

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13

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 2017, torsdag 21. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kettebo på Hvidovre Hospital, Mødelokale nr. 2, Kettegård Alle 30, 2650 Hvidovre.

Tilstede var: 41 andelshavere, heraf 4 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. Forslag fra bestyrelsen.
6. Indkomne forslag fra andelshaverne.
7. Valg af formand for bestyrelsen.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af 2 suppleanter.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Foreningens formand Brian Skovborg 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.

Inden Brian Skovborg aflagde selve beretningen, oplyste han, at foreningens byggetekniske rådgiver på vindues- og tagprojektet, arkitekt Tom Mollerup, var forhindret i at komme pga. sygdom, men at han havde sendt et informationsbrev med status på projektet til Brian Skovborg.

Endvidere oplyste Brian Skovborg, at ca. 30 personer fra 3. sals lejlighederne havde været inviteret til infomøde, da de især blev berørt af tagudskiftningen.

Der stilles mod afholdelse af licitation i slutningen af maj måned med ca. 5 indbudte hovedentreprenører og bestyrelsen var indstillet på, at vælge det bedste og ikke nødvendigvis det billigste tilbud.

Den valgte entreprenør skulle herefter fremkomme med detailtidsplan, som ville blive udsendt til alle beboere.

Af Tom Mollerups informationsbrev fremgik, at der var valgt en slidstærk tagpap, som var ligeså holdbar som tegl, dvs. 40-50 år - og at spærene, som heldigvis havde vist sig at være sunde, ville blive forhøjet, så der blev plads til en super isolering.

3. sals lejlighederne ville få 1,8 til 2 kvadratmeter større kviste og et ekstra ovenlysvindue.

Projektet forventes at vare 1 år og entreprenøren ville blive pålagt at udvise hensyn til beboerne.

Endvidere ville der blive monteret solceller på tagene mod Spurvehøjvej på havesiden, da disse tagflader var velegnet og ville give foreningen billigere strøm. Solcellerne ville koste ca. kr. 350.000 og foreningen havde opnået tilsagn om energitilskud på ca. kr. 100.000.

På forespørgsel oplyste Brian Skovborg, at det ville blive præciseret, at entreprenøren skulle dække af med en fuldt forsvarlig overdækning af hensyn til de underliggende lejligheder.

Når tagbelægningen var fjernet, ville der blive foretaget en grundig råd- og svampe undersøgelse, og Brian Skovborg mindede om, at foreningen havde en god svampeforsikring, hvis der skulle opstå problemer.

Herefter aflagdes selve bestyrelsesberetningen, som var udsendt på forhånd.

Brian Skovborg præciserede, at beboere og besøgende kun måtte parkere på de indrettede p-pladser og ikke hensætte biler udenfor, heller ikke for en kortere periode, ligesom det var vigtigt at respektere vendepladserne. En af de tilstedeværende oplyste, at postbilerne holdt på fortovsfliserne, hvilket kunne ødelægge fliserne, og det burde påtales.

Endelig præciserede Brian Skovborg, at det var bestyrelsen som rettede navnene på postkasserne, så det kunne se pænt og ensartet ud – beboerne måtte i givet fald give besked om nye navne til administrationen eller på mail til Brian Skovborg.

Herefter blev hele 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. Af revisionspåtegningen fremgik, at regnskabet gav et retvisende billede af foreningens økonomiske drift og status.

Regnskabet udviste et driftsoverskud på kr. 1.245.806, hvoraf kr. 511.935 var anvendt til prioritetsafdrag.

Andelsværdien var på grundlag af en ajourført valuarvurdering steget fra 8,67 til 8,90, svarende til kr. 8.904,47 pr. kvadratmeter.

Regnskabet og andelsværdien blev enstemmigt godkendt.

Brian Skovborg bemærkede supplerende, at selve varmeregnskabsåret, som hidtil havde løbet fra maj til maj, fra og med 2018 ændredes til kalenderåret.

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

Nicolai Giødesen gennemgik det udsendte budget, som på grundlag af uændret boligafgift og nuværende finansiering, udviste et nettooverskud på kr. 299.139 efter betaling af afdrag.

