

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 2014 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: 45 andelshavere heraf 7 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. Såfremt denne er på valg
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 aflagde bestyrelsens beretning, som vedlægges referatet.

Supplerende bemærkede han, at foreningen havde brugt en del ekstra strøm på grund af projektet.

På forespørgsel oplyste han endvidere, at bestyrelsen ikke ville tolerere hashrygning i større omfang i lejlighederne – i en bestemt lejlighed truede håndværkerne med at gå hjem, hvis de skulle ind i den pågældende lejlighed, som stank af hash.

Med hensyn til den omtalte 3% stigning i boligafgiften, skyldtes det hensynet til henlæggelser, og selvom de store væsentlige projektarbejder nu var udført, var der mange opgaver, som ventede.

I det omfang hoveddøre til lejlighederne blev skiftet, var det vigtigt, at det blev samme type og udsende. To typer ville blive sat op. Den ene var en sikkerhedsdør, og kostede næsten det samme som den anden, dvs. ca. kr. 11.000 inkl. montering, og det ville snart blive afklaret, hvilken type foreningens medlemmer kunne vælge. Beboerne kunne evt. opnå håndværkerfradrag, hvis de selv fik det gjort.

Spørgsmålet om altaner kunne tages op i 2015.

Endvidere kommenterede Lars-Ola Hansson bestyrelsens forslag om at afsætte kr. 75 pr. måned til vej og park, dvs. til forskønnelse af fællesarealer.

Med hensyn til forslaget om gebyr for manglende deltagelse i fællesarbejder havde bestyrelsen tænkt sig et beløb på kr. 450, og der var ikke afsat penge til fx pizza og rødvin efter arbejdsdagene.

Med hensyn til maling af trappeopgangene kunne det ske over tre år inkl. maling eller udskiftning af opgangsdøre. Nogle af de tilstedeværende oplyste, at foreningen ikke burde ofre penge på at male opgangsdøre, men i stedet burde udskifte dem.

Med hensyn til kedel centralen, som kostede ca. kr. 35.000 ville den tjene sig hjem på 3-5 år, og med hensyn til vandskader præciserede Lars-Ola Hansson, at skadevolder skulle betale, hvis det kunne bevises, men det var under alle omstændigheder meget vigtigt at forebygge skaderne, som kunne løbe op i store beløb. Beboerne opfordredes samtidig ti, at give besked, hvis de konstaterede løbende vand eller tegn på vandskader, og forsikringen dækkede kun pludseligt opståede vandskader.

Endelig bekræftede Lars-Ola Hansson, at bestyrelsen var positiv over for at gøre noget for børnefamilierne, fx med børnenyttehaver og indretning af aktivitetsrum for børn.

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 udviste et overskud på kr. 543.752 hvoraf kr. 107.594 var benyttet til afdrag på prioritetsgælden.

Andelskroneværdien var på grundlag af en valuarvurdering, af 5.3 2014 faldet en smule til 5,04 svarende til kr. 5.041,32 pr. m², og der var hensat 4,9 millioner til renoverings- og forbedringsarbejder med henblik på at fastholde en stabil andelskrone fremover.

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 balancerede med en boligafgiftsstigning på 3% samt en opkrævning til fællesanlæg (vej og park) med 75 kr. pr. måned pr. lejlighed, begge dele med virkning fra 1. juli uden tilbagevirkende kraft .

Der var budgetteret med en salgsfortjeneste på kr. 141.000 i henhold til allerede skete salg, og der var yderligere et par salg undervejs.

På budgettet var endvidere afsat 440.000 til bankrenter, samt kr. 400.000 til lønninger. Da der forventedes yderligere indtægter og lavere udgifter forventedes det at dække udgiften til foreningens kommende renoveringslån, dels de tidligere besluttede ca. kr. 9 millioner som kontantlån til forventet rente 3%, dels et yderligere renoveringslån, som afdragsfrit rentetilpasningslån på 2,5 million i henhold til tidligere godkendt forhøjelse af renoveringsprojektet, som i øvrigt forventedes at holde sig nogenlunde indenfor det tidligere godkendte anskaffelsesprojekt.

Budgettet forventedes således at rumme finansieringen af resten af renoveringsprojektet.

På forespørgsel bekræftede Nicolai Giødesen, at den årlige stigning på 3%, som fremover trådte i kraft ved årsskiftet, samt opkrævningen til fællesanlægget, under alle omstændigheder skulle godkendes hvert år på den ordinære generalforsamling i forbindelse med budgettets behandling.

