

Referat fra ordinær generalforsamling den 27. april 2026

Mandag den 27. april 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 32 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 35 stemmer.

Foreningens formand Patricia Ellinor Holst Thomsen 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 By&Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Siden april 2025 har bestyrelsen bestået af 4 nye ud af 5 medlemmer.

Vi har i løbet af året fået usædvanligt mange henvendelser og indberetninger om skader – flere end vi har set i mange år. Det har gjort, at det har været en ret stor mundfuld at starte op, især fordi mange af sagerne har været både omfattende og til tider komplekse. Vi er en bestyrelse uden den store erfaring med byggeri og byggelovgivning, men vi har gjort vores bedste for at sætte os ind i tingene og håndtere sagerne så godt som muligt. Undervejs har vi også fået hjælp og rådgivning, når det har været nødvendigt.

Samtidig har det på mange måder været både hyggeligt og spændende at være en del af bestyrelsen det forgange år. Vi vil gerne sige tak for tålmodigheden og forståelsen i en periode, hvor både mængden af sager og en ny bestyrelse har kunnet mærkes.

Fremadrettet arbejder vi videre på at få bedre overblik og blive endnu skarpere i vores arbejde.

AB Kettebo

Økonomien i foreningen

Bestyrelsen indstiller til en stigning af andelskronen.

Det betyder samtidig, at den rene husleje vil stige med ca. 6 %, svarende til omkring 200 kr. om måneden for en 2-værelses lejlighed.

Vi er opmærksomme på, at enhver stigning kan give anledning til bekymring. Baggrunden er dog, at udgifterne løbende stiger – bl.a. til drift, ejendomsskat, renovation og vedligehold – mens huslejen ikke er blevet reguleret i mange år. De seneste par år er andelskronen heller ikke steget, da det har været en bevidst prioritering. Det betyder, at indtægterne i dag ikke længere følger med udgifterne. Uden en justering vil det på sigt gå ud over både økonomien og vedligeholdelsen af ejendommen. Stigningen er nødvendig for at sikre en sund økonomi og en god balance mellem løbende vedligehold og de stigende udgifter.

Bestyrelsen har godkendt at slå to lån sammen, hvilket vil spare os omtrent 5,5 millioner i restgæld samt give os en mindre ydelse, hvilket betyder flere penge til opsparing og/eller drift. Låneomlægningen har ingen negativ indflydelse på boligafgiften.

Bestyrelsen arbejder desuden på at få et positiv renteafkast på nogle af vores likvide midler.

Udskiftning af vand- og varmemålere til fjernaflæste målere

I løbet af året fik vi udskiftet varmemålerne i ejendommen. I den forbindelse blev vi efterfølgende opmærksomme på, at der også er behov for udskiftning af vandmålere. Dette var desværre ikke blevet oplyst til os af ISTA på tidspunktet, og derfor blev det ikke udført samtidig.

Vi mangler fortsat udskiftning i 16 lejligheder, og det er vigtigt, at disse bliver gennemført. Hvis målerne ikke bliver udskiftet, vil forbruget blive beregnet skønsmæssigt, og man kan risikere at betale mere, end man faktisk har brugt.

Baggrunden for den kommende udskiftning er, at det fra 1. januar 2027 er et lovkrav, at alle målere skal være fjernaflæselige.

Vi forventer derfor at få udskiftet vandmålerne inden 2027, så vi er på forkant med kravene og får en mere tidssvarende løsning. Samtidig vil vi gerne opfordre de sidste beboere til at reagere på henvendelserne, så arbejdet kan blive afsluttet.

Brandrapport 2026

Vi har i løbet af året fået udarbejdet den årlige brandrapport på ejendommen.

Overordnet viser rapporten, at bygningerne har et fornuftigt udgangspunkt i forhold til brandsikkerhed, men at der er en række forhold, som bør forbedres. Der er både mindre ting (grøn), forhold der kræver opmærksomhed (orange) og enkelte mere kritiske forhold (rød), som vi skal have håndteret.

