

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 2015, torsdag 26. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kettebo på Hvidovre Hospital, mødelokale nr. 2, Kettegård Alle 30, 2650 Hvidovre.

Tilstede var: 42 andelshavere heraf 13 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 gennemgik sin beretning, der vedlægges referatet, og præciserede at det var formandens beretning og ikke bestyrelsens beretning.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at VVS-projektet forventedes afsluttet i maj måned, og Lars-Ola Hansson oplyste, at den hidtidige lånomlægning havde givet ca. kr. 40.000 i årlig besparelse og kr. 200.000 i yderligere afdrag, og at bestyrelsen var klar til at foretage ny lånomlægning, hvis det kunne betale sig.

Med hensyn til den nyanlagte sti henover græsset, som nogle af de tilstedeværende klagede over, orienterede Lars-Ola Hansson om aftalen med entreprenøren, og Brian Skovborg oplyste supplerende, at den øvrige bestyrelse var utilfreds med forløbet, og at stien ikke var færdig endnu, og at foreningen forhandlede med entreprenøren om omlægning og færdiggørelse, idet foreningen foreløbig tilbageholdt en mindre del af betalingen, indtil sagen var afsluttet.

Endvidere oplyste Brian Skovborg, at der var opsat ny lampe i opgang 14, og at bestyrelsen var opmærksom på, at der manglede lys i vaskekælderen, og at beboere, som konstaterede mangler ved ejendommen herunder manglende lys, skulle lægge besked til viceværten.

Endeligt blev en række parkeringsproblemer omtalt, hvilket bestyrelsen opfordredes til at løse.

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. Den ordinære drift udviste et driftsoverskud på kr. 734.845, hvilket fremgik af noten nederst på s. 7, men det meste af det gennemførte renoveringsprojekt var udgiftsført over driften med ca. 10,7 mio., hvorefter driftsunderskuddet udgjorde ca. kr. 9,9 mio..

Andelsværdien var på grundlag af en valuarvurdering, som bl.a. havde taget hensyn til det gennemførte renoveringsprojekt, steget til kr. 5.066,99 pr. m<sup>2</sup>.

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 for 2015. Budgettet udviste ingen stigning i dens nuværende form, og budgettet blev enstemmigt godkendt, men Nicolai Giødesen bemærkede, at der senere under indkomne forslag var fremsat forslag om at forhøje boligafgiften med 2,5 %.

Endvidere præciserede Nicolai Giødesen, at budgettet var udarbejdet på grundlag af den nuværende drift uden f.eks. kommende forbedringsforhøjelse på de udlejede lejligheder i

forbindelse med projektet og på grundlag af de nuværende kreditforeningslån, idet bestyrelsen forudsattes bemyndiget til at omlægge lånene til en billigere rente og stadig med en væsentlig del af lånene med afdrag enten i nuværende kreditforening eller i anden kreditforening, hvilket enstemmigt blev godkendt.

### **Ad dagsordenens punkt 5 – Indkomne forslag.**

Fra bestyrelsen forelå følgende forslag:

1. *Ændring af vedtægterne § 27 stk. 1*

Nicolai Giødesen bemærkede, at det var praktisk at nøjes med mindst 1/5 af medlemmerne tilstede på en generalforsamling i stedet for 1/3. Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Da forslaget kræver kvalificeret flertal, som ikke var til stede på generalforsamlingen, kan forslaget først vedtages endeligt på en ny generalforsamling med mindst 2/3 flertal uanset, hvor mange, der møder.

2. *Forslag til ny husorden*

Den nye husorden blev enstemmigt godkendt med følgende ændringer:

*Punkt 5: Støj:*                      Efter boremaskiner indføres "og lign."  
    Efter opslag i opgangen indføres "samt i naboopgangene."

Generelt bemærkede flere af de tilstedeværende, at støj og fest ikke måtte være til gene for de andre beboere og burde varsles med mere end 4 dage, ligesom andre bemærkede, at det kunne være et problem med hunde, som gøede om dagen, når de var alene hjemme, og endelig at håndværksarbejde i weekenden også bør varsles.

Sluttelig bemærkede Nicolai Giødesen, at den nye husorden også skal vedtages ved et fælles beboermøde med lejerne for at få virkning for lejerne, idet andelshaverne dog under alle omstændigheder havde ansvaret for, at deres fremlejetagere overholdt husordenen.