Behovet for at forskønne fællesarealet, og herunder beskære træerne, hvoraf nogle af træerne generede på grund af fugleklatter fra de fugle, som sad i træerne drøftedes – dette forventedes snart afhjulpet i samarbejde med naboen.

Endvidere oplyste Lars-Ola Hansson, at administrationen snart ville få udført et skema til brug for lejlighedssalg, som ville vise, at der var penge til de fremtidige vedligeholdelse arbejder (nøgletal).

En af de tilstedeværende foreslog, at hensættelsen til vej og park på kr. 75 pr. måned fra 1/7 blev reduceret til kr. 50 pr. måned, hvilket blev vedtaget, idet 17 stemte for 75 kr. og 20 stemte for 50 kr.

Med denne ændring blev budgettet herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 5 – Indkomne forslag.

Bestyrelsens forslag udsendt sammen med generalforsamlingsindkaldelsen blev behandlet sammen med ændringsforslag og forslag modtaget fra Steen Paustian.

Der var modtaget 4 forslag fra bestyrelsen:

1. Ekstra indbetaling på kr. 75 pr. lejlighed pr. mdr., til fremtidig vedligeholdelse af fællesarealer.
Forslaget var behandlet under budgettet.
2. I forbindelse med afholdelse af foreningens arbejdsdage foreslår bestyrelsen at man fastsætter et gebyr på kr. 450 for udeblivelse.
Holdninger og praktisk formulering og gennemførelse af forslaget blev drøftet, hvorefter Lars-Ola Hansson på bestyrelsens vegne oplyste, at forslaget ville blive nærmere behandlet og formuleret og udskudt til næste år, hvilket generalforsamlingen enstemmigt noterede sig.
3. Bestyrelsen foreslår at man i opgangen får malet og får skiftet hoveddøre til hver lejlighed. Bestyrelsen har et overslag på kr. 11.500-13.500 pr. lejlighed afhængig af valg af dørtype. Inkl. maling af opgang og rækværk vil det ca. blive kr. 28.000,00 pr. opgang.
Lars-Ola Hansson oplyste, at foreningen enten kunne beslutte at skifte hoveddør og male i år for foreningens regning, eller nøjes med at betale selve hoveddøren, og overlade betalingen af monteringen til beboerne, eller helt at overlade udskiftning af hoveddør til beboerne, som en individuel udgift, hvorefter de kunne få pengene tilbage, hvis foreningen senere vedtog et fælles projekt til udskiftning af hoveddøre.

Efter drøftelse konkluderede Lars-Ola Hansson, at selve forslaget vedr. maling af opgangene burde afvente resultat af det nuværende renoveringsprojekt, og at det foreløbigt burde overlades til beboerne selv at udskifte deres hoveddør, (med mulighed for senere refusion) hvis de ønskede det. Dette blev herefter enstemmigt vedtaget.

4. Bestyrelsen stiller forslag om renovering af altaner på blok 1, hvilket ca. vil koste kr. 630.000,00 inkl. moms. Det vil for den pågældende beboer koste kr. 195,00 pr. mdr. over en 10 årig periode.
Det blev enstemmigt noteret, at forslaget udskydes til næste år.

Endvidere var der indkommet 4 forslag fra Steen Paustian:

1. Ændrings forslag til bestyrelsens forslag punkt 4.

Dette forslag blev herefter frafaldet.

2. Alle rør, vandrette som lodrette, har andelsforeningen pligt til at vedligeholde samt udskifte.

Steen Paustian oplyste, at forslaget indebar en vedtægtsændring, hvilket ifølge dirigenten skulle vedtages med kvalificeret flertal.

Lars-Ola Hansson gjorde opmærksom på, at forslaget indebar en udvidet vedligeholdelsespligt for foreningen, hvilket kunne komme til at koste foreningen mange penge.

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

3. Ingen i andelsboligforeningen, må besidde mere end 1 andelsbevis og ved køb af en andel, SKAL denne bebos i mindst 2 år (24 kalendermåneder) før der kan komme fremleje på tale.
Steen Paustian opfordrede generelt bestyrelsen til at stramme op på reglerne og påse, at vedtægterne bliver overholdt.

Nicolai Giødesen henviste som dirigent til de nuværende regler i vedtægternes §15 og §12, og Lars-Ola Hansson præciserede, at fremlejgivere skulle betale en fremlejeafgift på 300 pr. lejlighed.

