

Andelsboligforeningen Kettebo

Referat fra ordinær generalforsamling den 19. april 2022

Tirsdag den 19. april 2022 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 38 medlemmer, 7 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 45 stemmer.

Foreningens formand Rasmus Cecil Nielsen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Det er den nye bestyrelses første generalforsamling og første beretning.

Bestyrelsen har overtaget et godt velfungerende fundament fra den tidligere bestyrelse, hvilket vi er yderst taknemmelige for. Vi vil derfor også benytte lejligheden til at sende en stor tak til medlemmerne af den gamle bestyrelse.

En speciel tak til den forrige bestyrelsesformand Brian Skovborg for den store hjælp til os i den nye bestyrelse, da vi stod i opstartsfasen.

Viceværten har sagt sin stilling op. Derfor ligger der nu et arbejde i den nye bestyrelse om, at finde en afløser, eller et firma, eller måske en kombination af begge dele.

Bestyrelsen har gennem denne periode fået god hjælp og støtte hos vores administrator Sjeldani. Dem vil vi også gerne sende en tak.



Andelsboligforeningen Kettebo

Vi var ganske nye og uerfarne i opstartsfasen. Til trods for det har vi har fået en rigtig god og homogen bestyrelse, som arbejder godt sammen.

Bestyrelsesarbejdet er mere eller mindre frivilligt, og derfor bruger vi den tid på AB Kettebo, som vi kan afse i forhold til vores job og privatliv.

Vi afholder månedligt bestyrelsesmøde, hvor vi udover foreningens projekter også håndterer klagesager. Dem er der desværre mange af og vi bruger meget tid på dem.

Vi har pt. 15 igangværende projekter. Nogle af dem overtog vi fra den gamle bestyrelse og andre har den nye bestyrelse sat i søen. Fem projekter er afsluttet heriblandt implementeringen af den nye fiberforbindelse og det nye vaskesystem, samt parkering til trailere.

Vi har henlagt nogle af projekterne, da priser på håndværkere og materialer er steget markant. Ønsker foreningen at undersøge mulighederne for at igangsætte disse projekter igen, kan det fremsættes som forslag.

Bestyrelsesarbejdet er frivilligt, og noget vi gør for AB Kettebos bedste og alle dem, som bor her. Kettebo betragtes som en rimelig stor andelsforening, og derfor er der mange opgaver som bestyrelsen skal tage hånd om. Bestyrelsens medlemmer er også andelshavere, og kan ikke være tilgængelige 24 timer i døgnet, alle ugens dage. Hav derfor gerne tålmodighed, når I sender mails til bestyrelsen, men vær ikke bleg for at sende dem.

Bestyrelsen arbejder rigtig godt sammen. Derfor stiller de menige bestyrelsesmedlemmer op igen, fordi gruppen er velfungerende. Bestyrelsesformand Rasmus Cecil Rosenkilde stiller desværre ikke op igen, og derfor vil vi også gerne sige tak for det store arbejde Rasmus har lagt i foreningen. Vi håber det vil smitte af, så vi kan bygge videre på den gode andelsånd foreningen er grundlagt i.

De nye batterier, som er tilkoblet foreningens solcelleanlæg, har vist sig at være en god investering. Foreningen har realiseret en indtægt på 70.000 kr.

Der er etableret særlige trailer-parkeringspladser og de eksisterende parkeringspladser vil blive markeret med hvide streger. Disse to initiativer forventes at give yderligere 10 parkeringspladser til foreningens beboere. Foreningen har indgået en aftale med et parkeringsfirma, som vil kontrollere, at der ikke holder uvedkommende biler på foreningens parkeringspladser og at biler er parkeret korrekt. Kontrollanter vil patruljere døgnet rundt alle ugens dage.

Bestyrelsen som afgik ved forrige generalforsamling blev takket med gaver og applaus.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 761.280kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 1.004.445 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C".



Andelsboligforeningen Kettebo

Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 19. april 2022

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

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	117.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	20.048 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.056.734 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	352 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	751 kr. pr. m2
----	-----------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	11.140 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	9.515 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	20.656 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2021)
----	--	-----------

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	51,7 %
---	--	--------

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **11.15 kr.** (sidste år: 9,65).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Kettebo

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**.

Forslag 2 – ophævelse af forbud mod hunde

Bestyrelsen stiller forslag om at forbuddet mod hunde på foreningens græsarealer

I dag står i foreningens husorden, stk. 6

6 Dyr

Det er tilladt at holde maks. **1** husdyr i boligen. Husdyrhold må ikke være til gene for de andre beboere eller ejendommen.

Det er ikke tilladt at anbringe fuglebræt ud for vinduer eller altaner eller at fodre vilde fugle, katte eller andre dyr i andelsforeningens område.

Det er ikke tilladt at lufte husdyr på foreningens fællesarealer, og husdyr skal føres i snor på fællesarealer.

Det skal registreres, hvem der ejer husdyr (og hvilket dyr). Det henstilles til, at folk med hund sørger for at tørre hunde, inden de går ind i opgangen, så den ikke slæber mudder mv. Ind og ryster sig med mudder mv. inde i opgangen

Husorden stk. 6 ændres til:

6 Dyr

Det er tilladt at holde maks. **1** husdyr i boligen. Husdyrhold må ikke være til gene for de andre beboere eller ejendommen.

Det er ikke tilladt at anbringe fuglebræt ud for vinduer eller altaner eller at fodre vilde fugle, katte eller andre dyr i andelsforeningens område.

