

Referat fra ordinær generalforsamling den 9. maj 2018

Onsdag den 9. maj 2018, kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kettebo med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i vandrehallen på Hvidovre Hospital, Lokale 2.

Tilstede var 32 medlemmer, 5 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 37 stemmer.

Foreningens formand Brian Skovborg bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Lene Hansen som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Andelskrone (valuar i 2017: 8.904,47kr pr m² for 2018: Stigning med 400 kr. pr m²).

Solgt 2 lejligheder: Spurvehøjvej 14 st. mf og Spurvehøjvej 16 st. mf.

Nyt adm. Firma: SJELDANI Boligadministration AS
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.: 33242111

Vi kan som andelshavere selv logge os ind hos dem:
Kettebo.Sjeldani.dk
BeboerKode 123



Andelsboligforeningen Kettebo

Indkøbt vaskemaskine samt tørretumbler hos vores nye firma: Vaskeritek, da den gamle brugte 100 liter vand pr. vaske. Fejl på maskinen rapporteres digitalt og løses så vidt muligt digitalt fra Vaskeritek.

Nyt vvs firma: Tilshøj vvs
Baldersbækvej 2 2635 Ishøj
Tlf: 40635576
Mail: info@tlv.dk

Nyt viceværtfirma: Racoon
Der er hængt informationer op i vores opgange: Se disse!

Der er opsat lys på den store parkeringsplads

Oplysnings skilte: Om at sætte farten ned i indkørslerne til Kettebo. Næste tiltag vil blive bump grundet stadig høj hastigheds trafik.

Nye elektroniske elmålere: Aflæses af Radius

Trapper: er best. Og monteres i uge: 21. Græsplæner retableres for montering af trapper. Trapperne er kommet ind i projektet, grundet god økonomi og ikke fundet. Råd og svamp i forbindelse med skift af tag.

Der kommer solceller op på blok 1: beboerne i opg. 45 + 47 får strøm derfra.

Overholde husorden: ISÆR problemer med Støj !!!!! og forbudt Parkering ved opmalede gule striber.

Pligt til at holde sin egen indgang: dvs. fjerne eller vippe gulvmåtten den 1. torsdag i måneden, da vi får asket trapper i opgangene. Fjerne spindelvæv

Skrald: Vi skal blive meget bedre til at sortere ... 2019: Ny sortering Obs. Fremadrettet skal affald sorteres i 7 spande. Ordningen starter i 2019.

Rotter: Har vi haft besøg af masser af rotter. De er i kældre i blok 4 og der er gnavet i faldstammerne. Rotteplagen skyldes at der er anbragt husholdningsaffald i de blå containere til storskrald.

Haveudvalg: Bo er trådt ud og Kathrine er rejst. Louise Hay og Trude er fortsat i haveudvalgt.

Postkasser: husk at tømme postkasser ofte.

Økonomi: Fint drifts- budget for perioden 2017 også for byggeriets vedkommende. På Kettegård-blokken har hældningerne på altaner være forkerte i årevis, hvilket har resulteret i fund af råd og svamp, men udgiften til dette kan indeholdes i byggeprojektet. Byggeprojektet er ikke overskredet.

Renovering af lejlighed: Henholde til paragraf 12 i vedtægterne. Søge bestyrelsen før man går i gang.

Vaskekort påfyldes hver den 1.mandag i måneden kl 16:00 til 17:00 i viceværtkontoret. Ellers send 1 mail til ab Kettebo@gmail.com og lægge sit vaskekort og penge i viceværtpostkassen.

TANKER OM FREMTIDEN: At ALLE TALER ORDENTLIG OG I EN GOD TONE

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Andelsboligforeningen Kettebo

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 3.224.603 kr. efter omkostninger til byggesagen med 4.900.287 kr. Uden byggesagen, ville foreningens resultat være et overskud på 1.675.684 kr.

Dirigenten oplyste, at der snart kommer et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Der kan derfor være usikkerhed om, hvordan foreningens fremtidige valuarvurderinger kommer til at se ud. Hvis det nye regelsæt betyder, at foreningens fremtidige valuarvurderinger bliver lavere end den nuværende, må andelshaverne forvente en tilsvarende lavere andelsværdi.

Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Der var fra salen spørgsmål til, hvorfor foreningen har en gæld i passiverne på 3.141.888 kr., når foreningen samtidig har en likvidbeholdning på 15.450.309 kr. Efterfølgende kan administrator oplyse, at den meget høje likvide beholdning skyldtes, at foreningen omlagde lån lige op til årsskiftet, og der samtidig havde været et overtræk på foreningens driftskonto. Overtrækket blev dækket kort tid efter at SJELDANI overtog andelsboligforeningen i administration.

Derudover opfordrede et medlem til, at bestyrelse og administrator ser på, om det ville kunne betale sig at lægge foreningens lån om. Dette blev **taget til efterretning**.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **8,90 kr.** (sidste år: 8,90 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften i 2018 vil udgøre 3.948.416 kr.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - **Vedtægtsændring** vedr. digital kommunikation med medlemmerne

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til foreningens nuværende vedtægt, så foreningen kan anvende digitale medier til kommunikation med foreningens medlemmer.