3. *Afklaring af regler for fremleje*

Brian Skovborg henviste til forrige behandling af spørgsmålet på en ekstraordinær generalforsamling, og det blev præciseret, at den enkelte andelshaver ikke måtte foretage erhvervsmæssig fremleje, og at det ikke blev betragtet som sådan, hvis en andelshaver blot fremlejede sin egen lejlighed. Dette blev taget til efterretning uden afstemning.

4. og 5. Drøftelse af fremtidige renoveringsprojekter + der stilles forslag om forhøjelse af boligafgiften med kr. 2,50 pr. m<sup>2</sup> til henlæggelse til nyt tag og vinduer.

Brian Skovborg oplyste, at der indenfor få år var behov for at skifte vinduer og udskifte/renovere taget. Begge dele ville samtidig give varmebesparelse, og for så vidt angik vinduerne, overvejedes det at få 3-lags energiglas.

Derimod fandt bestyrelsen ikke, at det var relevant at etablere nye altaner på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen havde hos administrator fået udarbejdet foreløbige beregninger, hvoraf fremgik, at foreningen ved udnyttelse af det billige renteniveau og fremtidig sparet vedligeholdelse efter gennemførelse af projektet, kombineret med forbedringsforhøjelse på de udlejede lejligheder, kunne undgå væsentlige stigninger i boligafgiften, men at foreningen allerede nu burde forhøje boligafgiften med i hvert i fald kr. 2,5 pr. m<sup>2</sup> om måneden, dvs. kr. 30 pr. m<sup>2</sup> årligt.

En af de tilstedeværende opfordrede bestyrelsen til at overveje solceller i det nye tag, evt. alternativ tagbelægning, og flere af de tilstedeværende henstillede, at renoveringsprojektet blev udvidet til nye hoveddøre. Samtidig blev det præciseret, at bestyrelsen kunne bruge op til kr. 50.000 til forberedelse af projektoplægget indenfor rammerne af det nuværende budget.

Nogle af de tilstedeværende fremsatte som ændringsforslag en stigning på kr. 5 pr. m<sup>2</sup> månedligt svarende til kr. 60 pr. m<sup>2</sup> årligt, og Lars-Ola Hansson foreslog, at stigningen kun blev kr. 1,5 pr. m<sup>2</sup> månedligt kombineret med en afgift på kr. 45 månedligt pr. bil i P-afgift.

Forslaget om P-afgift blev ikke behandlet, da det ikke var udsendt, men forslaget om en stigning på kr. 5 pr. m<sup>2</sup> månedligt blev vedtaget med 26 stemmer for og 17 imod, hvorefter de andre forslag om mindre stigning bortfaldt. Stigningen får virkning fra 1/6 2015.

Bestyrelsen ville herefter arbejde videre med projektoplægget og fremlægge det til endelig godkendelse på en senere generalforsamling.

Fra Jytte Willumsen og Trude Braaten forelå der følgende forslag:

1. *Vi foreslår, at medlemmer af bestyrelsen ikke skal sidde i andre udvalg i andelsforeningen, da der kan opstå interessekonflikter. Det er bestyrelsen, der skal godkende de indkomne forslag og evt. give økonomisk støtte til de forskellige udvalg.*

Forslaget gav anledning til en længere drøftelse om fordele og ulemper, og ændringsforslag om max 1 medlem fra bestyrelsen i udvalgene blev fremsat. Det oprindelige forslag blev forkastet, idet kun 3 stemte for, 4 hverken for eller imod og resten imod, og ændringsforslaget blev forkastet, idet kun 9 stemte for, 4 hverken for eller imod og resten imod.

2. *Vi foreslår, at der som en del af vedtægterne for andelsforeningen, at som medlem af bestyrelsen skal man bo i andelsforeningen AB Kettebo.*

Forslaget, som krævede kvalificeret flertal, blev forkastet, idet kun 4 stemte for, 2 hverken for eller imod og resten imod.

3. *Vi foreslår, at der er klare regler for, hvor mange lejligheder en person kan eje i AB Kettebo. Inklusive forældrekøb?*

Forslaget blev forkastet, idet kun 7 stemte for, 3 hverken for eller imod og resten imod.

