

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 2012, mandag den 14. maj kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kettebo på Hvidovre Hospital, Auditorium 3+4, Kettegård Allé 30, 2650 Hvidovre.

Til stede var: 49 andelshavere, senere 51, 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 skriftlige beretning. Supplerende oplyste han, at handlen med Københavns Kommune ikke var helt afsluttet endnu, idet der henstod afklaring omkring nogle mindre refusionsposter.

Endvidere oplyste han på forespørgsel vedr. YouSee, at anlægget kan ændres til frivalg for en etableringsomkostning på ca. 30.000 kr.

Brian Skovborg oplyste supplerende at der havde været problemer med vandforsyningen pga. en fejl hos Lejerbo, og at der ville blive lukket for vandet en af de nærmeste dage.

Endvidere præciserede Brian Skovborg, at der var opstillet affaldscontainere, men at beboerne skulle huske at sortere affaldet, inden det blev smidt ud. Beboerne var sædvanligvis meget imødekommende overfor dette, og det var vigtigt at overholde retningslinjerne, fordi det ville medføre dyre ekstraregninger for foreningen, hvis fx den store container skulle håndsorteres, fordi der var smidt ulovligt affald i den. Beboerne opfordredes til at holde øje med om der var udefrakommende personer, som læssede deres effekter af (udover beboerne fra naboblokken, som betalte med til containerordningen). Misbrug ville medføre erstatning og regning til de pågældende, anslået kr. 4.600 pr/gang.

Nogle af de tilstedeværende bemærkede, at der enten burde opsættes skilte eller at bestyrelsen overvejede at afskaffe containerordningen, hvilket dog kunne gøre det vanskelig for beboere uden bil, og ellers kunne der måske opsættes bedre hegn, evt. forsynet med lås.

Endvidere oplyste Brian Skovborg, at rotteproblemet ved containerne var klaret – det var vigtigt at beboerne ikke smed madaffald i containerne.

Endvidere var det vigtigt, at beboerne lukkede poserne ordentligt med knude inden de smed køkkenaffald i affaldsskakterne. Brian Skovborg overvejede at købe nye nøgler til skakterne – gebyret for udlevering af skaktnøgler udgjorde pt. kr. 250.

Beboerne skulle huske at smide alt brandbart affald op i den store container, og byggeaffald måtte beboerne selv køre på genbrugspladsen.

Med disse bemærkninger blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3 - Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelskrone.

Nicolai Giødesen oplyste, at der ikke var noget regnskab, fordi foreningens første regnskabsår endnu ikke var udløbet, men at foreningen iflg. bogholderiets driftsoversigt udviste en pæn balance og en god likviditet.

Lars-Ola Hansson oplyste, at kommunen havde præsenteret foreningen for nogle urimelige høje vandregninger på næsten kr. 300.000 for et kvartal, og det skulle undersøges nærmere.

Endvidere kunne bestyrelsen ikke få den negative saldo i Grundejernes Investeringsfond til at passe med ejendommens stand, og det skulle derfor undersøges nærmere, hvordan

kommunen kunne indberette afholdelse af en omfattende vedligeholdelse igennem de sidste mange år.

Andelsværdien på kr. 6.129,08 pr/m² som opgjort d. 20/12-11 på grundlag af en valuarvurdering fortsætter ligeledes uændret.

Med disse bemærkninger blev orienteringen enstemmigt taget til efterretning.

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

Nicolai Giødesen gennemgik budgettet for 2012.

Den budgetterede salgsfortjeneste vedrørte lejligheder, som allerede var solgt. Herudover skulle der byttes om på udgiftsposterne prioritetsrenter og renter af gældsbreve.

I øvrigt udviste budgettet balance og uændret boligafgift.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 5 - Forslag.

Til stemmetællere valgtes Lars-Ola Hansson, Brian Skovborg og Jytte Willumsen, og følgende forslag blev behandlet.

a) Forslag fra Bente Jensen om valg af ny revisor:

Behandles under punkt 9.

b) Fra Katrine Nygaard Brask Jensen forelå forslag vedr. tilladelse til husdyrhold:

Katrine Nygaard Brask Jensen henviste til begrundelsen i det udsendte forslag. Brian Skovborg oplyste, at beboerne i øjeblikket ikke engang måtte have husdyr på besøg.

Forslaget blev indgående drøftet, og et af medlemmerne fremsatte som alternativt forslag, at beboerne kunne få lov til at holde max 1 husdyr, og en anden foreslog alternativt, at beboerne gerne måtte have husdyr på besøg.

Katrine Nygaard Brask Jensen mindede om, at husdyrhold under alle omstændigheder ikke måtte være til gene.

Det oprindelige forslag om generel tilladelse til husdyrhold blev efter uafklaret afstemning ved håndsoprækning forkastet ved skriftlig afstemning, idet 21 stemte for, 25 imod og 5 hverken for eller imod.

Herefter stemtes skriftligt om husdyrhold med max 1 dyr. Forslaget blev vedtaget, idet 25 stemte for, 23 imod og 3 hverken for eller imod.

