

Andelsboligforeningen Kettebo

Referat fra ordinær generalforsamling den 8. december 2020

Tirsdag den 8. december 2020, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kettebo med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i vandrehallen på Hvidovre Hospital, lokale 1 og 2.

Tilstede var 23 medlemmer, 8 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 31 stemmer.

Foreningens formand Brian Skovborg bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Carsten Volden blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

På grund af Coronapandemien havde det ikke været muligt at holde generalforsamlingen i foråret. På grund af den nuværende Corona-situation blev denne generalforsamling gennemført med forkortet dagsorden.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen beretning for det forgangne år vil blive fremlagt på den ordinære generalforsamling til næste år.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 9.435.943 kr., da foreningen har gennemført et større byggeprojekt (7.112.884 kr.) og omlagt lån (3.814.083 kr.), hvis disse ekstraordinære omkostninger ikke medregnes ville foreningen have realiseret et overskud på 1.491.024 kr.

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.



Andelsboligforeningen Kettebo

Som noget nyt (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 ...	113.200.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	19.575 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.634.842 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	283 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	63.75 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	9.262 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	10.854 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	20.116 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	47 %
----	--	------

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 **9,24 kr.** (sidste år: 9,08 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Behandling af de indkomne forslag blev udsat til foreningens ordinære generalforsamling i 2021.



Andelsboligforeningen Kettebo

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

Bestyrelsen foreslår, 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.

Dette forslag blev udsat til behandling på foreningens ordinære generalforsamling i 2021.

Forslag 2 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker 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.

Dette forslag blev udsat til behandling på foreningens ordinære generalforsamling i 2021.

Forslag 3 – vedrørende ændring af vedtægt

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 lejlighedens beboere til administrator.

Samt tilføjelse af følgende formulering

10-4 Foreningen afholder 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.

Der blev fra forsamlingen stillet ændringsforslag til forslaget med følgende formulering:

10-4 Foreningen har mulighed for at afholde 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



Andelsboligforeningen Kettebo

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.
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 foreløbigt vedtaget idet mere end 2/3 dele af de fremmødte stemte for forslaget. Desværre var der ikke tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til at der kunne træffes endelig beslutning om forslaget. Forslaget vil derfor blive taget til endelig beslutning på en kommende generalforsamling.

Forslag 4 – vedrørende ændring af husorden

Bestyrelsen foreslår følgende ændringer til foreningens husorden:

8: Affald Madaffald skal sorteres i grønne bioposer og afleveres i særskilt container i skraldehuset.

Småt jern og metal skal afleveres i særskilt container i skraldehuset.

Keramik skal afleveres i særskilt container i skraldehuset.

5: Støj Boremaskine og lign. må ikke benyttes i tiden fra kl. 18.00 til kl.10.00. 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.

10: Benyttelse af fællesrum og faciliteter - tillæg til parkeringsregler

Kun 1 privatbil pr. lejlighed på parkeringspladsen udenfor blokkene. Arbejdsbiler/Privatbiler med reklame henvises til den store parkeringsplads.

Opgangene: Opgangen skal ikke bruges til opbevaring af affald, udstyr, tøj etc. Opgangen skal holdes fri pga. brandhensyn, samt hensyntagen til naboerne. Andelshaver/lejer har pligt til at holde det rent udenfor sin dør. Samt tørre op efter sig selv, eller sin hund hvis der svines/spilles i opgangen.

Nyt - punkt 15: Vedligehold af nye døre, vinduer, trælist, rækværk samt havetrapper.

Skal gøres af beboeren selv to gange om året. Vinduer og døre rengøres med neutral sæbe og varmt vand x2 pr år. Dørtrin smøres 2 gange årligt med neutral træolie- gerne linolie. De sorte tætningslister smøres x2 pr år med silikonespray. Hængsler og friktionsbremse smøres x2 pr år med "symaskineolie". Trælisten på rækværket smøres x2 år med linolie. Da de nye vinduer og døre er meget mere tætte end de gamle, derfor bør ventilationsspalten stå åben hele året. Dermed sikres der frisk luft til beboelsen, og forhindrer at der opstår skimmelsvamp.