Foreslået tilføjelse til foreningens vedtægt:



Andelsboligforeningen Kettebo

§ 26, stk. 5 Indkaldelse samt bilag i form af referat, regnskab, budget, forslag og lignende, må fremsendes digitalt f.eks. via e-mail eller via foreningens hjemmeside til andelshaverne. Det er andelshaverens ansvar at meddele skift af mailadresse til administrator.

Forslaget blev med stemmerne 36 for og 1 blank **foreløbigt vedtaget**. Forslag om ændring af foreningens vedtægter kræver, at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer var tilstede og at mindst 2/3 dele af de tilstedeværende stemte for forslaget, hvis det skulle vedtages. Desværre var der ikke tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer, men mere end 2/3 dele af de fremmødte stemte for forslaget. Forslaget skal derfor behandles igen på en kommende ekstraordinær generalforsamling, hvor der ikke er krav til antal fremmødte, men hvor mindst 2/3 af de fremmødte skal godkende forslaget, hvis det skal endeligt vedtages.

Forslag 2 – Vedtægtsændring vedr. fordelingstal

Bestyrelsen stiller forslag om, at der foretages en konsekvensrettelse i foreningens vedtægt, så ordet 'm²' erstattes med ordet 'fordelingstal'.

Årsagen er, at der flere steder i vedtægten refereres til andelenes størrelse angivet i m², særligt omkring beregning af boligafgift, indskud og andelsværdi. Imidlertid stemmer foreningens m² opgørelser ikke overens med de i BBR registrerede størrelser. Dette kan give problemer fremadrettet.

Der var fra forsamlingen spørgsmål til om lejlighedernes værdi stiger i forbindelse med byggeprojektet, hvor nogle lejligheder er blevet større.

Svar: Nej andelsværdien forbliver den samme, som den er, og vil komme til at betale det samme i månedlig boligafgift.

Forslaget blev herefter med stemmerne 36 for og 1 blank **foreløbigt vedtaget**. Forslag om ændring af foreningens vedtægter kræver, at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer var tilstede og at mindst 2/3 dele af de tilstedeværende stemte for forslaget, hvis det skulle vedtages. Desværre var der ikke tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer, men mere end 2/3 dele af de fremmødte stemte for forslaget. Forslaget skal derfor behandles igen på en kommende ekstraordinær generalforsamling, hvor der ikke er krav til antal fremmødte, men hvor mindst 2/3 af de fremmødte skal godkende forslaget, hvis det skal endeligt vedtages.

Forslag 3 – Vedtægtsændring vedr. indvendig vedligeholdelse af vinduer

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til foreningens nuværende vedtægt, så det præciseres, hvem der har ansvar for indvendig vedligeholdelse, også af vinduer.

Foreslået tilføjelse til foreningens vedtægt:

§ 10, stk. 3 Indvendig vedligeholdelse af vinduer påhviler andelshaver. Såfremt misligholdelse medfører behov for udskiftning af vinduer inden behovet opstår for resten af foreningen, påhviler dette samt udgiften hertil andelshaveren.

Forslaget blev med stemmerne 36 for og 1 blank **foreløbigt vedtaget**. Forslag om ændring af foreningens vedtægter kræver, at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer var tilstede og at mindst 2/3 dele af de tilstedeværende stemte for forslaget, hvis det skulle vedtages. Desværre var der ikke tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer, men mere end 2/3 dele af de fremmødte stemte for forslaget. Forslaget skal derfor behandles igen på en kommende ekstraordinær generalforsamling, hvor der ikke er krav til antal fremmødte, men hvor mindst 2/3 af de fremmødte skal godkende forslaget, hvis det skal endeligt vedtages.



Andelsboligforeningen Kettebo

Forslag 4 – Ændringer til Husorden

Bestyrelsen stiller følgende forslag om ændring af foreningens husorden herunder tilføjelse af to nye punkter (punkt 13 og 14). Ændringen/tilføjelser er anført med **fed og kursiv** hhv. **gennemstregning**.

Pkt. 3 – Vand og Sanitet

Toilet og vandhaner må ikke løbe. Genstande, der kan forårsage tilstopning af afløbet, må ikke smides i toilettet. For andelshavere, skal dette bringes til ophør omgående. For lejere, skal dette meddeles ~~vicevært~~ **bestyrelsen/akuttefonen**.

Pkt. 6 – Dyr

Det er tilladt at holde maks. 1 husdyr i boligen. Husdyrhold må ikke være til gene for de andre beboere eller ejendommen. Det er ikke tilladt at anbringe fuglebræt ud for vinduer eller altaner eller at fodre vilde fugle, katte eller andre dyr i andelsforeningens område. Det er ikke tilladt at lufte husdyr på foreningens fællesarealer, og husdyr skal føres i snor på fællesarealer.

