

# Andelsboligforeningen Kettebo

## Referat fra ordinær generalforsamling den 18. april 2023

Tirsdag den 18. april 2023 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kettebo med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i teltet på foreningens udearealer.

Tilstede var 32 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 35 stemmer.

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

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Josefine Schultz som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

#### Kære alle

Generalforsamlingen markerer bestyrelsesåret 2022/2023's afslutning, og her vil vi først og fremmest sige tak for et godt år i AB Kettebo. Vi er fortsat en forening, hvor det går godt og hvor andelshaverne generelt kommer godt ud af det med hinanden. Det afspejles også i det forsvindende lave antal klager og henvendelser til bestyrelsen.

#### Velkommen til Fejekosten

Bestyrelsens første og største udfordring efter sidste generalforsamling var spørgsmålet omkring viceværtsposten. AB Kettebo sagde farvel til den daværende vicevært, der fraflyttede. Bestyrelsen var fast besluttet på at tjansen skulle besættes eksternt, men det var stadig nogle store sko, der skulle udfyldes. Valget faldt på Fejekosten Ejendomsservice, et lokalt firma fra Hvidovre, som tager sig af generel rengøring og viceværtsarbejde på foreningens arealer. Dog har vi fravalgt arbejde på de udendørs arealer, da Rasmus og Jørgen fra bestyrelsen fortsat står for at passe dem. Skulle de få lyst til at stoppe med det, så står Fejekosten klar til at kunne overtage de pligter.



# Andelsboligforeningen Kettebo

Alt i alt er vi tilfredse med samarbejdet og med at få et professionelt firma tilknyttet, hvor vi endda har en lavere udgift på viceværtsposten end tidligere.

## De udendørs arealer

Bestyrelsen har også brugt året på arbejde med de udendørs arealer. Vi fik rensset ud i det overgroede krat i bunden af den store parkeringsplads, og det gjorde, at vi kunne etablere parkeringsplads til trailere. Vi igangsatte også arbejde med at få opmålt og genopstreget parkeringsbåse på foreningens arealer. Det resulterede i ikke mindre end syv nye parkeringspladser. Det håber vi kan mærkes.

Vi har også indgået aftale med et parkeringsfirma, som skal hjælpe til med at sikre, at der ikke bliver parkeret på foreningens vendepladser.

## De indendørs arealer

På de indendørs arealer er der også sket ting og sager. Vægge, lofter og døre blev malet på ny i kælderen på Kettegård-blokken. Det arbejde vil fortsætte i de resterende blokke. Fejekosten foretog cykelrazzia i cykelkældrene. Det var åbenbart tiltrængt, for hele 45 cykler blev fjernet, så der nu er god plads igen.

Sidst, men ikke mindst, så har bestyrelsen etableret cykelværksted i kælderen i Kettegård-blokken. Det er Rasmus og Jørgen, der har været primus motor på projektet, som kommer til at stå til rådighed for alle foreningens beboere. Her vil der være remedier og ophæng til at fikse sin cykel, men også alle mulige andre ting på værkstedets arbejdsbænk. Kom gerne med ned og se det nye værksted efter generalforsamlingen.

## Usikkerhed grundet energikrisen

Efterårets energikrise gik desværre ikke AB Kettebo forbi. I bestyrelsen gav det anledning til bekymrede miner. Opjustering af priser på de fælles energiinstallationer, såsom vaskemaskinerne, var på tale, men i en tid, hvor alting blev dyrere, ville vi ikke medvirke til yderligere hovedpiner. Vi havde is i maven, og da krisen endte, viste det sig også at være den rette beslutning.

## Et år med fokus på strukturering og fremtidssikring af bestyrelsesarbejdet

På de interne linjer har det også været et år, hvor bestyrelsen har arbejdet hårdt på at strukturere arbejdsgange, så vi kan bruge mindre tid på process og mere tid på de projekter, som kommer foreningen til gavn. Vi har udarbejdet projektplaner og årshjul, som skal fremtidssikre bestyrelsens arbejde, og gøre overdragelse af bestyrelsen til nye medlemmer så nem og enkel som muligt.

Det har også været et fokus på at gøre foreningen mere selvkørende. Her er tilkaldelisten, med numre på foreningens tilknyttede VVS'er, elektrikere, låsesmede mv., et eksempel.