4. *Vi foreslår, at indtil der kommer nye hoveddøre til de enkelte lejligheder, bliver brevkasserne blokeret, da der er STORE røg gener i enkelte opgange. Og der naturligvis ikke ryges i opgangene.*

Det blev bemærket, at den enkelte andelshaver selv kunne sætte en plade for sin brevkasse på den indvendige side af sin dør, og at det allerede fremgik af den nye husorden, at der ikke må ryges i opgangene. Forslaget blev herefter forkastet, idet ingen stemte for, 2 hverken stemte for eller imod og resten imod.

5. *Husorden: Det er ikke lov at smide cigaretter ud af vinduerne og ned på græsplænen eller trappen til underboen.*

Generalforsamlingen tilkendegav, at den var enig i forslaget, men at det allerede fremgik af husordenen, hvorefter forslaget blev frafaldet.

6. *Plan for udskiftning af hoveddørene*

Det henvistes til den netop vedtagende beslutning om forberedelse af et nyt renoveringsprojekt, hvorefter forslaget blev frafaldet.

7. *Opgangen skal ikke bruges til opbevaring eller lagerplads for sko, affald osv., samt at den enkelte har ansvar for at gøre rent uden for egen dør.*

Generalforsamlingen var enig i forslaget og henviste til husordenen, hvorefter forslaget bortfaldt. Det blev bemærket, at beboerne naturligvis ikke måtte sætte f.eks. en kælk foran naboens dør, og der burde etableres nogle ordentlige cykelstativer.

8. *Vi ved, at lejerne har pligt til indvendig vedligeholdelse af lejligheden. Men vi foreslår, at vi fører til vore vedtægter i andelsforeningen, at dette også skal udføres. Vi er bekendt med, at nogle af de lejede lejligheder misligholdes. Og dette forringer lejlighedernes værdi, når de på et tidspunkt skal sælges. Hvilke muligheder er der for sanktioner mod de lejere, der misligholder sine lejligheder?*

Nicolai Giødesen oplyste, at indholdet i forslaget allerede fandtes i lejeloven, og generalforsamlingen tilkendegav, at den var enig heri, hvorefter forslaget bortfaldt.

9. *De, der har hunde, skal samle op efter dem ude på foreningens matrikel! Der bør stilles flere affaldsspande op.*

Indholdet i forslaget fremgik af den nye husorden, hvilket generalforsamlingen var enig i, hvorefter forslaget bortfaldt.

Samtidig opfordredes bestyrelsen til at overveje at opsætte skilte.

- 10. Vi foreslår, at der bliver slukket for varmen d. 1. juni, og tændt for varmen igen d. 1. september. Så er det op til den enkelte, om de vil have tændt for varmen i sin lejlighed.*

Brian Skovborg frarådede forslaget, da det var udefølere, som bestemte, hvornår varmen blev tændt og slukket, og da det kunne forstørre problemet med strafafgift for manglende afkøling af returvandet.

Forslaget blev forkastet, idet 3 stemte for, 2 hverken for eller imod og resten imod.

Fra Mai Teofelius Jensen forelå der følgende forslag:

- 1. At fremlejeafgiften nedsættes til kr. 100,00*

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

Fra Lars-Ola Hansson forelå der følgende forslag:

- 1. Bestyrelsen opfordrer til at fremlægge et gennemarbejdet projekt/budget for etablering af nyt tag og evt. nye vinduer over alt til næste generalforsamling.*

Generalforsamlingen var enig i forslaget og henviste til den allerede trufne beslutning herom med den præcisering, at det kun var så vidt muligt, at projektoplægget skulle udarbejdes inden næste generalforsamling. Herefter bortfaldt forslaget.

- 2. Bestyrelsen i A/B Kettebo, kan som udgangspunkt, ikke have andre lønnede opgaver end bestyrelsesarbejdet. Overtagelse af andre job i ferier eller under sygdom er undtaget, men de afregnes med den aftale/overenskomst som i forvejen foreligger.*

Nicolai Giødesen henviste til vedtægternes § 31. Forslaget blev herefter forkastet, idet kun 7 stemte for, 5 hverken for eller imod og resten imod.

- 3. Såfremt bestyrelsesmedlemmer ønsker andre lønnede job i foreningen, skal dette godkendes af generalforsamlingen.*

Forslaget blev forkastet, idet kun 16 stemte for, 20 imod og resten hverken for eller imod.