I relation til det forestående vindues- og tagprojekt oplyste Nicolai Giødesen, at foreningen havde opnået principielt tilsagn fra Nykredit om kreditforeningsfinansiering i faste 30 årige lån på basis af 1 ½ og 2 % obligationer, kombineret med en delvis låneomlægning. Lånet til brug for låneomlægningen ville blive hjemtaget som et 2 % obligationslån på kr. 21,204 mio., afdragsfrit i 10 år, og det ville blive hjemtaget snarest muligt for at sikre det billige renteniveau. I denne forbindelse ville det indestående kontantlån på kr. 19,57 mio. blive indfriet. Til brug for finansiering af projektet ville 2 nye kontantlån med afdrag på henholdsvis kr. 9,388 mio. på basis af 1,5 % obligationer og på kr. 8,527 mio. på basis af 2 % obligationer, snarest blive hjemtaget som forhåndslån, ligeledes for at sikre det billige renteniveau og samtidig for at spare byggelånsomkostninger.

Differencen i lånebehov ville blive reguleret over foreningens kassekredit i Nykredit Bank, som havde været på kr. 3,3 mio. og som ville blive reduceret til kr. 1,5 mio. og stadig med en begrænset personlig pro rata hæftelse.

De 2 billige rentetilpasningslån, som fremgik af budgettet, blev stående.

Den samlede terminsydelse forventedes i øvrigt at blive billigere end budgetteret ved projektets godkendelse på den ekstraordinære generalforsamling den 22/9 2016.

Den generalforsamlingsgodkendtes stigning på kr. 22,90 pr. kvadratmeter årligt eller kr. 106,88 månedligt for en lejlighed på 56 kvadratmeter, ville træde i kraft fra 1/7 2017.

Med disse bemærkninger blev budgettet, den forudsatte finansiering af budgettering, låneomlægningen og stigningen i boligafgiften pr. 1/7 2017 enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 5 – Forslag fra bestyrelsen.

Bestyrelsen stiller følgende forslag:

1. Tilføjelse til vedtægternes § 17. *Ved salg af lejlighed skal der endvidere foreligge godkendt el- og vvs attest udarbejdet af autoriseret elektriker og vvs firma – Byernes Varme- og Sanitets Service A/S, Hvidovre skal benyttes til vvs attest. Attesten bestilles og betales af sælger og må på salgstidspunktet være max. 1 år gammel.*

Brian Skovborg begrundede forslaget og Nicolai Giødesen præciserede, at forslaget allerede enstemmigt var godkendt på sidste ordinære generalforsamling, men da forslaget krævede

kvalificeret flertal, og da der ikke havde været 2/3 tilstede på sidste ordinære generalforsamling, kunne forslaget først endeligt vedtages med kvalificeret flertal, såfremt mindst 2/3 af de tilstedeværende på denne generalforsamling stemte for. Forslaget blev enstemmigt godkendt og således endelig vedtaget med kvalificeret flertal.

2. **Forslag til rettelser og præciseringer af A/B Kettebos husorden.**

Brian Skovborg henviste til den sidst udsendte husorden og oplyste, at rettelserne og præciseringerne vedrørte støj/badning, afholdelse af fester, ny container til plast, max. 1 bil foran lejligheden, A/B Kettebos mailadresse og administrationens telefonnummer samt påfyldning af vaskekort.

På forespørgsel bekræftede Brian Skovborg, at ændringerne kun indebar en henstilling til beboerne om ikke at tage bad efter kl. 22.

Endvidere præciserede Brian Skovborg, at 1 husdyr pr. lejlighed var tilladt, såfremt det var af beskeden størrelse og ikke gav gener for ejendommen og de øvrige beboere.

Den tilrettede husorden blev enstemmigt godkendt og vedlægges referatet.

Med generalforsamlingsindkaldelsen var også vedlagt ”8 hurtige fra husordenen” og Brian Skovborg oplyste, at det blot var ment som en overskuelig orientering om de vigtigste punkter i husordenen.

3. **Honorering for at gå med akuttelefonen 24-7 + div:**

Forslaget blev enstemmigt godkendt, således at bestyrelsen bemyndiges til at aftale et rimeligt honorar med Brian Skovborg, som passede akuttelefonen.

