

Andelsboligforeningen Kettebo

Referat fra ordinær generalforsamling den 2. april 2019

Tirsdag den 2. april 2019, kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kettebo med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Hvidovre Hospital, Lokale 3.

Tilstede var 29 medlemmer, 5 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 34stemmer.

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:

- 1: Andelskronen valuar: 2019 - ejendommens værdi: 103.000.000 kr., svarende til / andelskrone 17.947 kr. minus gæld. Bestyrelsen ser frem til den reelle andelskrone.
- 2: Solgt 1 lejlighed: Kettegårdalle 49 3. mf.
- 3: Indkøbt 1tørretumbler til vaskeriet til Kettegårdalle. Vi vil løbende købe nye maskiner!
- 4: Ny vicevært: da vi har måttet sige farvel til Racoon, har bestyrelsen besluttet at gå tilbage til den gamle ordning. Så Brian tager sig af de daglige pligter.
- 5: Solceller: Da anlægget laver for meget strøm, arbejdes der på at montere elspiral i varmtvandsbeholder.
- 6: Der er indkøbt vejrbump grundet for høj fart
- 7: Skraldeordning: Der vil fra 1.oktober 2019 indføres en skrapere sorteringsordning fra Hvidovre kommune: uddybende information gives på generalforsamlingen. Der er stadig problemer med rotter grundet madaffald i den store brandbare container.



Andelsboligforeningen Kettebo

- 8: Byggeriet: er afsluttet og der vil blive en 1 årsgennemgang snarest, hvor man vil gennemgå fejl og mangler, som er anmeldt af beboere .Byggeriet har været en stor udfordring for alle og er nu afsluttet (næsten).
- 9: Haveudvalg? er der et haveudvalg ??? og skal der vælges et nyt??
- 10: Der er afholdt ca. 10 bestyrelsesmøder i løbet af året. afholdt af ca. 2 -3 timers varighed pr gang.
- 11: Havedag: afholdt 8.september, hvor skraldeskur, havebænke blev malet. Dagen blev startet med morgenbord og afsluttet med grill. Et ønske fra bestyrelsen at flere vil deltage.
- 12: Husk at tømme din postkasse noget oftere!
- 13: Vi opfordrer til rengørelse af din egen indgang: dvs. dørmåtte bør fjernes eller rengøres. Indgangsdør og karm bør afvaskes. Affaldsposer og andet bør ikke opbevares ved din hoveddør ... skraldespande ved opgangene er ikke til reklamer og aviser eller affald fra lejlighederne.
- 14: Overholde Kettebos husorden: problemer med støj og parkering! (på fortovej osv.)
- 15: Tanker om fremtiden bestyrelsen har talt om at etablere ca. 6 parkeringspladser ved skraldeskur.
- 16: Bestyrelsen har tænkt, at vi fortsat holder den gode tone og kommer hinanden ved.

Udarbejdelse af valuarvurdering tog lidt længere tid i år, da den første var forkert. Værdien af forbedringsarbejderne, som er udført på ejendommen, var beregnet forkert.

Det blev understreget, at der ikke må parkeres biler på mc-parkeringspladserne.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 5.885.320 kr. efter betaling af årets udgift til det store vedligeholdelsesprojekt med 7.140.338 kr. Reelt betyder det at foreningen havde et overskud på 1.255.018 kr. på den ordinære drift.

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.

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 ...	112.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	19.516 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.216.145 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	212 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	63,75 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	9.236 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	10.853 kr. pr. m2



Andelsboligforeningen Kettebo

K3	Teknisk andelsværdi ...	20.090 kr. pr. m2
Vedligeholdelse		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Nej
Friværdi		
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	49 %

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 **9,08 kr.** (sidste år: 8,90 kr.).

Årsrapporten blev **vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2019.