- 4. 2 gange om året, forår og efterår, organiseres af bestyrelsen, en frivillig arbejdsdag.*

Daniel Dellgren Winsløw og andre præciserede, at der var tale om frivillig deltagelse, og at det burde gøres til en hyggelig dag, gerne med fest bagefter.

Endvidere blev bemærket, at det kunne være en god idé med en fast lørdag eller søndag, og at der burde gives et pænt varsel.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5. *Hvad med at lave en, blok, arbejdsgruppe for det grønne område, som ligger mellem blokken og fliserne. Formålet er, at det skal holdes bedre, vi skal spare penge, samt sammenholdet/interessen. Det kunne f.eks. organiseres således, at en opgang eller en etage, hver 3 uge fjerner ukrudt, river og en gang om året klipper vi buskene.*

Forslaget blev forkastet, idet kun 1 stemte for, 5 hverken for eller imod og resten imod.

6. *Det på sidste generalforsamling vedtagne forslag, om nye hoveddøre til lejlighederne og maling af opgangene, må den nye bestyrelse genfremsætte, da der i den indeværende periode, ikke har været enighed herom.*

Forslaget blev frafaldet under henvisning til henstillingen om at medtage nye hoveddøre i forbindelse med det besluttede renoveringsprojekt.

Brian Skovborg præciserede samtidig, at bestyrelsen herefter ikke var bundet af en tidligere generalforsamlingsbeslutning om individuel udskiftning af hoveddøre.

7. *Overvejelse: For at spare, passe på pengene, skal jeg oplyse, at vor nuværende vicevært kan gå ned fra de nuværende 16 timer til 12 timer uden, at han mister sin flexydelse, for de sidste år han har på arbejdsmarkedet.*

Bestyrelsen bemærkede, at foreningen evt. burde få en ny vicevært. Generalforsamlingen henstillede til bestyrelsen at overveje en mere effektiv viceværtsfunktion, hvorefter forslaget frafaldtes uden afstemning.

8. *Endelig kan jeg oplyse, at vi i A/B Kettebo har en VVS mand boende, som er villig til at indgå/overtage del af vedligeholdelsen også uden for normal arbejdstid.*

Brian Skovborg oplyste, at bestyrelsen fandt løsningen med at benytte en beboer, som var VVS-håndværker, for usikker og mindede om, at beboerne skulle benytte foreningens faste VVS-firma Byernes Varme- & Sanitets Service A/S, såfremt de udførte arbejde, som greb ind i de fælles bestanddele, i overensstemmelse med en tidligere generalforsamlingsbeslutning.

Forslaget blev frafaldet.

9. *Da vi ikke har vandmålere på det kolde vand, endnu, og da flere og flere får vaskemaskiner, bliver der mere vand at betale i fællesskabet, fremfor i vaskeriindtægterne. Er det tid at indføre et fast beløb for at installere vaskemaskine? f.eks. kr. 95,00 pr. år.*

Det blev bemærket, at afgiften i givet fald både burde omfatte individuelle vaskemaskiner og opvaskemaskiner.

Efter kort drøftelse blev forslaget dog frafaldet.

**Ad dagsordenens punkt 6 – Valg af formand for bestyrelsen.**

Lars-Ola Hansson oplyste, at han ikke genopstillede af helbredsmæssige grunde. Generalforsamlingen takkede ham for hans lange og store indsats.

Herefter valgtes enstemmigt til ny formand:

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

**Ad dagsordenens punkt 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Jørgen Werner Hansen og Steen Paustian genopstillede ikke og blev ligeledes takket for deres indsats i bestyrelsen.

Herefter genvalgtes og valgtes enstemmigt:

**Bo Munthe**, Spurvehøjvej 20, st.tv. (2 år)

**Anne Marie Nielsen**, Spurvehøjvej 26, st.tv. (2 år)

**Kirsten Schmidt**, Spurvehøjvej 20, 2.tv (1 år)

**Daniel Dellgren Winsløw**, Kettegård Alle 45, 2. th. (1 år)

**Ad dagsordenens punkt 8 – Valg af 2 suppleanter.**

Til hhv. 1. og 2. suppleant valgtes enstemmigt:

**Nichlas Brylov**, Spurvehøjvej 20, 3. tv.

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

**Ad dagsordenens punkt 9 – Valg af revisor.**

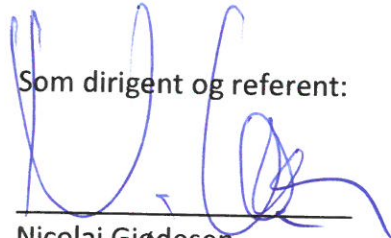
Til revisor genvalgtes enstemmigt:

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

**Ad dagsordenens punkt 10 – Eventuelt.**

Generalforsamlingen blev hævet kl. 22.35.