Havetrapper: Trin, vanger og rækværk rengøres med varmt sæbevand (ikke sulfo!) 2 gange årligt. Træværk: trin og håndliste smøres 2 gange årligt med neutral olie. Gerne linolie. Bestyrelsen vil købe ind linolie til det udendørs træværk, og udleverer dette ved behov. Andelshaver er selv ansvarlig for forsvarligt



Andelsboligforeningen Kettebo

vedligehold af døre, vinduer, trælister, rækværk samt havetrapper. Se bilag (AB Kettebo beboer info august 2018)

Vedligehold af VVS: (kan lægges under punkt 3, vand og sanitet) Beboer skal selv afkalke vandamaturer i køkken og bad. Alle haner og ventiler i toilet og køkken, ud over armaturerne, skal aktiveres mindst 2 gange årligt. Gulv afløb skal renses ved behov, mens mindst 1 gang årligt. I gulv afløbet sidder der en vandlås der kan tages op og rengøres. Hvis du opdager utætte vandrør eller afløb er du forpligtet til straks at meddele dette til bestyrelsen. Vandskader kan hurtigt udvikle sig og blive rigtig dyrt! Se bilag..... (AB Kettebo beboer info august 2018)

Nyt punkt 16: Fremleje: Der skal søges om fremleje, og fremleje er kun tilladt ud fra de gældende regler i andelsforeningen! Det er andelshavers fulde ansvar at fremlejer og gæster overholder foreningens vedtægter og husorden. Bestyrelsen skal ud fra brandforskrifter til enhver tid vide hvem der bor/opholder sig i lejligheden. – Dette punkt skal rettes til når vi har stemt om det til generalforsamlingen

Punkt 12: Rettelse: Husorden og vedtægter bliver ikke udleveret af bestyrelsen, disse ligger digitalt for alle andelshavere på SJELDANIs hjemmeside.

Nyt punkt 17: Klager: Hvis du vil indgive en klage, er det vigtigt at det gøres på mail eller pr brev til bestyrelsen. Alle klager skal underskrives med en afsender, ellers vil der ikke blive handlet på dem. Mailadressen er: abkettebo@gmail.com. Brev kan lægges i bestyrelsens postkasse i Spurvehøjvej nr. 26.

Nyt punkt 18: Havedag: x 2 pr. år. Forår og efterår. Og der er mødepligt, ellers skal der betales en afgift på 200 kr.pr lejlighed. – Dette punkt må tilføjes efter generalforsamlingen, da det skal vedtages først.

Rygeregler:

Følgende tekst tilføjes nuværende bestemmelser:

- Det er ikke tilladt at ryge på altaner og ud af døre/vinduer i ejendommen.

Hvis ovennævnte forslag bliver vedtaget på generalforsamlingen, vil foreningens husorden efterfølgende blive rettet til.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 5 – Afskaffelse af **bøgehæk** for andele med nedgang til have

Andelshaver Dennis Andersen stiller følgende forslag.

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

Dette forslag blev udsat til behandling på foreningens ordinære generalforsamling i 2021.

Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Steen Paustian, Louise Juel Hey og Trude Braaten på valg. Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem da Bo Munthe var udtrådt af bestyrelsen. Steen Paustian modtog genvalg for et år. Trude Braaten modtog genvalg. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Anne Marie Nielsen og Jørgen Pyrmer valgt.

Som suppleanter blev Kyoko Sakata Rasmussen og Kirsten Schmidt valgt.



Andelsboligforeningen Kettebo

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Brian Skovborg	K 45, 2.tv.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Steen Paustian	K49, st.th	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Anne Marie Nielsen	S26, st.tv.	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Pyrmer	S18, 3.th.	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Trude Braaten	S26, 3.th.	på valg i 2022
1. Suppleant	Kyoko Sakata Rasmussen	K47, 2.tv.	på valg i 2021
2. Suppleant	Kirsten Schmidt	S20, 3.tv.	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Revisor Aaen og Co blev genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bestyrelsen indskærpede vigtigheden af at sortere affald korrekt. Særligt er der problemer med restaffald, som bliver lagt i ce containere som er beregnet til madaffald. Fremover skal foreningen betale bøder, når det sker. Alle medlemmer opfordres til at sortere affald korrekt, så foreningen undgår at skulle betale sådanne bøder.

I 2021 bliver affaldssorteringen udvidet med 4 nye containere.

På nuværende tidspunkt udnytter vil selv kun ca. 43 % af den energi som vores solceller producerer. Den strøm som vi anvender om aftenen og om natten betaler vi for. Bestyrelsen foreslog derfor at der indkøbes et batteri til ca. 200.000 kr., så vi selv kan anvende den overskydende strøm fra vores solceller og således formindske vores omkostning til strøm om aftenen og om natten. Der var tilslutning blandt de fremmødte for dette forslag.

Der går fortsat rygter i foreningen om, at banker ikke vil låne penge til andelshavere i forbindelse med køb af lejligheder i foreningen. Medlemmerne blev opfordret til at sende oplysninger om bank, filial og navn på den pågældende bankrådgiver, hvis dette opleves igen, så vi kan undersøge baggrunden for disse rygter. Efter foreningens seneste låneomlægning har foreningen en meget god økonomi.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:08.

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



Andelsboligforeningen Kettebo

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

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

Penneo dokumentnøgle: 4PABE-1ZLX4-4301E-U7LF-10WYW-H82KV



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.”

Brian Skovborg

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-284523823633

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-12-11 10:53:00Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-12-14 05:12:29Z

NEM ID 

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>