Det skal registreres, hvem der ejer husdyr (og hvilket dyr).

Det henstilles til, at folk med hund sørger for at tørre hunden, inden de går ind i opgangen, så den ikke slæber mudder mv. ind og ryster sig med mudder mv. inde i opgangen.

Pkt. 13 – Loftsrum

Loftsrum aflåses og kan kun tilgås efter aftale med bestyrelsen.

Pkt. 14 – Henvendelse til Akuttefon og email

Akuttefonen er kun til absolut AKUTTE henvendelser. Hvis din henvendelse på nogen måde kan vente, så SKAL det vente. Bestyrelsen skal som udgangspunkt kontaktes pr. mail. Mails kan forventes besvaret efter førstkommande bestyrelsesmøde, som holdes én gang om måneden.

PRAKTISKE OPLYSNINGER

EJENDOMSKONTOR

Spurvehøjvej 18, kælderen (viceværtskontor)

VAGTTELEFON

42 49 39 58 (**akutte opkald**)

EMAIL

abkettebo@gmail.com (åbnes næsten dagligt)

Administrationen

SJELDANI Boligadministration

P. Knudsens Gade 1

2450 København SV

3324 2111 dagligt fra (10-12) og (13-15)

Foreningens hjemmeside:

kettebo.sjeldani.dk

Kodeord: 123

Rettelse til tillæg af 19. september 2016 angående renovering af bl.a. badeværelser.

Foreningen har skiftet VVS-firma. Således skal der fremadrettet tages kontakt til:

Tilshøj VVS

Baldersbækvej 2

2635 Ishøj

Tlf.: 4063 5576

Mail: info@tlvvs.dk

Rettelse til bilag A – INFORMATION VEDRØRENDE SORTERING AF AFFALD

Adressen og åbningstider på Hvidovre Genrugsplads er følgende:

Adresse:

Avedøreholmen 97

Åbningstider:

Der er åbent hele døgnet, man skal bare registrere sit sygesikringsbevis ved indgangen

Forslaget blev med stemmerne 36 for og 1 blank **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Kettebo

Ad 6, 7 og 8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Anne Marie Nielsen og Nichlas Brylov på valg. Begge modtog genvalg. Bestyrelsesmedlem Bo Munthe var udtrådt af bestyrelsen og Kathrine Oldenburg ønskede ikke genvalg. I stedet for Bo Munthe blev Kyoko Sakata Rasmussen valgt for 1 år. I stedet for Kathrine Oldenburg blev Trude Braaten valgt for 2 år.

Som suppleanter blev Kirsten Schmidt og Henrik Rædbild valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Brian Skovborg	K 45, 2.tv.	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Anne Marie Nielsen	S26, st.tv.	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Nichlas Brylov	S20, 3.mf.	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Kyoko Sakata Rasmussen	K47, 2.tv.	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Trude Braaten	S26, 3.th.	på valg i 2020
1. Suppleant	Kirsten Schmidt	S20, 2.tv.	på valg i 2019
2. Suppleant	Henrik Rædbild	K47, st.th.	på valg i 2019

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Revisor Aaen og Co blev genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Akut/email: Ved henvendelse på bestyrelsens email vurderes det af bestyrelsen, hvorvidt en henvendelse er akut eller kan vente en måned med besvarelse.

Akut/telefon: Akut telefonen er til akutte henvendelser. F.eks. vandrør der er sprunget.

Dog ringer beboerne pt. med unødvendige henvendelser til akut-telefonen, som f.eks. citat: "Hov – var det for resten ikke i dag der er generalforsamling".

Trapper: Fra stuelejlighederne er der i byggeprojektet fundet økonomi til trapperne til stuelejlighederne.

Spørgsmål: Hvorfor har stuelejlighederne adgang til fællesarealerne, som var det deres eget areal?

Svar: Det blev oplyst, at en løsning på problemet kunne være at stille et forslag omkring benyttelse af fællesarealerne på en generalforsamling.

Byggeprojektet: Der er utilfredshed fra flere beboere på, hvordan entreprenøren afleverer lejlighederne efter at afslutning i lejlighederne. Bl.a. forlød det at flere vægge på 3.sal er blevet skæve efter byggeprojektet. Mødet for gennemgang af mangelliste er blevet aflyst, og der er sendt en ny dato. Mht. de skæve vægge kunne formanden oplyse at væggene i foreningen i al almindelighed er skæve i hele bebyggelsen.

Haveudvalget: Louise Hay efterlyste medlemmer til haveudvalget. Man må meget gerne melde sig til enten Louise Hay eller Trude Braaten.

Trapperne ved stuelejlighederne: Vedligeholdelsen af trapperne til stuelejlighederne er første gang beskrevet i en liste over fejl/mangler, som blev udarbejdet under stiftelsen af foreningen.



Andelsboligforeningen Kettebo

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.25.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://kettebo.sjeldani.dk/>

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden eller næstformanden)
Carsten Volden (dirigent) og Brian Skovborg (formand)