Nicolai Giødesen mindede om, at forslaget også skulle forelægges lejerne til afstemning.

c) Fra Katrine Nygaard Brask Jensen forelå forslag om at få fældet de store træer ved parkeringspladserne langs blok 2:

Forslaget var begrundet med, at det gav store gener med fugleklatter ned på bilerne.

Det blev besluttet at tage kontakt til Lejerbo vedr. beskæring evt. fældning af træerne ved Spurvehøjvej 14-20, grundet de store gener ved fugleklatter på bilerne.

Forslaget blev vedtaget med 25 stemmer for, 10 imod og resten hverken for eller imod.

d) Fra bestyrelsen forelå forslag vedr. opgradering af tv-pakke:

Lars-Ola Hansson oplyste at foreningen kunne få opgraderet sit system således, at alle fik en grundpakke og herefter individuelt kunne tilmelde sig en mellempakke eller en fuld pakke. Opgraderingen ville koste ca. kr. 30.000 og beboerne ville således opnå valgfrihed.

Endvidere ville der komme en ekstraregning fra Copydan på ca. kr. 44.000 årligt, som Københavns Kommune tidligere havde glemt at opkræve.

Nogle af de tilstedeværende bemærkede at foreningen burde have en mere fleksibel løsning med mulighed for telefoni og internet, hvilket burde undersøges nærmere til næste generalforsamling.

Bestyrelsens forslag om opgradering af det nuværende anlæg blev vedtaget med alle stemmer for undtagen 5 imod og 3 hverken for eller imod.

e) Fra bestyrelsen forelå forslag vedr. tilføjelser til foreningens husorden:

Lars-Ola Hansson henviste til det udsendte forslag, som omfattede 4 tilføjelser til husordenen, og generelt opfordrede han og flere andre af de tilstedeværende beboerne til at vise hensyn over for hinanden og kontakte hinanden før det blev til et problem.

Følgende ændringer til de foreslåede tilføjelser aftales:

- At der ikke må bores/hamres (udføres håndværksarbejder) før kl. 07 og efter kl. 20.
- At der på hverdage ikke må være larm efter kl. 22
- Hvis der holdes fest i weekenden, skal dette varsles mindst 4 dage i forvejen med opslag i opgangen – dette gælder også ved larmende renoveringsarbejder.
- At beboere kan pålægges afgift i forbindelse med bortskaffelse af affald, fx ved renoveringsarbejder. Der er omdelt information om dette samt priser herpå.

Forslaget om disse tilføjelser blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer for, idet 1 dog hverken stemte for eller imod.

Forslaget skal også forelægges til godkendelse hos lejerne,

Endvidere blev det henstillet, at beboerne også varslede fester og larmende renoveringsarbejder i naboopgangene på hver side.

f) Fra bestyrelsen forelå forslag om renoveringsprojekt:

Lars-Ola Hansson henviste til det udsendte budgetforslag for renovering af A/B Kettebo udarbejdet af Tegnestuen NaverCon samt projektoplæg med reduceret anskaffelsesbudget og konsekvensberegning udarbejdet af Advokatfirmaet Nicolai Giødesen.

Lars-Ola Hansson oplyste, at der havde været mange forskellige bud på, hvad der burde gøres ved ejendommen – også altaner var blevet drøftet, men udskudt til et senere tidspunkt. I forbindelse med stiftelsen var renoveringsbehovet anslået til 9 millioner, og nu var det samlede behov på sigt anslået til ca. 21 millioner. Generalforsamlingen besluttede at opstarte renoveringsarbejde til 10 millioner kr.

Nicolai Giødesen gennemgik kort forudsætninger og anskaffelsesbudget og præciserede at en godkendelse af projektoplægget indebar en bemyndigelse fra bestyrelsen til at gennemføre renoveringsprojektet, med byggeteknisk bistand fra NaverCon og økonomisk juridisk bistand fra administrationen, inden for en margin på 10 % i forhold til det samlede anskaffelsesbudget og ellers skulle der indkaldes til ny generalforsamling.

Med hensyn til selve konsekvensberegningen, som var baseret på afdragsfri F2 kreditforeningslån, foreslog Lars-Ola Hansson, at foreningen i stedet finansierede projektet med kreditforeningslån med afdrag, hvilket Nicolai Giødesen beregnede til at koste ca. kr. 10 pr/m² om måneden, dvs. ca. kr. 640 i månedlig stigning for en 2-værelses lejlighed på 64 km². Herfra kan medlemmerne trække varmebesparelse som følger projektet.

Endvidere opfordredes bestyrelsen til, at undersøge eventuelle muligheder for tilskud.

Generelt bemærkede Lars-Ola Hansson, at bestyrelsen ville stille mod en stabil udvikling i boligafgiften således at den årlige stigning kunne holdes på ca. kr. 100 om måneden for de små lejligheder.

Nicolai Giødesen bekræftede, at udgifterne blev betalt efter fordelingstal, dvs. lejlighedernes størrelse.

