

Andelsboligforeningen Kettebo

Referat fra ordinær generalforsamling den 22. juni 2021

Tirsdag den 22. juni 2021 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 31 medlemmer, 6 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 lovlige og beslutningsdygtig.

Denne generalforsamling skulle have været afholdt inden udgangen af april måned i henhold til foreningens vedtægt. Det har ikke været muligt på grund af Corona-pandemien og myndighedernes forsamlingsforbud.

Ad 2 - Beretning

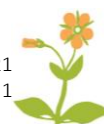
Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Efter lang coronaperiode hvor der ikke har været muligt at afholde en ordinær generalforsamling, er vi glade for at se jeg igen.

Bestyrelsen har gennem denne periode fået god hjælp og støtte hos vores administrator Sjeldani.

Der har sket en del ændringer i Kettebo det sidste år.

Vore solcellepaneler producerer rigtig meget strøm, og nu har vi købt et batteri der kan lagre den overskydende strøm som vi producerer, således at vi er fuldt dækket i aften og nattetimer og ikke trænger at købe strøm i ydertiderne. Men derimod kan vi sælge den overskydende strøm som vi producerer.



Andelsboligforeningen Kettebo

Vi har ændret vore fælles strøm leverandør til Modstrøm.

Vi vil gøre opmærksom på at når du skal renovere, står der i Kettebos vedtægter, at renovering af lejlighederne, hvor der bliver ændret i de fælles bygningsdele og installationer, skal der søges om en godkendelse af bestyrelsen inden de bringes til udførelse (Vedtægter §11-2).

Der kommer mange klager omkring støj og røg problemstillinger. Vi skal henstille til at alle bliver kendt med vor husorden og vedtægter. Når man køber en lejlighed, skriver man også under på at man har læst og forstået foreningens vedtægter og husorden – Opdateret husorden og vedtægter er altid tilgængelig på Sjeldanis hjemmeside.

Viceværtten oplever at vi ikke får hentet skrald, fordi biler parkeres foran vores skraldeplads. Trods der er hængt skilte op. Skiltene er skrevet med rødt om at man ikke skal stille noget foran lågerne, men det er blevet værre. - Vi skal betale for ekstra afhentning af skrald.

Der bliver også sat affald foran låger til skraldeplads, således at man ikke kan få kontainerne ud. - Jern bliver smidt i elektronikken. Viceværtten bruger meget tid på at sortere skrald efter beboerne. Hvis skraldet ikke er sorteret, bliver det ikke hentet.

Formanden har opdaget at kommunen gennem flere år har krævet for meget af foreningen i ejendomsskat. Vi har fået tilbagebetalt 49.000 kr. pga forkert opkrævning.

Der har været store problemer med You See, og vi må anse at anlægget som vi har i vores kælder der forsyner beboerne med tv og internet er fra Ruder Konge var knægt. Og, at hvis vi skal være "up to date" så skal anlægget fornyes. Og da det er et privat anlæg, vil det koste Kettebo mange penge, da You See ikke opgraderer anlægget gratis. Derfor har bestyrelsen været ude og undersøge markedet, og har modtaget et tilbud Fiberteamet som omhandler fibernet i foreningen. Fibernet bliver lagt ud til alle beboere uden beregning. Foreningen skal kun betale for skydning af kabel under jorden. Strøm til fibernet bliver hentet fra vores solcelle anlæg.

Bestyrelsen foreslår et nyt elektronisk betalingssystem til vaskerierne. Udgiften for at installere anlægget i alle vaskerier er totalt 21.700 kr. incl moms. Hver vask kommer til at koste 1,50 kr. mere da der koster at servicere betalingsappen.

Vaskerierne fungerer overvejende godt. Vi har nu stort set nye tørretrombler og vaskemaskiner i alle vaskerier.

Vi mangler et haveudvalg i Kettebo. De sidste år er der kun bestyrelsesmedlemmer der har passet vores have. Vi har penge på havekontoen til lave nye haveprojekter.

Bestyrelsen savner andelsånden. Vi oplever at tonen i AB Kettebo er blevet meget hård og negativ. Vi skal huske at bestyrelsesarbejdet er frivilligt, og noget vi gør fordi vi vil det bedste for Kettebo og alle dem som bor her.