Generalforsamling noterede sig, at forældre køb/børnekøb kunne accepteres.

Brian Skovborg oplyste på lejlighedsgruppens vegne, at gruppen havde brugt meget tid på at styre ventelisterne, både den interne og den eksterne venteliste, men ansøgerne svarede ikke, når de blev spurgt.

Det blev bekræftet, at der skulle betales gebyr for at stå på ekstern liste, og at der kunne anføres ønsker på listerne, så ansøgerne ikke blev tilbudt irrelevante lejligheder

Forslaget blev herefter frafaldet.

4. Bestyrelsen opfordres til minimum hver 3' måned, enten via hjemmeside eller opslag, at gøre andelshaverne samt lejerne bekendt med nye tiltag (også gerne tanker).

Lars-Ola Hansson oplyste, at foreningen havde en hjemmeside, men manglede en webmaster, og interesserede burde melde sig. Bestyrelsen ville gerne stramme op på dette, og selve forslaget blev herefter frafaldet, idet beboerne opfordredes til at lade sig registrere med en mailadresse og få information på denne måde.

Med disse oplysninger og opfordringer blev forslaget frafaldet.

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.

Jytte Willumsen og Trude Braaten ønskede ikke genvalg, men blev takket for deres store indsats.

Kirsten Schmidt og Joan Skov Christensen, som i årets løb var indtrådt i bestyrelsen modtog heller ikke genvalg, og blev ligeledes takket for deres indsats.

Til bestyrelsen valgtes herefter enstemmigt:

Jørgen Werner Hansen, Kettegård Alle 49, 2.th. (2 år)
Steen Paustian, Kettegård Alle 49, st.th. (2 år)
Bo Munthe, spurvehøjvej 20, st.tv. (1 år)
Anne Marie Nielsen, spruehøjvej 26, st.tv. (1 år)
Brian Skovborg, Kettegård Alle 45, 2.tv. (2 år)

Generalforsamlingen accepterede, at der i alt blev valgt 6 til bestyrelsen, og kun 1 suppleant.

Ad dagsordenens punkt 8 – Valg af 2 suppleanter.

Til 1. suppleant genvalgtes enstemmigt:

Kirsten Schmidt, Spurvehøjvej 20, 2.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.

Foreningen fik nedsat følgende udvalg:

Haveudvalg – Bo, Anne-Marie, Brian og Tommy
Forældreudvalg – Anders og Britta
Lejlighedsgruppen – Brian, Bo og Anne-Marie
Bygningsudvalg – Anders og Bo
Festudvalget – Mai, Mikkel, Trude og Melika

Bestyrelsen mindede om, at foreningen havde et stort telt. Udvalgene opfordredes til at informere beboerne mere om deres aktiviteter og fordeling af opgaverne.

Det blev påtalt, at lyset ikke virker i kælder og trappe i nr. 16. Brian Skovborg oplyste, at han og viceværten arbejdede på at finde årsagen.

Endvidere oplystes, at cykelrummet blev flyttet, så den lange rampe kunne bruges som nedkørsel.

På forespørgsel oplyste Brian Skovborg, som havde gjort en stor indsats, da han var vicevært, at det nu var Niels Asp Nielsen, som var vicevært med fast træffetid hver onsdag kl. 16-16:30, men at han selv fortsatte som praktisk koordinator på byggeprojektet, indtil det var færdigt. Brian Skovborg henstillede, at han og Niels kun blev kontaktet inden for almindelig arbejdstid.

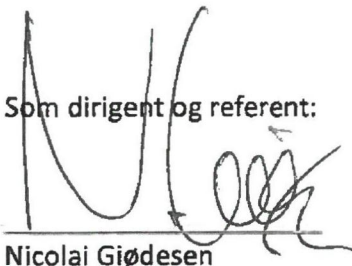
Beboerne opfordredes til at holde øje med fremmede, som smed deres affald op i containerne, og ellers måtte bestyrelsen finde en løsning med fx en aflåst affaldsstation.

Bestyrelsen opfordredes til at overveje oprettelsen af et akut telefonnummer.

Brian Skovborg oplyste, at vaskekort kunne fås hos viceværten i træffetiden onsdag 16-16:30, og ellers kunne vaskekortet lægges i postkassen, hvorefter viceværten fik det uploadet og lagt tilbage til ejerne.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.15.

Som dirigent og referent:



Nicolai Giødesen

Som formand:



Lars-Ola Hansson