En af de ting, bestyrelsen har indstillet til at gå videre med, er etablering af sikkerheds-/branddøre til vaskerummene, som er anbefalet i rapporten (rød score, kritisk forhold).

Et andet gennemgående tema i rapporten er, at flugtveje skal holdes frie. Flere steder er der registreret opbevaring i opgang og kældre, hvilket i rapporten er vurderet som *orange* (opmærksomhed påkrævet). Vi vil derfor endnu engang kraftigt opfordre til, at opgang og kældre ikke bruges til opbevaring af sko, møbler, kasser mv., da det både er ulovligt og kan være farligt i tilfælde af brand.

Bestyrelsen vil arbejde videre med at se ind i udbedring af de øvrige forhold, der er peget på i rapporten.

Lækagesikring og kalkanlæg

I 2025 fik vi installeret en række nye anlæg. Desværre var forventningerne ikke helt afstemt fra start, og det har givet en del udfordringer efterfølgende. Lige nu er anlæggene derfor slukket, indtil de bliver tilpasset bedre til vores behov.

Lagur kalkanlægget har fungeret fint, men det har desværre været koblet elektrisk sammen med både varmepumpen og Dantaet vandsikringsanlægget, hvilket ikke har været hensigtsmæssigt.



AB Kettebo

Dantaet-anlægget har givet rigtig mange alarmer – flere hundrede, især om natten og vi har flere gange oplevet, at der blev lukket for vandet i en eller flere blokke. Vi har haft mange dialoger med firmaet, men har ikke altid været enige om, hvordan det skulle håndteres. Samtidig har vores VVS-firma ikke ønsket at stå på tilkaldevagt, da det ville betyde for mange ud kald og blive for dyrt for os.

Vi vil arbejde på en mere driftssikker løsning, så vi fremover kun modtager alarmer ved behov – og primært som besked på mail ved mindre problemer.

Målet er at finde en løsning, hvor vi kun bliver orienteret ved relevante alarmer, uden at det skaber unødvendig uro.

Altanprojekt

I løbet af året har vi gennemført renovering af altanerne.

Efter arbejdets udførelse blev der desværre konstateret en del fejl og mangler på flere altaner. Bestyrelsen har derfor været i dialog med både beboere, firmaet og en byggesagkyndig for at få et samlet overblik over omfanget.

På baggrund af den byggesagkyndiges gennemgang valgte bestyrelsen at tilbageholde betalingen, indtil forholdene er afklaret og udbedret med bistand fra en advokat.

Det har været en kompleks proces, hvor det ikke har været klart, hvordan sagen ville ende. Samtidig har firmaet ret til at udbedre fejl og mangler, hvilket vi forventer vil ske, når vejret tillader det.

Bestyrelsen arbejder fortsat på at sikre, at arbejdet bliver bragt i orden på tilfredsstillende vis, uden at foreningen betaler for fejl og mangler.

Byggesagkyndige fandt, at mange gulve var ujævne og havde lunger på altanerne, så vand ikke løber tilstrækkeligt fra. Bestyrelsen indstiller derfor til, at der kan bruges op til 100.000 på at få udbedret gulve, så der ikke kommer sætningsskader på sigt.

Eksklusion

Bestyrelsen har i løbet af året været nødt til at håndtere en sag om eksklusion.

Det er altid en alvorlig beslutning, som ikke træffes let, men i dette tilfælde blev det vurderet nødvendigt på baggrund af de konkrete forhold i sagen, som bestyrelsen af personhensyn ikke kan komme nærmere i detaljer.

Indbrud/Indbrudsforsøg

Der har i februar været hhv. et indbrud og et indbrudsforsøg i to lejligheder i stueplan. Indbrud var via en altan og indbrudsforsøget var via et vindue ud mod branddammen.

Bestyrelsen har sammen med de pårørende håndteret skader på glas samt skrevet et opslag på Flatcom under vigtige beskeder omkring skærpet opmærksomhed i forhold til uvedkommende personer eller mistænkelige omstændigheder. Bestyrelsen har ikke foretaget andre forebyggende handlinger, men følger selvfølgelig udviklingen.