Som dirigent og referent:



Nicolai Giødesen

NG/SRC 08.04.2015

Som formand:



Brian Skovborg

# Generalforsamlingen i A/B Kettebo, den 26 marts 2015

## Formandens beretning.

Året har hovedsageligt været præget af 3 overordnede begivenheder.

Færdiggørelse og afleveringsforretning af gavlprojektet.

Projektet er nu færdigt og 1 års gennemgang har fundet sted. Projektet er tilfredsstillende og mangler nu kun 5 års gennemgang og så kan vi allerede nu glæde os over at vi vil få en lidt mindre varmeregning end vi ellers ville have fået.

VVS projektet som er, faldstammer, fjernelse af badekar i blok 1, Kettegård Alle, samt varmtvandsmålere er også færdiggjort, men her henstår stadig 1 års gennemgang og enkelte isoleringsarbejder som endnu ikke er udført.

Alt i alt må vi sige, at vi kom rimeligt igennem det vanskeligste vi kan renovere på vor ejendom, nemlig faldstammerne, både teknisk, miljømæssigt og økonomisk. Bestyrelsen siger tak for rimelig tålmodighed og efter de fleste nu har prøvet at bade m.v. udenfor, kunne det være interessant at få oplyst hvor mange der igen har meldt sig ind i spejderbevægelsen, hvor friluftsliv indgår som en væsentlig del. Tak for tålmodigheden.

Hele vvs projektet var stort set renoivering/vedligeholdelse, som vi ikke direkte bliver rigere af, men som var en nødvendighed. Til gengæld kan vi glæde os over gavlprojektet, som var en forbedring af ejendommen og som tæller med et + på andelskronen.

## Omprioritering.

I forbindelse med optagelse af lån til ovennævnte finansiering, benyttede vi også lejligheden til at omprioritere og udnytte Europas dårlige økonomi, som medfører de ekstremt lave renter.

Vi halverede ca. vor risiko i den variable rente, til en fast rente, sparede ca. kr. 40.000 om året i afdrag, samtidig med at vi nu afdrager ca. kr. 200.000 mere om året. Hvis der ønskes mere specifikke tal, kan det oplyses af administrator på generalforsamlingen.

Fremtiden ser rimelig lys ud både økonomisk og hvad vi skal forbedre på ejendommen.

Økonomi: Lige nu, med dagens renter og forbrug af omkostninger, læs driften, hvor vi hele tiden skal passe på omkostninger (mange små beløb bliver til større beløb, ja måske store beløb), ser det ud til at vi både kan få nyt tag og vinduer i 2017, uden stigning i boligafgiften.

Dog vil det ikke være bestyrelsen forslag, da vi ønsker et rimeligt økonomisk beredskab, så vi forventer en lille stigning i boligafgiften, såfremt det bliver aktuelt.

Jeg foreslår derfor, at vi indfører en pris pr. bil på kr. 45.00 pr. mdr. + kr. 1,50 pr m2, samt 50 % af et driftsoverskud, skal hensættes til en fremtidig vedligeholdelse/forbedringskonto. Dette forslag nåede bestyrelsen ikke at gennemarbejde/vedtage.

Vi har brugt lidt mindre vand og lidt mindre el, men de tiltag der er lavet med bl. a. belysning, varmecentralen, gavlene m.v. og at byggeprojektet er afsluttet, forventer vi en yderligere besparelse på disse områder.

**Obs.!** Husk, i år betalt vi alle sammen varmt vand efter måler, du skal ned i din egen baglomme.

Vi fik også etableret en sti fra blok 2 til skraldeskuret, hvilket jeg håber alle er glade for. I løbet af året forventer vi at etablere lidt bedre belysning på stien og ved gavlen mod øst på blok 1. Bedre belysning ud for hver opgang/husnummer forventes også at blive etableret.