Når man går ind i bestyrelsen, er det fordi man vil gøre en indsats for fællesskabet, og ikke bare være med i bestyrelsen på papiret og lade de andre bestyrelsesmedlemmer gøre alt arbejdet. Kettebo betragtes for at være en rimelig stor andelsforening, og derfor er der mange opgaver som bestyrelsen skal tage hånd om. Bestyrelsens medlemmer er også andelshavere, og kan ikke være tilgængelig 24 timer i døgnet, alle ugens dage.



Andelsboligforeningen Kettebo

Bestyrelsen oplever at vi bliver talt grimt til. Og ikke nok med det, så er bestyrelsen også hængt ud på facebook. Vi er rigtig kede af at vi skal behandles dårligt fordi vi prøver at opretholde regler og retningslinier som er besluttet på en generalforsamling.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et likviditetsoverskud på 996.686 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 991.928 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	114.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	19.534 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.056.734 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	352 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	63,17 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	9.643 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	10.651 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	20.294 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Nej
----	--	-----

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	46 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **9,65 kr.** (sidste år: 9,24).



Andelsboligforeningen Kettebo

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være 4.118.376 kr. i 2021.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Dirigenten oplyste, at forslag som ønskes behandlet på foreningens ordinære generalforsamling skal være indleveret til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen. Det er ærgerligt, hvis forslag kommer for sent, da de så først kan behandles til næstkommende generalforsamling.

Forslag 1, 2 og 3 var stillet forud for foreningens ordinære generalforsamling i 2020, men på grund af Corona kom forslagene ikke til behandling. Derfor stilles forslagene til behandling på foreningens generalforsamling den 22. juni 2021.

Forslag 1 – Tilladelse til brug af **haver** for andele med nedgang til have

Bestyrelsen foreslog, at andelshavere med lejlighed i stueetagen og med nedgang fra lejligheden til haven får brugsret til det areal af haven, som ligger ud for lejligheden (hele lejlighedens brede) og 7 meter ud fra ejendommens facade.

Det er frivilligt, om man ønsker at anvende denne ret. Andelshavere kan til enhver tid vælge at gøre brug af denne ret. Hvis en andelshaver benytter sig af retten forpligter andelshaveren sig samtidigt til at holde haven pænt.

Hvis der plantes hæk omkring haven, skal hækken være en bøgehæk. Maksimal tilladt højde er 180 cm. Andelshaveren er selv ansvarlig for at klippe hækken mindst en gang om året. Det er ikke tilladt at sætte stakit eller hegn op omkring haven.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 2 - bemyndigelse til **omlægning af lån**

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Kettebo

Forslag 3 – Afskaffelse af bøgeræk for andele med nedgang til have

En andelshaver stillede følgende forslag:

Reglen om, at der kun må etableres bøgeræk for andelene med nedgang til have, afskaffes.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 4 – vedrørende ændring af vedtægt

Dette forslag blev behandlet på foreningens ordinære generalforsamling den 8. december 2020, hvor det blev vedtaget foreløbigt med mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte. Desværre var der ikke tilstrækkeligt mange fremmødte til at der kunne træffes endelig beslutning om forslaget, hvorfor forslaget skal tages til endelig behandling på denne generalforsamling.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

03-03 Andelshaveren er forpligtet til at flytte ind i andelsboligen og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand. Andelshaveren har pligt til at oplyse navn på alle lejlighedsbeboere til administrator.

Samt tilføjelse af følgende formulering

10-4 Foreningen har mulighed at indkalde til to årlige arbejdsdage, hvor medlemmerne har pligt til at deltage med mindst én person pr. andel. Foreningen opkræver et beløb fastsat af bestyrelsen (for tiden 200 kr.), hvis der ikke møder en person op til en arbejdsdag.

Samt ændring af følgende formulering:

12-1 En andelshaver har ret til at fremleje eller udleje eller udlåne sin lejlighed i henhold til lejeloven. Herudover kan en andelshaver fremleje/udleje/udlåne sin lejlighed med bestyrelsens godkendelse. Vilklårene skal under alle omstændigheder fremsendes til godkendelse hos bestyrelsen, der kan nægte godkendelse, såfremt det skønnes at være til gene for ejendommen eller dens beboere.

