

Referat fra ordinær generalforsamling den 28. april 2025

Mandag den 28. april 2025 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kettebo med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Arnold Nielsens Boulevard 26, 2650 Hvidovre.

Tilstede var 30 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 32 stemmer.

Foreningens formand Oliver Marc Noppenaug bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Den ordinære generalforsamling markerer afslutningen på bestyrelsesåret 2024/2025 og det nye skal til at begynde. Sidste år kunne vi virkelig mærke den kraftige inflation i foreningen. Og det kan vi stadig. Skønt priserne ikke er steget så eksplosivt som året før, så er de heller ikke ligefrem faldet. Alting er dyrere – også i AB Kettebo. Derfor er vi også tilfredse med, at økonomien i foreningen trods alt fortsat er sund.

Fornuftig vedligeholdelsesrapport – med et stort 'men'

Sent i efteråret fik vi udarbejdet en vedligeholdelsesrapport af rådgivningsfirmaet Gaihede, der skulle dokumentere foreningens tilstand. Ved præsentationen af første udkast af rapporten fik vi gode og dårlige nyheder. Det overordnede billede er heldigvis (og som forventet) positivt. Trods bygningernes alder, er standen ganske fin. De fleste anbefalinger er mindre og kosmetiske. Dog var rapporten også fejlbehæftet ved flere situationer, og skulle rettes til i den reviderede version.

Der var dog et enkelt punkt, som repræsenterer et anseeligt problem. Frem mod 2033 vil HOFOR sænke temperaturene i fjernvarmenettet, og det går hårdest ud over ældre byggerier med 1-strengede varme anlæg, og foreningen er jo tilfældigvis et ældre byggeri med netop 1-strengede varme anlæg.



AB Kettebo

Som det blev præsenteret, så er worst case scenario, at foreningen ganske enkelt står uden varme senest i 2033. Det er selvfølgelig udelukket, så vi bad Gaihede om at igangsætte de fornødne undersøgelser af varmecentralernes og strengenes tilstand og levetid. Uheldigvis sker der det, at Gaihede går konkurs kort efter. Desværre også inden vi modtager den endelige vedligeholdelsesrapport. Derfor rykker vi nu undersøgelse af varmecentralerne over hos vores VVS'ere. Så vi kan desværre ikke sige mere om det problem på nuværende tidspunkt. Vi stiller også et forslag om at få foretaget en ny vedligeholdelsesrapport af et andet rådgivningsfirma.

Lækagesikring og kalkanlæg

Ved sidste års generalforsamling blev det vedtaget, at foreningen skulle indkøbe og installere lækagesikringsanlæg fra Dantaet og kalkanlæg fra Lagur. Skæbnen ville det, at de to firmaer har et samarbejde, som vi ikke vidste noget om på forhånd, der gør at de to systemer spiller sammen og faktisk gør installationen grønnere.

Vi ser meget frem til at systemet snart er klar til at blive taget i brug.

Stort år for vedligeholdelse af VVS

Foruden arbejdet med installation af ovennævnte systemer, så har foreningens tilknyttede VVS'ere også haft rigeligt at se til. En af de store vedligeholdelsesudgifter for året har nemlig været VVS. Foreningen er som sagt i fin stand, alderen taget i betragtning, men vi må også sande, at nogle af de beslutninger, der har været taget for foreningen i årenes løb, har været de billige løsninger. Og det der oftest er ved billige løsninger, er, at man skubber regningen til fremtiden. Den regning er der blevet betalt af på i år, hvor foreningens vand og varme af flere omgange har haft brug for en kærlig hånd.

Brandsikkerhed er fortsat i fokus

Som vi nævnte sidste år, så har brandsikkerheden været et løbende fokus i vores overordnede vision om fremtidssikring af foreningen. I den forbindelse fik vi udarbejdet en brandrapport af Dansk Brandteknisk Institut, som indeholder forslag til brandsikring og udbedringer. Den har næstformanden Jørgen og foreningens vicevært, Steen, arbejdet sig så godt som igennem, og vi anslår at vi er kommet i mål med omkring 95% af udbedringerne. Nu venter vi på at få Dansk Brandteknisk Institut på besøg igen i foråret, for at foretage en ny rapport.

Økonomien i foreningen

Når vi skriver alting er dyrere, så er det ikke for sjov, og det er også noget, der kan aflæses i det økonomiske resultat for året. Udgifterne er blevet større. Også til vedligeholdelsen, som fortsat er blandt bestyrelsens højeste prioriteter. Vi er også begyndt at betale af på lån i et omfang, som vi ikke har gjort tidligere. Der ligger derfor ikke op til en stigning af andelskronen i år. Faktisk har vi besluttet at gøre brug af foreningens reserver, således at andelskronens niveau på 13,45 fra sidste år kan opretholdes. Til trods for det, så er foreningens økonomi fortsat sund, og der er ingen røde flag.

Er man interesseret i en grundigere gennemgang af årets resultat og budget, bør man dukke op til generalforsamlingen, hvor foreningens administrator vil præsentere økonomien.

Bestyrelsen takker af (Næsten)

Det er tid til, at der skal findes en ny bestyrelse. Stafetten skal gives videre så at sige. Bestyrelsesformand Oliver Noppenaug har valgt at træde tilbage, og det samme har bestyrelsesmedlemmer Mathias Pilborg og Rasmus Cecil. Der ligger intet fordækt bag. Fælles for os, er, at vi alle kun havde boet i foreningen et par måneder inden vi kom med i bestyrelsen. Så der ligger egentlig ikke mere i det end at vi føler, at vi har aftjent vores "værnepligt". Det er tid til nye kræfter.