4. **Medlemsskab i ABF:**

Brian Skovborg oplyste, at det kostede foreningen næsten kr. 15.000 årligt og ikke var blevet udnyttet af foreningen og dens medlemmer, og at foreningen kunne melde sig ind igen, hvis der opstod behov. Foreløbig havde foreningen betalt kontingent frem til 1/1 2018. Herefter vedtog generalforsamlingen med alle stemmer for, undtaget 4 imod og 7 hverken for eller imod, at opsigte abonnementet.

5. **Haveudvalg:**

Henrik trådte ud af haveudvalget og blev takket for sin indsats og i stedet indtrådte **Louise Juel Hey, Trude Braaten, Katrine Elgaard og Bo Munthe**, fra bestyrelsen. Haveudvalget aftaler snarest en kompetencefordeling med bestyrelsen.

6. **Ville der være interesse for nyttehaver i A/B Kettebo?**

Brian Skovborg oplyste, at det kunne være en god ide at give beboerne mulighed for, f.eks. at dyrke egne grøntsager og at der godt kunne findes plads på foreningens fællesareal hertil. Generalforsamlingen tilkendegav med 20 stemmer for, 4 imod og 17 hverken for eller imod, at det kunne være en god ide at etablere nyttehaver, men overlod i øvrigt til bestyrelsen at tage nærmere stilling.

7. Er der ønsker for fællesarrangementer i A/B Kettebo?

Brian opfordrede generalforsamlingen til at tilkendegive, om foreningen ønskede afholdt fællesarrangementer, idet det ikke altid skulle være bestyrelsen, som påtog sig dette arbejde. Et flertal på generalforsamlingen tilkendegav herefter, at beboerne var velkomne til at tage initiativer hertil, og at de i så fald skulle henvende sig til bestyrelsen.

Ad dagsordenens punkt 6 – Indkomne forslag fra andelshaverne.

Forslag fra Trude Braaten vedr. private haver.

Trude Braaten henviste til det udsendte forslag og ønskede en afklaring af, om den enkelte lejer af en stuelejlighed havde ret til at lave sin egen have og have enebrugsret til denne have.

Brian Skovborg oplyste, at det på tidligere generalforsamlinger var afklaret, at andelshavere i stuelejligheder ikke havde denne ret, og at der således ikke var grundlag for at afholde afstemning, hvilket forslagsstilleren og generalforsamlingen noterede sig.

Supplerende oplyste Brian Skovborg, at spørgsmålet om plantning af manglende bøgehække afventede fjernelsen af stilladserne efter det kommende nye projekt, hvilket også gjaldt fjernelsen af de sidste 2 hegn, som skulle erstattes af bøgehæk.

Endelig bekræftede han, at beboerne naturligvis altid var velkomne til at plante blomster foran deres lejligheder.

Forslag fra Dennis Andersen:

1. Vandmåler på det kolde vand:

Brian Skovborg oplyste, at bestyrelsen tidligere havde vurderet at det var for dyrt i anskaffelse og drift og at det ikke gav nogen særlig besparelse, hvorimod varmevandsmålere allerede var installeret. Forslaget blev forkastet med stort flertal.

2. Påsætning af dør til tørrerum igen ved opgang 18-20:

Brian Skovborg oplyste, Kettegård Allé 45 – 49 aldrig havde haft en dør til tørrerummet og at den pågældende dør derfor var fjernet. Det var bestyrelsens indtryk, at tørringen fungerede bedst uden dør. Forslaget blev forkastet med stort flertal.

Samtidig opfordredes beboerne til at hente deres tøj, når det var tørt.

3. Fælde træer ved parkering ved nr. 16-18:

Brian Skovborg mindede om, at de fleste træer tilhørte naboen/lejerbo og at foreningen derfor ikke kunne fælde de pågældende træer. Foreningen havde kun 1 træ stående og det ville snart blive beskåret af foreningen. Herefter bortfaldt forslaget.

