

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 2016, torsdag 31. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kettebo på Hvidovre Hospital, Mødelokale nr. 2, Kettegård Alle 30, 2650 Hvidovre.

Tilstede var: 54 andelshavere heraf 10 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.

Nicolai Giødesen oplyste supplerende, at bestyrelsen umiddelbart før påske havde modtaget en række forslag, som midlertid ikke var omdelt i overensstemmelse med vedtægterne og derfor ikke kunne behandles som selvstændige forslag, men kun under punkt 11, eventuelt, hvor der ikke kunne træffes beslutninger. Nogle af forslagene vedrørte dog den udsendte dagsorden og kunne behandles i denne forbindelse. To af de tilstedeværende protesterede mod den manglende omdeling og fandt

det uretfærdigt, men bestyrelsen tilkendegav, at de ville blive medtaget til behandling på næste ordinære generalforsamling.

### **Ad dagsordenens punkt 2 – Godkendelse af bestyrelsens beretning.**

Brian Skovborg bød velkommen til de nye medlemmer og gennemgik herefter den udsendte beretning inkl. de aktuelle opstramninger til opnåelse af ro og orden og god adfærd på ejendommen. Det blev bemærket, at det var blevet flot på Kettegård Allé, og medlemmerne opfordredes til at komme med gode ideer til at gøre det til et rart sted at bo eller hvis der f.eks. er ting, som går i stykker.

På forespørgsel oplyste Brian Skovborg, at den nye vicevært koster kr. 18.000 pr. måned for 30 timer ugentlig, og at bestyrelsen er tilfreds med hans arbejde – beboerne opfordredes dog til ikke at forstyrre ham om aftenen, hvis det ikke var nødvendigt, og ellers kunne beboerne benytte akutnummer 42 49 39 58 eller lægge en seddel i viceværtens postkasse.

Endvidere oplyste Brian Skovborg, at bestyrelsen havde ekstra lamper til opgangene, hvis nogle gik i stykker eller forsvandt.

Med hensyn til den gennemførte udskiftning til sikkerhedsdøre i alle lejligheder påtalte nogle af de tilstedeværende, at det ikke var blevet besluttet inden for budgettets rammer sidste år på generalforsamlingen, og en af de tilstedeværende påtalte, at de ikke havde fået differencen i forhold til deres egen udgift til sikkerhedsdøre refunderet, hvilket generalforsamlingen accepterede at udbetale (dørprojektet omfattede 120 døre og kostede kr. 8.300 ex. moms pr. dør, idet Brian Skovborg havde forhandlet prisen kraftigt ned). Det blev henstillet, at bestyrelsen fremover undlod at iværksætte renoveringsarbejder ud over budgettet uden forhåndsgodkendelse på generalforsamlingen, hvilket bestyrelsen noterede sig.

Brian Skovborg bekræftede, at bestyrelsen gerne ville godkende forbedringer, herunder badeværelsesrenoveringer, hvis det var foreningens håndværkere, som havde udført det – det samme gjaldt nye køkkener, som ikke greb ind i de fælles installationer, men ellers skal alle ombygninger forhåndsgodkendes af bestyrelsen.

Endvidere drøftedes bestyrelsens krav vedrørende lejligheden Spurvehøjvej 24, st. th., hvor et itugået hegn skulle retableres med bøgéhæk. Dette var den pågældende andelshaver utilfreds med, da der altid havde været hegn og ikke hæk, men bestyrelsen fastholdt, at der fremover overalt skulle være bøgéhække i overensstemmelse med bestyrelsens praksis, idet gamle hegn, som stadig stod der, dog blev respekteret.

Med disse bemærkninger blev bestyrelsen beretning godkendt med alle stemmer for, undtagen 1 imod og 2 hverken for eller imod.

### **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, og regnskabet udviste et overskud på kr. 316.191, og såfremt der sås bort fra den udgiftsførte andel af de gennemførte renoveringsprojekter, udviste den ordinære drift et overskud på ca. kr. 1,1 mio.

Andelsværdien var på grundlag af en ajourført valuarvurdering af 7. februar 2016 steget væsentligt til kr. 8.665,19 pr. m<sup>2</sup>, og Nicolai Giødesen bemærkede generelt, at foreningen havde en god og stærk økonomi.

Foreningen havde i de forløbne år haft en fortjeneste ved salg af lejligheder på kr. 907.408 (ifølge note 13, egenkapital), som ikke indgik i driftsresultatet.  
Herefter blev årsregnskabet og andelsværdien 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 på grundlag af uændret boligafgift inkl. tidligere godkendte hensættelser til renovering og til tag/vinduesprojekt og efter betaling af afdrag udviste et driftsoverskud på kr. 452.170.