Budgettet blev **vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. leje ved fremleje

På andelsboligforeningens generalforsamling den 30. marts 2013 blev forslaget nedenfor om ændring af foreningens vedtægt foreløbigt vedtaget. Imidlertid var der ikke tilstrækkeligt mange medlemmer tilstede, så beslutningen om ændring af foreningens vedtægt skal behandles igen på denne generalforsamling, for at kunne endeligt besluttes:

§ 12 stk. 2 Ingen husleje må ved fremleje overstige den, der allerede påhviler lejligheden, og som er besluttet af generalforsamlingen. Der skal foreligge fremlejeaftale og lejekontrakt, som skal godkendes af bestyrelsen. Det blev præciseret, at fremlejen således max kunne følge boligafgiften med et tillæg på op til 500,00 kr. om måneden.

Dette forslag blev **enstemmigt endeligt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Kettebo

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. generalforsamling

På andelsboligforeningens generalforsamling den 26. marts 2015 blev forslaget nedenfor om ændring af foreningens vedtægt foreløbigt vedtaget. Imidlertid var der ikke tilstrækkeligt mange medlemmer tilstede, så beslutningen om ændring af foreningens vedtægt skal behandles igen på denne generalforsamling, for at kunne endeligt besluttes:

Nuværende formulering:

§ 27 stk. 1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige beslutninger, jfr. Stk. 2 eller beslutninger efter § 6, 2. afsnit 2. sætning.

Dog skal altid mindst **1/3** af foreningens medlemmer være til stede.

Foreslås ændret til:

§ 27 stk. 1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlige beslutninger, jfr. Stk. 2 eller beslutninger efter § 6, 2. afsnit 2. sætning.

Dog skal altid mindst **1/5 del** af foreningens medlemmer være til stede.

Dette forslag blev **enstemmigt endeligt vedtaget**.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedr. indkaldelse til generalforsamlinger pr. e-mail.

På andelsboligforeningens generalforsamling den 9. maj 2018 blev forslaget nedenfor om ændring af foreningens vedtægt foreløbigt vedtaget. Imidlertid var der ikke tilstrækkeligt mange medlemmer tilstede, så beslutningen om ændring af foreningens vedtægt skal behandles igen på denne generalforsamling, for at kunne endeligt besluttes:

Konsekvensrettelse: ordet 'm2' erstattes med ordet 'fordelingstal'.

§ 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.

§ 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.

Dette forslag blev **enstemmigt endeligt vedtaget**.

Forslag 4 - Vedtægtsændring vedr. overdragelsessum

Bestyrelsen foreslår, at overdragelsessummen i forbindelse med handler med andele, skal indbetales til foreningens konto.

Nuværende formulering:

18-4 Ejerskiftet berigtiges af administrator/bestyrelsen. Gebyret herfor betales af parterne efter de til enhver tid fastsatte regler herom.

Overdragelsessummen skal indbetales til **administrator**.

Foreslås ændret til:

18-4 Ejerskiftet berigtiges af administrator/bestyrelsen. Gebyret herfor betales af parterne efter de til enhver tid fastsatte regler herom.

Overdragelsessummen skal indbetales til **foreningens konto**.

(resten af teksten i denne bestemmelse ændres ikke)

Forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget til ændring af foreningens vedtægt kræver, at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer er tilstede på generalforsamlingen og at mindst 2/3 dele af de tilstedeværende stemmer for forslaget. Imidlertid var der ikke fremmødt 2/3 dele af foreningens medlemmer, men forslaget



Andelsboligforeningen Kettebo

blev foreløbigt vedtaget idet mere end 2/3 dele af de fremmødte stemte for forslaget. Forslaget kan derfor tages til endelig afstemning på en kommende generalforsamling, hvor der ikke er regler for, hvor mange andelshavere, der skal være tilstede, dog skal også 2/3 af de fremmødte stemme for forslaget på denne generalforsamling for at forslaget kan endeligt vedtages.

Forslag 5 - Vedtægtsændring vedr. overdragelse af andelen

Bestyrelsen foreslår, at § 15-1 overdragelse af andelen ændres.

