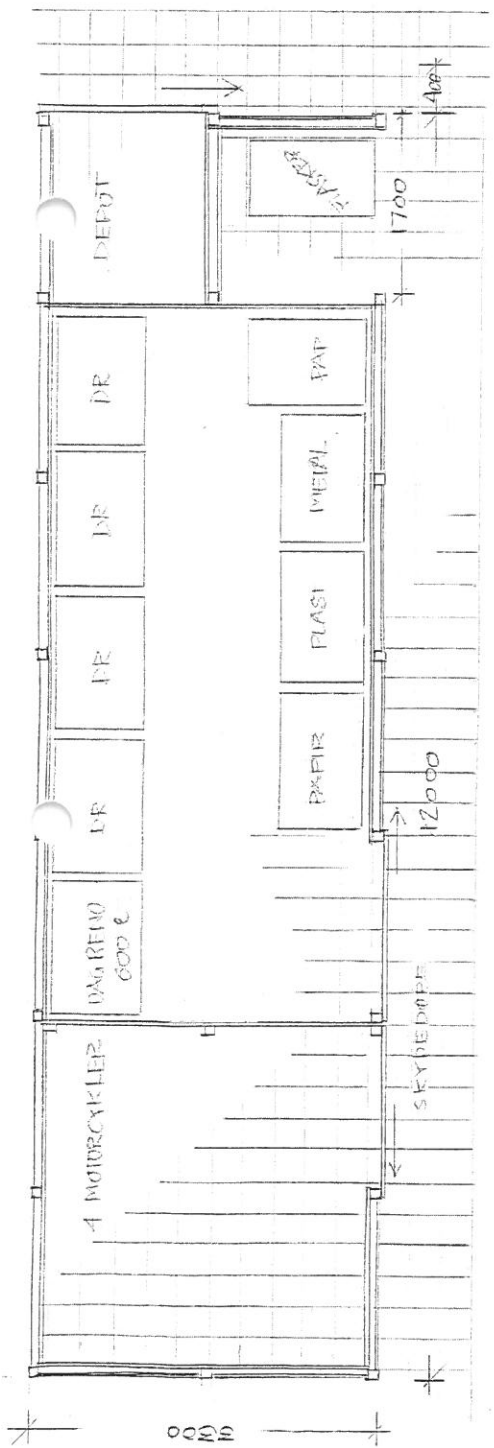
Ad. 6. **Ændring af vedtægten.** Ingen husleje må ved fremleje overstige den, der allerede påhviler lejligheden, og som er besluttet af generalforsamlingen. Der skal foreligge fremlejeaftale og lejekontrakt, som skal godkendes af bestyrelsen. Ingen spekulation.

Ad. 7. Information fra formand/vicevært.

Ad. 8. For at holde trit med inflationen forslår bestyrelsen at huslejen generelt stiger med 3 % pr. år over de næste 3 år, hvorefter dette pkt. tages op til fornyet afstemning.

Er indlagt i budgettet med virkning fra 1. juli d.å.

Bestyrelsen A/B Kettebo april 2013

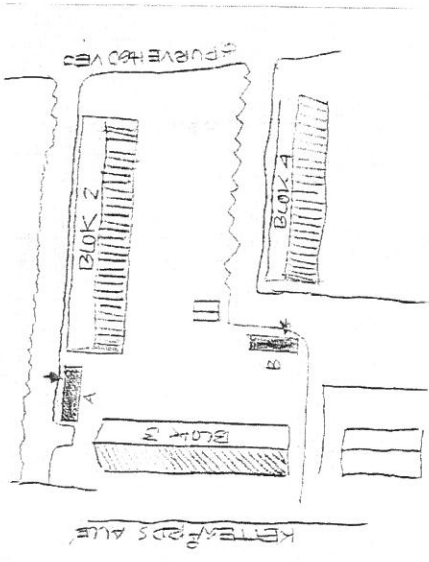


DEPOT

FLASKER

BYGNING A + B

GARAGE AFFALD



A/B RETTEBO
 LUS FOR AFFALD + GARAGE 11/11 1150
 TRÆBYGNING M. TAPING + RUGE BELÆGNING
 6-04-2013

NaverCon ApS
 BYGGE- & PROJEKTRÅDGIVNING
 DK-4591 FØLLENSLEV, DANMARK
 SE/CVR. nr. 2423 8881 TLF. 2022 9317