Det er ikke tilladt at lufte husdyr på foreningens fællesarealer, og husdyr skal føres i snor på fællesarealer. Det er dog muligt at have sin hund med i fællesarealet, såfremt den ikke er til gene for de øvrige beboere, der benytter fællesarealet.

Det skal registreres, hvem der ejer husdyr (og hvilket dyr). Det henstilles til, at folk med hund sørger for at tørre hunde, inden de går ind i opgangen, så den ikke slæber mudder mv. Ind og ryster sig med mudder mv. inde i opgangen

Bestyrelsen understregede at luftning af hunde fortsat ikke vil være tilladt. Et medlem foreslog, at der etableres et hundetoilet.

Forslaget blev **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Kettebo

Forslag 3 – Elektrisk Grill

Bestyrelsen stiller forslag om at det skal være tilladt at anvende elektrisk grill på altanerne

I dag står i foreningens husorden, stk. 4

4 Brændsel og grill

Brændsel må kun anbringes på de af foreningen anviste steder.

Flydende brændsel skal opbevares i henhold til gældende regler.

Grill: Ved brug af grill skal følgende overholdes:

Grill må ikke være til gene for andre beboere.

Retningslinjer for brug af fællesarealer skal følges, hvilket vil sige fællesarealerne skal være ryddet og borde og bænke skal sættes tilbage efter brug.

Altaner: Der må IKKE grilles på altanerne, på grund af brandfare og da det kan være til gene for øvrige beboere.

Husorden stk. 4 ændres til:

4 Brændsel og grill

Brændsel må kun anbringes på de af foreningen anviste steder.

Flydende brændsel skal opbevares i henhold til gældende regler.

Grill: Ved brug af grill skal følgende overholdes:

Grill må ikke være til gene for andre beboere.

Retningslinjer for brug af fællesarealer skal følges, hvilket vil sige fællesarealerne skal være ryddet og borde og bænke skal sættes tilbage efter brug.

Altaner: Der må kun anvendes elektrisk grill på altanerne. Den elektrisk grill må ikke være gene for øvrige beboere.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 4 – El-lade standere

Bestyrelsen ønsker at generalforsamlingen træffer beslutning om bestyrelsen skal arbejde videre med idéen om lade standere til elbiler på foreningens arealer. Der er pt. ingen økonomi forbundet med forslaget. Et egentligt forslag til etablering af lade standere vil blive fremlagt på en kommende generalforsamling.

Et medlem foreslog, at der forberedes til mere end de planlagte 10 lade standere, da antallet af elbiler må forventes at stige de kommende år.

Et medlem foreslog at der indhentes priser fra flere forskellige leverandører, da priserne varierer en del.

Et medlem foreslog, at foreningens solcelle anlæg anvendes til at forsyne lade stationerne med el.

Forslaget blev **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Kettebo

Forslag 5 – Ny valuar

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at undersøge mulighederne for ny valuarvurdering af ejendommen - uden forpligtelser.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Spetim Ibisi og Jørgen Pyrmer på valg og begge modtog genvalg. Derudover havde foreningens formand Rasmus Cecil Nielsen meddelt, at han ikke ønskede at fortsætte som formand. Som ny formand blev Oliver Marc Noppenaug valgt. Som nyt bestyrelsesmedlem valgt for eet år blev Mathias Pilborg Hansen valgt.

Som suppleanter blev Rasmus Cecil Nielsen og Trude Braaten valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Oliver Marc Noppenaug	S14, 2.th.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Kimia Doroudian	S16, 1.tv.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Mathias Pilborg Hansen	S16, 3.th.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Spetim Ibisi	K49, 1.tv.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Jørgen Pyrmer	S18, 3.th.	på valg i 2024
1. Suppleant	Rasmus Cecil Nielsen	K 45, 2.th.	på valg i 2023
2. Suppleant	Trude Braaten	S26, 3.th.	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Revisor Aaen og Co blev genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Problemer med salg og rygning af hash på foreningens parkeringspladser blev drøftet. Forskellige initiativer til undgå dette blev drøftet, herunder et ønske om øget politipatruljering, mere belysning og etablering af åbne arealer.

Prisen på vask i foreningens vaskeri blev drøftet. Nogle medlemmer ønskede lavere pris, mens andre medlemmer var af den holdning, at priserne er meget billige.

Bestyrelsen oplyste, at der ikke er omkostninger forbundet med service af de nye batterier til solcelleanlægget. Batterierne forventes at have en levetid på 10 år. Efter generalforsamlingen havde interesserede medlemmer mulighed for at se de nye batterier.

Bestyrelsen planlægger en cykeloprydning det kommende år for at skaffe mere plads til cykler, som reelt anvendes.



Andelsboligforeningen Kettebo

Nogle hækplanter er gået ud. Bestyrelsen er opmærksom på dette problem.

Bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at tømme deres postkasser, da nogle postkasser er fyldt op med reklamer. Det er det enkelte medlems eget ansvar at tømme deres personlige postkasse.

Tyverisikring af vinduerne i kælderen blev drøftet. Bestyrelsen vil se på dette problem.

Foreningen ejere nogle telte og grill, som kan lejes/lånes af medlemmerne.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

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 Oliver Marc Noppenaug (formand)



Penneo

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

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

Oliver Marc Noppenaug

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-738572302704

IP: 94.101.xxx.xxx

2022-04-21 07:19:32 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-04-21 08:13:05 UTC

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>