## Affaldsordning

Generelt er der ikke meget at brokke sig over fra bestyrelsens side. Vi bliver dog nødt til at nævne, at folk skal blive bedre til affaldssorteringen. Der findes nok ikke en eneste andelsforening i hele Danmark, som ikke kunne blive bedre til affaldssortering, så det er ikke fordi vores forening er værre end andre, men vi oplever desværre jævnligt, at kommunens skraldemænd kører igen uden at have tømt skraldet, da der er blevet sorteret forkert. Det koster foreningen en ekstra regning hver gang, så det vil vi gerne undgå. Appen "Affaldsportal" er et nyttigt værktøj, hvis man er i tvivl om hvordan skraldet skal sorteres. – Bestyrelsen skal have møde med kommunen om dette torsdag efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen tilføjede foruden, at de gerne ville have at ideer til hvordan, de kunne bruge det tomme viceværtlokale. Her opfordrer bestyrelse beboerne til at sende en mail på [abkettebo@gmail.com](mailto:abkettebo@gmail.com) eller tage fat i dem med ideer.



# Andelsboligforeningen Kettebo

I forlængelse af dette, var der spørgsmål til anvendelse af rummene under trapperne. Bestyrelse er i gang med at finde ud af, hvilke andelshavere der benytter de forskellige rum.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et driftoverskud på 1.638.647 kr. Efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.017.120 kr., realiseret kursgevinst på 81.122 kr. havde foreningen et likviditetsmæssigt overskud på 702.649 kr.

Foreningen har en likvide beholdning på 5.588.323kr.

Der blev stillet spørgsmål til foreningens realkreditlån, og hvad planen er med disse. Bestyrelsen svarede, at de var opmærksomme på at rente vil ændre sig. Derfor søger de tilladelse til at omlægge lån ved denne generalforsamling, hvis dette bliver fordelagtigt for foreningen. Lige nu er der ingen planen om ændringer.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **13,76 kr.** (sidste år: 11,15).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023.

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 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 **enstemmigt vedtaget**.



# Andelsboligforeningen Kettebo

## Forslag 2 – ændring af husorden

Bestyrelsen stiller forslag om at foreningens husorden ændres. Ændringerne kunne ses i det vedhæftede udkast til revideret udkast til husorden som havde været tilgængeligt for medlemmerne på hjemmesiden.

Der blev stillet ændringsforslag til § 5 vedr. støj, således at der må arbejdes med boremaskiner og lign. frem til kl. 20:00. Ændringsforslaget blev ved afstemning vedtaget.

Der blev stillet ændringsforslag til § 5 vedr. støj, således at der må arbejdes med boremaskiner og lign. Ikke må anvendes på søn og helligdage. Ændringsforslaget blev ved afstemning ikke vedtaget.

Hele forslaget om ændringen af hele husordenen blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 3 – bedre ventilation i de tre kældre

Bestyrelsen stiller forslag om at etablere bedre ventilation i alle tre blokkes kældre. Pt. afventer bestyrelsen tilbud (tilbuddet ligger klar til generalforsamlingen), og bestyrelsen skønner at etablering af ventilation i hver kældrene vil beløbe sig til 30.000 kr. inkl. moms pr. blok. Projektet finansieres af foreningens opsparede midler.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 4 – internt venteliste

Bestyrelsen stiller forslag om at SJELDANI Boligadministration fremover varetager styring af foreningens interne venteliste. Honorar for administration af intern venteliste er pt. 2.100 kr./år, som betales af foreningen

Ønsker en beboer at komme på den interne venteliste, skal de skrive en mail til SJELDANI på [info@sjeldani.dk](mailto:info@sjeldani.dk) med navn, adresse, mail og telefonnummer.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 5 – vejbump

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens tilkendegivelse om, hvorvidt der skal etableres ny vejbump på foreningens arealer. De gamle vejbump i foreningen skal fjernes, da foreningen ikke har tilladelse til de nuværende. Projektet forventes at koste 10.000 kr. Finansieringen tages af foreningens budget til vedligeholdelse.

Inden nye vejbump sættes op skal der indhentes en tilladelse fra kommunen.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 6 – reovering af altaner i Kettegård-blokken

Bestyrelsen stiller forslag om at altanerne Kettegård-blokken istandsættes indvendig og udvendig. Istandsættelsen indebærer bl.a., maling og pudsning indenfor en beløbsramme på maks. 1.600.000 kr.