Foreslås ændret til:

12-1 En andelshaver har ret til at fremleje eller udleje eller udlåne sin lejlighed i henhold til lejeloven, herunder Lejelovens bestemmelse om at man skal have beboet sin lejlighed i mindst 2 år, før udlejning kan tillades. Herudover kan en andelshaver fremleje/udleje/udlåne sin lejlighed med bestyrelsens godkendelse. Vilklårene skal under alle omstændigheder fremsendes til godkendelse hos bestyrelsen, der kan nægte godkendelse, såfremt det skønnes at være til gene for ejendommen eller dens beboere.

Samt tilføjelse af følgende formulering

13-3 Beboere med bil, skal oplyse nummerplade til bestyrelsen. Dette gælder også, når man skifter bil.

Samt ændring af følgende formulering:

17-1 Bestyrelsen skal endvidere godkende prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af fraflyttende andelshaver. Ved salg af lejlighed skal der endvidere foreligge godkendt el- og vvs- attest udarbejdet af autoriseret elektriker og vvs firma - Byernes Varme- og Sanitets Service A/S, Hvidovre skal benyttes til vvs test. Attesten bestilles og betales af sælger og må på salgstidspunktet være max. 1 år gammel.

Foreslås ændret til:

17-1 Bestyrelsen skal endvidere godkende prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af fraflyttende andelshaver.



Andelsboligforeningen Kettebo

Ved salg af lejlighed skal der endvidere foreligge godkendt el- og vvs attest udarbejdet af foreningens autoriserede elektriker og vvs firma. Attesterne bestilles og betales af sælger og må på salgstidspunktet være max. 1 år gammel.

Forslaget blev endeligt **vedtaget** med mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte

Forslag 5 – vedrørende ny App til vaskeriet

Bestyrelsen stillede forslag om at der indføres nyt system i vaskeriet, hvor beboerne kan betale for vask via en app på smartphone.

Installationen vil beløbe sig til 15.000 kr. og finansieres af foreningens likvide midler.

Motivation: Vores nuværende system er meget gammeldags, og kræver at vi skal have kontanter – Brian har fundet et nyt system, som vi kan tilkøbe til vaskemaskinerne, hvor beboerne betaler via en app på sin smartphone. Abonnement eller betale for hver gang. – det er billigere for os at betale for hver gang. Det vil koste 1,50 kr. ekstra for hver gang vi bruger vaskemaskine eller tørretumbler. Disse penge går til det firma, der leverer det nye system. Foreningen skal betale pr. enhed for at koble app til.

Det koster en engangsydelse på ca. 15 000 kr. totalt, for alle 7 enheder (vaskemaskiner og tørretumbler).

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 6 – vedrørende fibernet i foreningen.

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at igangsætte installering af fiber-kabel i foreningen indenfor en beløbsramme af max. 50.000 kr.

Projektet finansieres af foreningens opsparede midler.

Motivation: Fiberen indskydes fra vej, og er en bekostning som foreningen må holde. Hvis beboerne ønsker, at gøre brug af fiberen til deres internet er det for egen betaling og tilmelding til udbyderen. Der er garanteret en fiberforbindelse med en 1.000 mbit forbindelse for 249 kr./md.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 7 – vedrørende valuar i foreningen.

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til, hvis bestyrelsen finder det nødvendigt, at indhente yderligere en valuarvurdering af ejendommen, for at opnå sikkerhed for, at ejendommen er prissat korrekt.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 8 – vedrørende aflønnet arbejde.

En andelshaver stillede forslag om at ingen fra AB Kettebo, andelshavere, lejere eller deres samboende, må/kan påtage sig aflønnet arbejde for foreningen.

Motivation: Grunden er, at der har været gnidninger med nuværende vicevært / formand og beboere.

Med dette forslag, får vi forhåbentligt en bedre atmosfære i foreningen.

Forslaget blev ikke vedtaget.



Andelsboligforeningen Kettebo

Forslag 9 – vedrørende tilladelse ved brug af haver.

I forlængelse af forslag 1 - stillede en andelshaver forslag om, at hvis der skal gives fordele til de få, der har muligheden, så skal der betales for arealet (leje svarende til den boligafgift som betales i foreningen pr. m2).