Nuværende formulering:

- 15-1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel. Andelshaveren bestemmer selv, til hvem andelen skal overdrages. Bestyrelsen skal under alle omstændigheder godkende den nye andelshaver, dog kan bestyrelsen kun nægte godkendelse, såfremt der er væsentlige og relevante grunde herfor.
- 15-2 Andelshaverne har ret til sammenlægning med naboledigheden, enten ved frivilligt køb, såfremt naboledigheden sælges af den fraflyttende andelshaver, eller ved at indtegne sig på fortrinsberettiget intern venteliste til ledigblevne lejligheder, dvs. hidtil udlejede lejligheder og lejligheder, som fraflyttende andelshavere ikke selv disponerer over. Sammenlægningen skal i så fald ske effektivt og for pågældende andelshavers regning og risiko, inkl. fornøden offentlig godkendelse inden 1 år efter overtagelsen.

Foreslås ændret til:

- 15-1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, skal meddelelse om udmeldelse af andelsboligforeningen ske skriftligt med 3 måneders varsel. Meddelelsen skal fremsendes til administrationen. I øvrigt er andelshaver berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelsen, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.
- 15-2 Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:
- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- eller nedstigende linje, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
 - B) Fortrinsret har herefter andelshavere, der ønsker at sammenlægge lejligheden med den ledigblevne.
 - C) Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.
 - D) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

15-3 (Slettes) efterfølgende §§ ændre som konsekvens af ændringer nummerering.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslag til ændring af foreningens vedtægt kræver, at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer er tilstede på generalforsamlingen og at mindst 2/3 dele af de tilstedeværende stemmer for forslaget. Imidlertid var der ikke fremmødt 2/3 dele af foreningens medlemmer, men forslaget blev foreløbigt vedtaget idet mere end 2/3 dele af de fremmødte stemte for forslaget. Forslaget kan derfor tages til endelig afstemning på en kommende generalforsamling, hvor der ikke er regler for, hvor mange andelshavere, der skal være tilstede, dog skal også 2/3 af de fremmødte stemme for forslaget på denne generalforsamling for at forslaget kan endeligt vedtages.



Andelsboligforeningen Kettebo

Forslag 6 - Vedtægtsændring vedr. navn, hjemsted og formål

Bestyrelsen foreslår, ændring af § 2 navn, hjemsted og formål

Nuværende formulering:

§ 2 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommene matr.nr. 36 a, 36 d og 36 f Hvidovre by, Risbjerg, beliggende Kettegård Alle 45-49, Spurvehøjvej 14-20 og Spurvehøjvej 22-26, 2650 Hvidovre.

Foreslås ændret til:

§ 2 Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommene matr.nr. 36 a Hvidovre by, Risbjerg, beliggende Kettegård Alle 45-49, Spurvehøjvej 14-20 og Spurvehøjvej 22-26, 2650 Hvidovre.

(se bilag "Registreringsmeddelelse fra landinspektør" på hjemmesiden).

Forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslag til ændring af foreningens vedtægt kræver, at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer er tilstede på generalforsamlingen og at mindst 2/3 dele af de tilstedeværende stemmer for forslaget. Imidlertid var der ikke fremmødt 2/3 dele af foreningens medlemmer, men forslaget blev foreløbigt vedtaget idet mere end 2/3 dele af de fremmødte stemte for forslaget. Forslaget kan derfor tages til endelig afstemning på en kommende generalforsamling, hvor der ikke er regler for, hvor mange andelshavere, der skal være tilstede, dog skal også 2/3 af de fremmødte stemme for forslaget på denne generalforsamling for at forslaget kan endeligt vedtages.

Forslag 7 – Boligafgiftsstigning

Bestyrelsen foreslog, at boligafgiften stiger med 1,5 % pr. 1. juni 2019. Denne boligafgiftsstigning er ikke medtaget i budgettet for 2019.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 8 – luft til luft varmepumpe

Andelshaver Steen Paustian foreslog, at da solcellerne giver mere strøm end der er behov for, at der installeres en luft til luft varmepumpe, i kælderen på Kettegård Alle, da der efter udskiftning af vinduerne i kælderen, ofte er meget fugtigt (der lugter af fugt), grundet tørring af vasketøj.

Dette forslag kunne ikke behandles på denne generalforsamling, da forslaget ikke indeholdte noget budget og angivelse af hvordan projektet skulle finansieres. Bestyrelsen arbejder dog videre med ideen.