Projektet finansieres af foreningens opsparede midler.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



# Andelsboligforeningen Kettebo

Forslag 6a – forundersøgelse før renovering af altaner i Kettegård-blokken

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens beslutning om at anvende 60.000 kr. af foreningens opsparede midler til at få en uvildig bygningsingeniør ud og lave en rapport på altanerne inden renovering.

Motivation: Ved tidligere generalforsamling blev det nævnt, at disse altaner havde begyndende problemer med rust. Siden da har bestyrelsen haft en professionel ude og uforpligtende kigge på altaner, og havde intet at berette.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Ad 6-8 - Valg

I år var bestyrelsesmedlemmerne Kimia Doroudian (udtrådt af bestyrelsen) og Mathias Pilborg Hansen på valg og Mathias Pilborg Hansen blev genvalgt. Derudover var Spetim Ibisi udtrådt af bestyrelsen, da han er fraflyttet. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Rasmus Cecil Nielsen valgt for to år og Gert Bo Jensen valgt for et år.

Som suppleanter blev Daniel Devrim Yildirim og Sofie Friis Holm valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Oliver Marc Noppenaug</b>	S14, 2.th.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Rasmus Cecil Nielsen</b>	k45 2.th.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Mathias Pilborg Hansen</b>	S16, 3.th.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Gert Bo Jensen</b>	S16, 1.tv.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Jørgen Pyrmer</b>	S18, 3.th.	på valg i 2024
1. Suppleant	<b>Sofie Friis Holm</b>	S16, 1.mf.	på valg i 2024
2. Suppleant	<b>Daniel Devrim Yildirim</b>	K45, 1.th.	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Revisor Aaen og Co blev genvalgt.

Foreningen og bestyrelsen sagde med applaus tak til Kimia Dorroudian for hendes indsats i bestyrelsen.

## Ad 9 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Bestyrelsen kom med en opfordring vedrørende vaskemaskinerne - husk at rense filteret inden brug. Vaskemaskinerne kun kan indeholde 7,5 kg., overholdes dette ikke, kan maskinerne gå i stykker, og det koster penge at få dem repareret.

Eftersom bygningerne er ældre, forventer bestyrelsen, at mere vedligeholdelse vil komme de næste par år. Blandt andet har foreningen fået ny varmebumpe i 2022, samt at der kort inden generalforsamlingen var problemer med vandtrykket. Problemet var opstået på vandværket, hvor hovedbumpe var gået.



# Andelsboligforeningen Kettebo

Bestyrelsen opfordrer derudover også alle til at affaldssortere og bruge de rigtige skraldespandes typer. Et medlem efterspurgte en dedikeret kasse til elpære. Bestyrelsen er i kontakt med kommunen om flere bokse til affald af diverse slags.

Til sommer vil der komme endnu en cykel razzia i samarbejde med Fejekosten, hvor gamle klapvogne og barnevogne også vil blive fjernet.

Cykelværksted er ikke kun beregnet til cykler. Værkstedet kan lånes til også til diverse andre projekter.

El-parkerings pladser er ikke i planen for den nærmere fremtid, men bestyrelsen har det i baghoved og har øje for, at det kan blive et fremtidigt projekt for foreningen.

Alle opfordres til at skrive til bestyrelsen på [abkettebo@gmail.com](mailto:abkettebo@gmail.com), hvis de har nogle problemer eller ideer til forbedringer.

Til sidst kom et forslag om at sætte endnu en kampesten op med formålet at beskytte græsset mod biler. Bestyrelsen gav udtryk for at også de syntes, at det var et godt forslag.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:02.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på [flatcom.dk](http://flatcom.dk).

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden eller næstformanden ---  
Carsten Volden (dirigent) og Oliver Marc Noppengaug (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.	18. april 2023
--	----------------

### 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"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	118.300 kr.	20.271 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	4.604.106 kr.	789 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	751 kr.
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.		



# Andelsboligforeningen Kettebo

## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m<sup>2</sup>

K1	Andelsværdi	13.752 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	6.706 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	20.457 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.	

## Vedligeholdelse

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

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	64,1
	(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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Oliver Marc Noppenaug

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 129 - Kettebo

Serienummer: 1df96dbb-f268-4b14-b586-4aee630bbb8e

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-04-19 11:36:22 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-21 12:38:48 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>