Inddragelse kan ske, ved manglende vedligehold, og indbetalingen for brug af arealet, tilbagebetales ikke.

Ved salg/fracflytning, bliver arealet indlemmet i foreningens areal, uden betaling til fraflytter.

Det kan til enhver tid, besluttes på en generalforsamling, at arealet inddrages, uden mulig for indsigelse for brugeren.

Forslaget blev vedtaget, men da forslag 1 ikke blev vedtaget bortfaldt forslaget.

Forslag 10 – vedrørende husorden **Støj**.

Et medlem af bestyrelsen stillede forslag om tilføjelse til husorden – pkt. 5 Støj.

5 Støj Boremaskine og lign. må ikke benyttes i tiden fra kl. 18.00 til kl.10.00, og må ikke benyttes på søndage og helligdage af hensyntagen til øvrige andelshavere og lejere i foreningen. Brug af radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter m.v. skal ske under hensyntagen til øvrige lejere og andelshavere i foreningen, og gener skal undgås i tiden fra kl.20.00 til 08.00.

Afvigelser fra ovenstående klokkeslæt skal varsles 4 dage forinden med opslag i opgangen samt naboopgangene.

Der henstilles til beboerne, at udvise hensyn ved badning — undlad venligst at tage bade efter kl. 22.00.

Der henstilles samtidigt til, at man ved afholdelse af fester/større sammenkomster og lejlighedsrenovering sætter en seddel op i egen opgang samt naboopgangen om dette - 4 dage i forvejen.

Motivation: Der har været rigtig meget larm på søn./helligdage. Jeg vil gerne have mulighed for at have gæster, eller bare være hjemme, uden at være generet af larm.

Der blev stillet ændringsforslag til at forslaget kun skulle omfatte helligdage. Ændringsforslaget blev ikke vedtaget.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Brian Skovborg og bestyrelsesmedlem Steen Paustian på valg. De ønskede ikke genvalg. Derudover havde bestyrelsesmedlemmerne Anne Marie Nielsen og Trude Braaten meddelt, at de ønskede at udtræde af bestyrelsen.

De aftrædende bestyrelsesmedlemmer oplyste, at de ikke ønskede at fortsætte i bestyrelsen, da der er en meget dårlig tone i foreningen og fordi bestyrelsesmedlemmer ofte udsættes for kritik i en ubehagelig tone.

På opfordring oplyste dirigenten, at bestyrelsesarbejde er frivilligt og ulønnet. Det er vigtigt at man påskønner deres arbejde og altid kommunikerer i en ordentlig og respektfuld tone.

Flere medlemmer takkede med applaus for bestyrelsens store arbejde og de mange resultater, som bestyrelsen har opnået til fordel for alle foreningen medlemmer.

Som ny formand blev Rasmus Cecil Nielsen valgt og som bestyrelsesmedlemmer blev Kimia Doroudian, Oliver Marc Noppenaug og Spetim Ibisi valgt.



Andelsboligforeningen Kettebo

Som suppleanter blev Dennis Andersen og Kirsten Schmidt valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Rasmus Cecil Nielsen	K 45, 2.th.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Kimia Doroudian	S16, 1.tv.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Oliver Marc Noppenaug	S14, 2.th.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Spetim Ibsi	K49, 1.tv.	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Pyrmer	S18, 3.th.	på valg i 2022
1. Suppleant	Dennis Andersen	S18, st.tv.	på valg i 2022
2. Suppleant	Kirsten Schmidt	S20, 2.tv.	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Revisor Aaen og Co blev genvalgt.

Til haveudvalget blev David Andersen og Henrik Kroll valgt. Derudover vil nogle af bestyrelsens medlemmer deltage i udvalget.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Et medlem spurgte, om haven er giftfri. Bestyrelsen oplyste, at der ikke anvendes giftige sprøjtemidler i haven, men der er en gammel nedgravet olietank i haven.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Carsten Volden (dirigent) og Rasmus Cecil Nielsen (formand)



Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rasmus Cecil Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-188239099158

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-06-29 12:12:34Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-06-29 14:56:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T63AL-ZID1B-AJD3K-IU4V6-Z8K14-A001

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>