

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Giro 9 06 47 37
CVR Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2016, torsdag den 22. september kl. 18:30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Kettebo.

Generalforsamlingen afholdtes på Hvidovre Hospital, mødelokale 2, Kettegård Allé 30, 2650 Hvidovre.

Tilstede var: 41 andelshavere, heraf 9 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Arkitekt Tom Møllerup fra Møllerups Tegnestue Aps samt advokat Nicolai Giødesen fra administrationen.

Bestyrelsesformand Brian Skovborg bød velkommen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Renoveringsprojekt vinduer og tag mv.
3. Bemyndigelse til låneomlægning

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes Nicolai Giødesen, der efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Til referent valgtes endvidere Nicolai Giødesen.

Ad punkt 2) Renoveringsprojekt vinduer og tag mv.

Nicolai Giødesen henviste til generalforsamlingsindkaldelsen samt ajourført projektoplæg, som var omdelt på generalforsamlingen og som vedlægges referatet. Han gennemgik forudsætningerne og anskaffelsesbudget med konsekvensberegning og redegjorde for taglejlighedernes betaling af boligafgift for det ekstra areal, hvilket først skulle træde i kraft når arbejdet var udført, samt forventningerne til den fremtidige stigning i andelsværdien af dette areal, som vil tilfalde de fremtidige andelshavere, hvorimod den nuværende andelsværdi af arealet på kr. 8.665,19 skulle afregnes til foreningen ved førstkommande

salg, idet de pågældende andelshavere ikke skulle betale til dette. En af de tilstedeværende bemærkede, at der blot var tale om, at andelshaverne i taglejlighederne lånte beløbet rentefrit og betalte det tilbage, første gang lejligheden blev solgt.

Med hensyn til finansiering af projektet gennemgik Nicolai Giødesen den foreslåede finansiering med kreditforeningslån med fast rente, foreløbig med 2 % 30 år, med 10 års afdragsfrihed, hvilket bestyrelsen og han anbefalede, og ellers alternativt kreditforeningslån med afdrag, hvilket ville give en væsentlig større stigning i boligafgiften, som var unødvendig, da foreningen i forvejen betalte mere end en halv million kr. i afdrag om året, og derfor om 10 år kunne forventes at refinansiere de samlede lån med afdrag, uden væsentlig stigning i boligafgiften, fordi den samlede gæld om 10 år vil være væsentlig nedbragt. Endeligt præciserede Nicolai Giødesen, at en godkendelse af projektoplægget indebar en bemyndigelse for bestyrelsen, til at indgå alle aftaler vedr. projektet og finansieringen i denne forbindelse, inkl. byggelånsfinansiering med begrænset personlig pro rata hæftelse og gennemføre projektet efter disse retningslinjer inden for en margin på 10 % i forhold til de oplyste tal – og ellers skulle bestyrelsen indkalde til ny generalforsamling. I øvrigt forhandlede Nicolai Giødesen stadig med Nykredit om finansieringen, idet renoveringslånet muligvis skulle kombineres med en omlægning af de foranstående lån, bl.a. på grund af Nykredits regler for deres 2 lags belåning. Eventuelt foretages der skift af kreditforening.

Herefter gennemgik Tom Møllerup omfanget af projektet, som ville løse mange problemer med det nedslidte tag og de 24 år gamle vinduer. Samtidig ville foreningen fremover få et næsten vedligeholdelsesfrit tag og opnå en væsentlig varmebesparelse pga. den bedre isolering, og fordi de nye vinduer ville blive med 3 lags termoglas. Der var i det ajourførte budget afsat plads til at få tagbelægning i røde tegl, men tagpapbelægning blev også overvejet.

Taglejlighederne ville blive større, fordi køkkenkvistene ville få samme størrelse som kvistene i stuerne, foreløbig anslået til 3-4 kvadratmeter, og 9 af taglejlighederne, som havde en lille nedslidt altan, ville i stedet tilsvarende få ny stor køkkenkvist med plads til spisning og mere lys og med fransk altan. Nogle enkelte af de tilstedeværende bemærkede, at de ville foretrække at beholde deres lille åbne altan, fremfor at få en større kvist med fransk altan, og det aftales derfor, at bestyrelsen ville arrangere et møde med de pågældende 9 andelshavere med henblik på at drøfte en hensigtsmæssig løsning.