Forslag fra Lars-Ola Hansson:

1. Forslag indsigelser og forespørgsler på kalenderåret 2015:

Nicolai Giødesen oplyste, at Lars-Ola Hansson havde ønsket sine kommentarer, spørgsmål og forslag behandlet på sidste års ordinære generalforsamling, men at de pga. en misforståelse ikke var blevet udsendt rettidigt. Forslagsstilleren havde derfor bedt om at få det sendt ud til denne generalforsamling, selvom indholdet ikke mere var aktuelt.

Brian Skovborg oplyste, at bestyrelsen ikke havde været indstillet på at tage et møde med forslagsstilleren, da der havde kørt en retssag om nogle af spørgsmålene, og bestyrelsen havde derfor ønsket blot at afvente denne sag, som var endt med at

forslagsstilleren var ekskluderet og skulle flytte senest 27/9 2017.
Nicolai Giødesen præciserede som dirigent, at forslaget ikke var velegnet til behandling som forslag og derfor måtte afvises, hvilket generalforsamlingen herefter blot tog til efterretning.

Ad dagsordenens punkt 7 – Valg af formand for bestyrelsen.

Foreningens formand

Brian Skovborg, Kettegård Alle 45, 2.tv. (2 år)

blev enstemmigt genvalgt.

Ad dagsordenens punkt 8 – Valg medlemmer til bestyrelsen.

Til bestyrelsen opstillede **Kirsten Schmidt**, Spurvehøjvej 20, 2.tv og **Kathrine Skou Oldenburg**, Spurvehøjvej 26, 2. th.

Til bestyrelsen genvalgtes efter afstemning:

Kirsten Schmidt, Spurvehøjvej 20, 2.tv. (2 år)

Herudover består bestyrelsen af:

Anne Marie Nielsen, Spurvehøjvej 26, st.tv.

Daniel Dellgren Winsløw, Kettegård Alle 45, 2. th.

Nichlas Brylov, Spurvehøjvej 20, 3. tv.

Ad dagsordenens punkt 9 – Valg af 2 suppleanter.

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt at vælge 3 suppleanter.

Til henholdsvis 1. 2. og 3. suppleant genvalgtes og valgtes enstemmigt:

Tobias Strøm Hansen, Spurvehøjvej 18, 1. tv.

Bo Munthe, Spurvehøjvej 20, st. tv.

Kathrine Skou Oldenburg, Spurvehøjvej 26, 2. th.

Suppleanterne fordeler selv suppleantposterne.

Ad dagsordenens punkt 10 – Valg af revisor.

Til revisor genvalgtes enstemmigt:

Aaen og Co
Statsautoriserede revisorer P/S
Att. Statsautoriseret revisor Kenn Elmgren
Kongevejen 3
3000 Helsingør

Brian Skovborg præciserede, at revisor fremover skulle fremkomme med regnskabet i god tid inden generalforsamlingen.

Ad dagsordenens punkt 11 – Eventuelt.

En af de tilstedeværende oplyste, at den store p-plads trængte til bedre belysning, hvilket ifølge bestyrelsen snart kom, og en anden bemærkede, at bestyrelsen generelt burde overveje bedre belysning på p-pladserne, hvilket bestyrelsen noterede sig.

Ved spørgsmål om brugen og tømning af de små skraldespande oplyste Brian Skovborg, at de var gode til at lægge poser med hundeafløring i, og at han hidtil havde tømt dem, men at det var Meincke's totalservice, som sørgede for det fremover.

På forespørgsel vedr. indførelse af vaskemiddel/skyllemiddel med duft oplyste Brian Skovborg, at foreningen tidligere havde valgt at bruge Neutral-midler uden duft.

På forespørgsel vedr. etablering af altaner til de lejligheder, som manglede altan, oplyste Brian Skovborg, at det i øjeblikket var vanskeligt at opnå kreditforeningsfinansiering heraf og derfor ikke var aktuelt.

Mht. gitrene ved de franske altaner, oplyste Brian Skovborg, at de i forbindelse med projektet ville blive nedtaget, galvaniseret og genmonteret.


Endelig oplyste Brian Skovborg på forespørgsel, at bestyrelsen var opmærksom på, at en trappe ned til en af cykelkældrene var for stejl, men det var fordi den ikke var beregnet til det og at man i stedet måtte bruge en anden rampe.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.30.

Som dirigent og referent:


Nicolai Giødesen

Som formand:


Brian Skovborg