Bestyrelsen bekræftede, at den stillede mod kun at bruge, hvad der var budgetteret, hvorefter budgettet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad dagsordenens punkt 5 – Forslag fra bestyrelsen.**

Fra bestyrelsen forelå fire forslag:

1. Samtidig behandlede forslaget, dvs. præciseringerne fra bestyrelsesmedlem Kirsten Schmidt, som var i overensstemmelse med bestyrelsens forslag. Da Kirsten Schmidt havde modtaget anonyme smedeskrivelser, præciserede bestyrelsen, at dette var uacceptabelt og forbeholdt sig at gøre misligholdelse gældende og eventuelt indgive politianmeldelse, hvis det gentog sig.  
Punkt 6 i bestyrelsens forslag vedrørende husdyrhold blev behandlet særskilt. Første del af forslaget, dvs. forbud mod at anskaffe nyt husdyr, blev forkastet, idet 10 stemte for og resten imod.  
Anden del af forslaget vedrørende månedlig afgift på kr. 100 for husdyrhold blev forkastet, idet 8 stemte for og resten imod.  
Resten af den foreslåede husorden blev herefter enstemmigt godkendt, og Nicolai Giødesen bemærkede, at husordenen også skulle godkendes hos lejerne.
2. Den udsendte præcisering af parkeringsreglerne blev enstemmigt godkendt og indgår herefter som bilag D til husordenen sammen med bilag A, B og C vedrørende affaldssortering, renovation og rygning.
3. **a. Nedlæggelse af hjemmeside:** Brian Skovborg oplyste, at foreningens webmaster ikke havde tid til at vedligeholde den, og at den ikke blev brugt. I stedet kunne foreningen oprette en mailingliste. Bestyrelsen ville udsende nyhedsbrev til de medlemmer, som har afleveret deres mailadresse til bestyrelsen. Forslaget blev enstemmigt godkendt.  
**b. Obligatorisk VVS-tjek:** Brian Skovborg oplyste, at det var vigtigt at kontrollere lejlighedernes VVS-installationer i forbindelse med salg af andelslejligheder – det var sælgerne, som skulle betale gebyret herfor, og selve VVS-tjekket blev udført af foreningens VVS-firma. Endvidere bekræftede han, at det også var påbudt at udføre el-tjek.  
Forslaget blev enstemmigt godkendt.  
**c. Nedsættelse af nyt haveudvalg:** Det blev enstemmigt vedtaget at vælge haveudvalg hvert år, og følgende haveudvalg blev nedsat: Henrik Kroll, Spurvehøjvej 18, st. th. og

Tobias Strøm Hansen, Spurvehøjvej 18, 1. tv.. Udvalget refererer til bestyrelsen, som bevilliger de fornødne penge til udvalgets aktiviteter.

4. **Projektoplæg:** Brian Skovborg oplyste, at bestyrelsen inden generalforsamlingen havde besluttet at udskyde behandlingen af projektoplægget til en særskilt ny generalforsamling, når en række forhold var afklaret, hvilket enstemmigt blev taget til efterretning. Samtidig blev det henstillet at få fremlagt budgettallene for tagudskiftning og vinduesudskiftning uden tagboliger.

#### **Ad dagsordenens punkt 6 – Indkomne forslag fra andelshaverne.**

De forslag, som var modtaget fra medlemmerne og som ikke var behandlet eller afklaret i forbindelse med behandlingen af dagsordenpunkterne på denne generalforsamling, blev udskudt til behandling på næste ordinære generalforsamling – det drejede sig om forslag fra Bente Valerius Staunstrup, Lars-Ola Hansson, Steen Paustian og Trude Braaten (forslag 1-3).

#### **Ad dagsordenens punkt 7 – Valg af formand for bestyrelsen.**

Foreningens formand

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

var ikke på valg.

#### **Ad dagsordenens punkt 8 – Valg medlemmer til bestyrelsen.**

Bestyrelsesmedlem Bo Munthe modtog ikke genvalg, men blev takket for sin indsats i bestyrelsen.

Herefter genvalgtes og valgtes enstemmigt til bestyrelsen:

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

**Daniel Dellgren Winsløw**, Kettegård Alle 45, 2. th. (2 år)

**Nichlas Brylov**, Spurvehøjvej 20, 3. tv. (2 år)

Herudover består bestyrelsen af:

**Anne Marie Nielsen**, Spurvehøjvej 26, st.tv.

#### **Ad dagsordenens punkt 9 – Valg af 2 suppleanter.**

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

**Tobias Strøm Hansen**, Spurvehøjvej 18, 1. tv.

**Bo Munthe**, Spurvehøjvej 20, st. tv.

**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

**Ad dagsordenens punkt 11 – Eventuelt.**

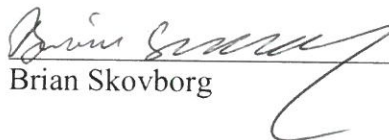
Bestyrelsen bekræftede, at viceværten havde sørget for at fjerne 2 x graffiti straks, og at det var vigtigt at holde bygningerne og fællesarealerne i pæn stand.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 22.30.

Som dirigent og referent:

  
Nicolai Giødesen

Som formand:

  
Brian Skovborg