Forslag 9 – lønnet arbejde

Andelshaver Steen Paustian foreslog, at ingen fra bestyrelsen eller deres suppleanter, samt deres familie, må påtage sig lønnet arbejde i foreningen, da dette kan give interessekonflikter, når der arbejdes med to kasketter på.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 10 – Udvidelse af p-pladser

Andelshaver Steen Paustian foreslog, at materiale containeren bør flyttes ned i bunden af den store p-plads, da dette vil frigive et x antal p-pladser, uden at der skal anlægges nye og dette hverken skal oplyses, eller søges om i kommunen, hvilket jeg går ud fra, at en nyetablering vil kræve. Alternativt vil jeg foreslå, at der oprettes skråparkering i modsatte ende af skralderummet, da det ikke vil genere beboerne på deres altaner, som forslaget, fra bestyrelsen vil. Det vil genere, på altanerne når bilerne ankommer og starter, især i sommerperioden.



Andelsboligforeningen Kettebo

Dette forslag kunne ikke behandles på denne generalforsamling, da forslaget ikke indeholdte noget budget og angivelse af hvordan projektet skulle finansieres. Bestyrelsen arbejder dog videre med ideen.

Forslag 11 – investeringer

Andelshaver Steen Paustian foreslog, at bestyrelsen ikke må investere mere end 25.000 kr. på enkelte projekter, uden en generalforsamlings godkendelse.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 12 – bestyrelsesmøder

Andelshaver Steen Paustian foreslog, at datoer for faste bestyrelsesmøder ligges ud på hjemmesiden, så alle andelshavere har mulighed for, at møde op.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 13 – referater fra bestyrelsesmøder

Andelshaver Steen Paustian foreslog, at referater fra bestyrelsesmøder, ligges ud på hjemmesiden, senest 14 dage efter mødet, så alle kan følge med i, hvad der løbende, sker i foreningen.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 14 – fliser uden for bolig

Andelshaver Birthe Andersen foreslog, at det skal være tilladt at få lagt fliser uden for vores bolig / trappe, da det vil være mere stabilt at sidde i havestol. Der bliver alligevel ikke slået græs inde ved muren, selvom vi har fjernet møbler.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Brian Skovborg på valg og modtog genvalg med applaus.

Derudover var bestyrelsesmedlem Kirsten Schmidt på valg og hun havde forud for generalforsamlingen meddelt, at hun ikke ønskede genvalg. Endvidere havde bestyrelsesmedlemmerne Anne Marie Nielsen og Nichlas Brylov forud for generalforsamlingen meddelt, at de ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Som nyt bestyrelsesmedlem blev Bo Munthe valgt for to år. Steen Paustian og Louise Juel Hey blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer for et år.

Som suppleanter blev Anne Marie Nielsen og Jørgen Pyrmer valgt.

Den afgående bestyrelse blev takket for deres arbejde med applaus.



Andelsboligforeningen Kettebo

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Brian Skovborg	K 45, 2.tv.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Bo Munthe	S20, st.tv.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Steen Paustian	K49, st.th	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Louise Juel Hey	S16, 2.tv.	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Trude Braaten	S26, 3.th.	på valg i 2020
1. Suppleant	Anne Marie Nielsen	S26, st.tv.	på valg i 2020
2. Suppleant	Jørgen Pyrmer	S18, 3.th.	på valg i 2020

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Haveudvalgets formand oplyste at der er havedage den 25. maj og den 24 august. Nærmere information vil blive udsendt.

Revisor Aaen og Co blev genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En andelshaver opfordrede til, at muligheden for at internet kan erstatte den nuværende tv-løsning bør undersøges.

En andelshaver spurgte, at foreningen kan spare penge på den nye affaldssorteringsordning. Hertil svarede formanden, bekræftende at der kan spares penge, hvis beboerne husker at sortere affaldet rigtigt.

På spørgsmål om planer for storskrald oplyste bestyrelsen, at der endnu ikke er fundet nogen god løsning.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:18.

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 Brian Skovborg (formand)



Penneo

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

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

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-04-11 09:05:03Z

NEM ID 

Brian Skovborg

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-284523823633

IP: 87.50.xxx.xxx

2019-04-11 11:13:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LD0U4-TUCNP-5243K-ZMTCO-Z7381-K06KV

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>