Brian Skovborg oplyste supplerende, at karnapper og kviste/tag var renoveret i ca.1999 af kommunen, men det var gjort på en forkert måde, og det burde derfor undersøges, om det var blevet påtalt af hensyn til et eventuelt ansvar. Forsikringen dækkede ikke manglende vedligeholdelse, og det var derfor vigtigt at gennemføre projektet.

Herefter blev projektforslaget inkl. en månedlig stigning på kr. 10 pr/m² fra 01/09-2012 godkendt med alle stemmer for idet 5 dog hverken stemte for eller imod, og bestyrelsen var således bemyndiget til at gennemføre projektet efter de anførte retningslinjer og herunder indgå alle aftaler også med hensyn til finansiering og eventuel låneomlægning af de nuværende lån.

Ad dagsordenens punkt 6 – Valg af formand for bestyrelsen.

Foreningens formand **Lars-Ola Hansson**, Spurvehøjvej 20, 1.th. var ikke på valg.

Ad dagsordenens punkt 7 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem Shazia Ahmad ønskede ikke genvalg og blev takket for sin indsats i bestyrelsen.

Til bestyrelsen genvalgte og valgtes herefter enstemmigt:

Trude Braaten, Spurvehøjvej 26, 3.th.
Jytte Willumsen, Spurvehøjvej 24, st.th.
Anja Nielsen, Spurvehøjvej 16, 1.tv.

Herudover består bestyrelsen af:

Cindie Nielsen, Spurvehøjvej 16, 2.tv.

Ad dagsordenens punkt 8 - Valg af 2 suppleanter.

Det blev enstemmigt besluttet at vælge 3 suppleanter. Til hhv. 1., 2. og 3. suppleant valgtes og genvalgte herefter enstemmigt:

Eddy Jensen, Spurvehøjvej 22, 3.tv.
Marianne Hagemeister, Spurvehøjvej 20, 1.th.
Brian Skovborg, Kettegård Alle 45, 2.tv.

Ad dagsordenens punkt 9 - Valg af revisor.

Til revisor valgtes efter forslag fra Bente Jensen enstemmigt:

Statsaut. Revisor John Ladekarl
Revisionsfirmaet Deloitte
Weidekampsgade 6
2300 København S

under forudsætning af at den nye revisor kunne udføre den sædvanlige revision til uændret honorar kr. 15.000 inkl. moms, og ellers skulle den hidtidige revisor, Revisionsfirmaet Aaen beholdes.

Ad dagsordenens punkt 10 – Eventuelt.

Spørgsmålet om fortsat gratis benyttelse af vaskeriet blev drøftet – nogle af de tilstedeværende opfordrede til at overveje en beskeden betaling fx 20 kr. pr/vask inkl. tørring og med doseringsanlæg.

En af de tilstedeværende påtalte, at brugerne ikke fjernede deres våde tøj efter vask, og en anden opfordrede til at indføre mulighed for kun at benytte tørretumbleren. Generelt henstilledes det at vasketiderne blev overholdt, og bestyrelsen oplyste, at der var opsat et

skilt om, at brugerne gerne måtte overtage en vasketid, hvis tiden var overskredet med mere end ½ time.

Nicolai Giødesen oplyste på forespørgsel, at en fjerdedel af medlemmerne iflg. vedtægternes § 25 kunne kræve indkaldt til ekstraordinær generalforsamling vedrørende vaskeriet.

Vedr. vaskeriet var bestyrelsen i tvivl om, hvorvidt de måtte påbegynde renovering og indføre betalingssystem eller, om der skulle indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På foranledning af bestyrelsen tilkendegav generalforsamlingen herefter næsten enstemmigt, at bestyrelsen burde indføre betalingssystem i vaskeriet inkl. renovering og udskiftning af maskiner i henhold til bestyrelsesberetningen.

Herefter drøftedes ejendommens energiforbrug. En af de tilstedeværende henstillede at der etableredes solfangere i det nye tag. Lars-Ola Hansson oplyste at det formodentligt ikke kunne betale sig. Derimod burde der etableres en energibesparende styring på den fælles belysning.

Bestyrelsen blev takket for sin store indsats – de har fortjent at få en god middag.

En af de tilstedeværende anmodede om at få en carport til motorcykler – hun måtte i givet fald sende bestyrelsen en ansøgning.

Bestyrelsen opfordredes af en anden af de tilstedeværende til at etablere hjemmeside og eventuelt udsende nyhedsbreve samt få ryddet op i de mange cykler, som står og flyder.

Det blev også fremsat som en idé at arrangere en aktivitetsdag og fx male kælderens, hvilket bestyrelsen ligeledes noterede sig.

Der var ikke tilladelse til at opsætte parabol på de fælles bygningsdele, men interesserede medlemmer kunne eventuelt fremsætte et forslag til en generalforsamling.

Endvidere opfordredes til at etablere fælles internet fra fx Dansk Bredbånd, og en af de tilstedeværende fremsatte ønske om hyppigere informationer.

Endelig blev medlemmerne mindet om, at de skulle søge bestyrelsen om tilladelse til at fremleje.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21:45

Som dirigent:

Nicolai Giødesen

Som formand:

Lars-Ola Hansson