Revision af husorden og vedtægter

Bestyrelsen forventer at gennemgå og opdatere husorden og vedtægter i løbet af 2026/2027, med henblik på vedtagelse på generalforsamling i 2027. Formålet er at gøre dem mere tidssvarende og samtidig indarbejde de erfaringer, vi har gjort os gennem de seneste år.

Har man forslag til ændringer, er man meget velkommen til at sende dem til bestyrelsen. Fristen for at indsende forslag er d. 31.12.2026.

Andre forslag til ændringer

Andre forslag til ændringer i ejendommen er ikke på nuværende tidspunkt prioriteret grundet budget, nødvendigt vedligehold og igangværende skadessager.

AB Kettebo

Af bemærkninger og kommentarer til beretning fremkom følgende:

Der blev stillet spørgsmål til den kommende låneomlægning. Hertil svarede bestyrelsen at låneomlægningen er besluttet i bestyrelsen, men endnu ikke gennemført.

Der blev stillet spørgsmål til projektet med lækage- og afvandingsanlægget, som er sat i bero. Bestyrelsen svarede at der arbejdes videre med projektet

Der blev stillet spørgsmål til den meget høje boligafgiftsstigning på 6 % og om der måtte forventes flere boligafgiftsstigninger de kommende år. Bestyrelsen svarede, at boligafgiftsstigningen på 6 % svarer til foreningens driftunderskud, men boligafgiftsstigningen foreslås igangsat pr. 1/6 og derfor ikke dækker hele underskuddet i 2026. I forhold til kommende år, så vil eventuelle boligafgiftsstigninger afhænge af den almindelige prisstigning i samfundet fremover.

Der blev stillet spørgsmål til fejl i tidligere års varmeregnskab. Bestyrelsen svarede, at når de nye målere er kørt ind, så vil bestyrelsen kigge på varmeregnskaberne for tidligere år.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 145.240 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.056.114 kr. Underskuddet skyldtes især udgifter til VVS og tømrer.

Der blev stillet spørgsmål til de store omkostninger til vedligeholdelse. Bestyrelsen svarede at der har været en del større uforudsete omkostninger i 2025.

Der blev stillet spørgsmål til solcelleregnskabet. Bestyrelsen svarede, at indtægterne fra salg af el fra foreningens solcelleanlæg indgår i vaskeriregnskabet.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **14,15 kr.** (sidste år: 13,45 kr.).

Årsrapporten blev **godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 6% pr. 1. juni 2026.

Budgettet blev **godkendt**.



AB Kettebo

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**.

Forslag 2 – udskiftning af vandmålere

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende max. 75.000 kr. til udskiftning af foreningens vandmålere til elektroniske målere, da elektroniske målere er lovkrav fra 2027. Projektet finansieres gennem foreningens opsparede midler.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – opkrævning af gebyr ved manglende deltagelse på havedagen

Bestyrelsen forslår, at foreningens husorden § 18 ændres da alle andelshavere pt. betaler til havedage med 50 kr. pr. måned

I dag står i husorden § 18

18 Havedag x 2 pr. år.

Bestyrelsen har mulighed for at afholde 2 havedage pr. år, og der er mødepligt, ellers skal der betales en afgift på 200 kr. pr. lejlighed, som opkræves over boligafgiften.

Ønskes ændre til

18 Havedag 1-2 pr. år.

Bestyrelsen afholder 1-2 havedage pr. år, minimum en fra hver andel, skal efter evner og formåen deltage i mindst 1 arbejdsdag. Såfremt man ikke deltager i arbejdsdagen pålignes medlemmet et årligt gebyr på 600 kr.

Der blev stillet følgende ændringsforslag:

18 Havedag 1-2 pr. år.

Bestyrelsen afholder 1-2 havedage pr. år, minimum en fra hver andel, skal efter evner og formåen deltage i mindst 1 arbejdsdag. Såfremt man deltager i arbejdsdagen tilbagebetales medlemmet det årlige gebyr på 600 kr.