AB Kettebo

Heldigvis har næstformanden, Jørgen Pyrmer, besluttet sig for at fortsætte. Jørgen er en klippe i AB Kettebo, og hvis der er én ting, jeg har lært i mine 4.5 år i bestyrelsen, så er det, at foreningen havde været et markant anderledes sted i dag, hvis ikke det var for de mange frivillige timer, han ligger i vores alle sammens forening. Vi andre tager afskeden med stolthed over det, vi giver videre. Foreningen befinder sig på et godt sted i dag, og med Jørgen til at læne sig op ad, er nu det perfekte tidspunkt, for en ny bestyrelse, der kan træde til med deres visioner og drømme for foreningen.

Det blev tilføjet, at kalkanlægget nu har fungeret i nogen tid og de sidste installationer bliver foretaget tirsdag den 29. april.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen og sendt på mail sammen med indkaldelsen den 1. april 2025. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et lille underskud på 36.281 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.042.952 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **13,45 kr.** (sidste år: 13,45).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen og sendt på mail sammen med indkaldelsen den 1. april 2025. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – 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 også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



AB Kettebo

Forslag 2 – opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen foreslår at der afsættes 20.000 kr. til opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan, da den seneste vedligeholdelsesplan er mere end 3 år gammel.

Foreningen havde egentlig lavet aftale med byggetekniske rådgiver Gaihede om at lave en vedligeholdelsesplan, men Gaihede er gået konkurs og har ikke nået at gøre vedligeholdelsesplanen færdig.

Bestyrelsen forventer, at det nok vil blive anbefalet i vedligeholdelsesplanen, at foreningens nuværende et strengs varmesystem udskiftet – det vil være en større omkostning.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6-8 - Valg

I år skulle der vælges en ny formand for 1 år, da Oliver Marc Noppenaug valgte at udtræde som formand. Som ny formand blev Patricia Ellinor Holst Thomsen valgt.

Derudover skulle der vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år da bestyrelsesmedlemmerne Rasmus Cecil Nielsen og Mathias Pilborg ikke modtog genvalg - og 1 bestyrelsesmedlem for 1 år da bestyrelsesmedlem Gert Bo Jensen var udtrådt af bestyrelsen.

Som nye bestyrelsesmedlemmer for 2 år blev Jeanette Knudsen og Daniel Devrim Yildirim valgt. Som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år blev Emma Sofie Ahrenkiel Andersen valgt.

Som suppleanter blev Rasmus Cecil Nielsen og Linea Hansen genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Patricia Ellinor Holst Thomsen	K49, 2.th.	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Jeanette Knudsen	K47, st.tv.	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Daniel Devrim Yildirim	K45, 1.th.	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Emma Sofie Ahrenkiel Andersen	S16, st.th.	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Pyrrmer	S18, 3.th.	på valg i 2026
1. Suppleant	Rasmus Cecil Nielsen	K45, 2.th.	på valg i 2026
2. Suppleant	Linea Hansen	S14, 2.tv.	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Den afgående formand og bestyrelsesmedlemmer blev takket med applaus og gaver for deres arbejde.

Revisor Aaen og Co blev genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Foreningen får lavet et brandeftersyn af ejendommen hvert år. Sidst blev der fundet nogle mindre ting, som løbende er blevet udbedret. Evakueringsplan findes i husordenen. Bestyrelsen overvejer at etablere brandalarmer i alle lejligheder.



AB Kettebo

Husk at holde kælderdørene lukkede.

Bordene og bænkenene i haven er ved at være udtjent og skal udskiftes. I den forbindelse overvejer bestyrelsen at etablere fliseunderlag under bordene. Dette vil også gøre det lettere at slå græs, så bordene så ikke skal flyttes når græsset skal slås.

Foreningen har stadig mange eksterne, som parkerer på foreningens p-pladser. Bestyrelsen arbejder på at få dette problem løst.

Der har ikke være tid til at arbejde videre med ventilation i kælderetagen – men det er på vej.

Der blev stillet spørgsmål til muligheden for at etablere en app eller facebook-side til foreningen. Bestyrelsen syntes det er en god ide, men det kræver tid at vedligeholde hhv. opdatere.

Vasketiderne blev drøftet. Bestyrelsen har ikke planer om at tillade vask senere end nu af hensyn til de beboere, som bor tæt på vaskeriet.

Der er ingen aktuelle planer om at etablere altaner til de lejligheder, som ikke har altan. Det vil kræve væsentlige forandringer på ejendommen.

Det blev foreslået, at der etableres belysning mellem ejendommene. Dette arbejdes der på.

Bestyrelsen undersøger muligheden for at etablere el-lader-stander til de beboere som har el-bil.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:43.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.sjeldani.dk/forening/kettebo

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden eller næstformanden ---
Lene Hansen (dirigent) og Patricia Ellinor Holst Thomsen (formand)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	Andelsboligforeningen Kettebo
A2	Adresse	Kettegård Alle 45-49, Spurvehøjvej 14-20 og Spurvehøjvej 22-26, 2650 Hvidovre
A3	CVR-nr.	3390 5432

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	28. april 2025
--	----------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	118.600.000 kr.	20.322 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	3.786.086 kr.	648 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	758 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	13.444 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	7.590 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	21.033 kr.
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		



AB Kettebo

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

%

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	60,4%
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



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.”

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-15 13:07:47 UTC



Patricia Ellinor Holst Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: cf7e75a7-b171-46fa-94d4-5178e505380f

IP: 94.189.xxx.xxx

2025-05-15 15:02:22 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrives digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.