En af de tilstedeværende henstillede, at opgangsdørene også blev skiftet i forbindelse med projektet, såfremt der blev plads på budgettet, hvilket blev noteret. Generelt opfordrede Nicolai Giødesen beboerne til at fremkomme med gode ideer, ligesom det blev bekræftet, at det var hensigten at afholde beboermøde med nærmere information efterhånden som projektet skred frem.

NICOLAI GIØDESEN

Advokat, møderet for Højesteret

Tom Mollerup oplyste, at tagvinduerne ikke ville blive udskiftet, da de allerede var nye og deres udseende svarede til de planlagte vinduer, som ville blive i træ indvendigt og vedligeholdelsesfrit aluminium udvendigt.

I øvrigt var det hele taget, inkl. skunkrummene, der ville blive isoleret. Brian Skovborg bekræftede i denne forbindelse på forespørgsel, at andelshaverne kunne forvente at få lov til at udnytte skunkarealet i det omfang, det ikke blev brugt til f.eks. fælles rørforsyning. Endvidere bekræftede Tom Mollerup, at beboere som ønskede ekstra velux vinduer i taget, kunne forvente at få lov hertil, hvis det ikke gav byggetekniske problemer og hvis de i øvrigt selv betalte herfor.

Det var hensigten at genbruge alle spær og at gribe så lidt ind i taglejlighederne som muligt, således at foreningen kunne undgå udgifter til genhusning. Der regnedes f.eks. med præfabrikerede kviste, som kunne monteres fra dag til dag, og der ville blive opsat en samlet overdækning over hele ejendommen for at beskytte boligerne mod nedbør. Udbudsmaterialet ville blive udarbejdet i den kommende tid og licitation forventes afholdt ca. 1/2 2017 med igangsætning af arbejdet ca. 1/4 2017. Herefter ville arbejdet blive udført i 3 faser af ca. 3,5 måned og sammen med den valgte entreprenør, ville han finde den mest rationelle rækkefølge for arbejdets udførelse.

På forespørgsel præciserede Brian Skovborg, at den tidligere gennemførte udskiftning til sikkerhedsdøre ikke berørte dette projekt. Endvidere præciserede han på forespørgsel, at bestyrelsen ikke fandt det hensigtsmæssigt at installere dørtelefoner, som ikke gav en ordentlig sikkerhed i forhold til de sikkerhedsdøre, som var installeret, og fordi der ofte var driftsudgifter forbundet med et dørtelefonanlæg. Endvidere oplyste Brian Skovborg, at bestyrelsen overvejede at montere ovenlys i kvistene, da de kunne give et flot lysindfald i taglejlighederne. Endeligt bemærkede en af de tilstedeværende, at der kunne etableres tagaltaner i skunkene op til 3-4 meter lange, hvilket bestyrelsen var opmærksom på. Generelt bemærkede Brian Skovborg, at der var styr på økonomien i foreningen, og at bestyrelsen ellers ville indkalde til ny generalforsamling.

Med disse bemærkninger og bemyndigelsen, blev projektoplægget herefter enstemmigt godkendt.

Ad punkt 3) Bemyndigelse til låneomlægning

Nicolai Giødesen redegjorde for foreningens nuværende finansiering, som bestod af 2 rentetilpasningslån på henholdsvis kr. 2,5 million og kr. 11,352 million, hvoraf det første skulle refinansieres allerede i juli 2017, samt to kontantlån på 30 år med afdrag på henholdsvis kr. 19,57 million og kr. 3,247 million. Hvis muligheden på grund af renteutvikling bød sig for at gennemføre en fornuftig og billig låneoplægning, ønskede bestyrelsen en bemyndigelse hertil. På foranledning af en af de tilstedeværende blev det præciseret, at de nye lån i så fald skulle sammensættes med samme fordeling mellem fast

NICOLAI GIØDESEN

Advokat, møderet for Højesteret

rente og rentetilpasning eller eventuelt en større del i fast rente. Med denne bemærkning blev bemyndigelsen for bestyrelsen, i henhold til vedtægternes tegningsregel, til helt eller delvist at foretage låneomlægning enstemmigt godkendt.

Den ekstraordinære forsamling blev hævet kl. 20:10

Som dirigent og referent:


Nicolai Giødesen

Som formand:


Brian Skovborg

NG/NSB 23.09.2016