Ændringsforslaget blev **vedtaget**.

Forslag 4 – Branddøre i vaskerum

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende max. 85.000 kr. til etablering af branddøre til vaskerum. Projektet finansieres gennem foreningens opsparede midler.

Motivation: I foreningens brandrapport anbefales det at døre til vaskerum skiftes til branddøre.

Der blev stillet spørgsmål til om også dørene til tørrerum vil blive skiftet. Hertil svarede bestyrelsen nej.

AB Kettebo

Der blev stillet spørgsmål til, om dørene vil blive aflåst. Hertil svarede bestyrelsen, at dørene ikke vil blive aflåst. Brandalarmer nævnes ikke i brandrapporten, men det anbefales at andelshaverne etablerer brandalarmer i lejlighederne.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 – Asfalt på P-plads

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende max. 50.000 kr. på asfalt til pletreparation af P-plads. Projektet finansieres gennem foreningens opsparede midler.

Det vil koste ca. 1.200.000 kr. at skifte belægningen på de private fælles veje og parkeringspladser. Derfor anbefaler bestyrelsen dette noget billigere forslag.

Bestyrelsen vil forsøge at få naboejendommen til at deltage i betalingen for projektet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 6 – Altanbunde på Kettegård Allé

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende max. 100.000 kr. på færdiggørelse af altanbunde på Kettegård Allé. Projektet finansieres gennem foreningens opsparede midler.

Bestyrelsen har fået en teknisk rådgiver til at vurdere altanerne og der er ikke konstruktionsmæssige problemer med altanerne.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ad 6-7 - Valg

På var formand Patricia Ellinor Holst Thomsen på valg, og modtog med applaus genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Emma Sofie Ahrenkiel Andersen og Jørgen Pyrmer på valg (begge modtog genvalg). Bestyrelsesmedlem Jeanette Knudsen ønskede at udtræde af bestyrelsen. Der skulle i stedet for Jeanette Knudsen vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Alberte Steffen Dohn valgt.

Som suppleant blev Linea Hansen genvalgt. Som ny suppleant blev Kristoffer Bo Hansen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Patricia Ellinor Holst Thomsen	K49, 2.th.	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Alberte Steffen Dohn	K45, 2.th.	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 2028
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Pyrmer	S18, 3.th.	på valg i 2028
1. Suppleant	Linea Hansen	S14, 2.tv.	på valg i 2027
2. Suppleant	Kristoffer Bo Hansen	S22, 3.tv.	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som revisor blev revisionsfirmaet Revisor Aaen og Co blev genvalgt.

AB Kettebo

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der blev stillet spørgsmål til, hvordan området kan sikres mod indbrud. Der har været indbrud i både lejligheder og parkerede biler. Bestyrelsen anbefaler at man opsætter kamera i lejlighederne eller anden tilsvarende indbrudssikring. Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at etablere mere lys på fælles veje / parkering, men det vil være til gene for de beboere, som bor op til disse områder.

Der blev stillet spørgsmål til, om hoveddøre skal sikres mod indbrud. Bestyrelsen svarede at det blev besluttet på en tidligere generalforsamling at sikre hoveddøre til de enkelte lejligheder i stedet.

Der blev stillet spørgsmål til, hvordan hjemløses overnatning i opgangene undgås. Bestyrelsen opfordrede til, at man blot beder den hjemløse om at forlade opgangen, han er venlig og harmløs.

Projektet vedr. etablering af lade-standere til elbiler er udsat.

Radiatorer er den enkelte andelshavers vedligeholdelsespligt. Det har været drøftet på generalforsamlingen i 2023, hvor denne regel blev stadfæstet.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:46.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.byogbolig.com/forening/kettebo

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

Lene Hansen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-05-13 08:00:19 UTC



Patricia Ellinor Holst Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 129 - AB Kettebo

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

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-05-15 11:27:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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