

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13
Telefax 33 15 84 48

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

ekstraordinær generalforsamling

År 2013, torsdag den 14. november kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Kettebo.

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

Til stede var: 41 andelshavere, heraf 6 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokatfuldmægtig Andreas Rønne Pedersen fra administrationen, rådgiver Tom Møllerup fra tegnestuen Navercon samt ingeniørrådgiver Rudi Tobish fra Larsen & Søndergaard A/S.

Bestyrelsesformanden Lars-Ola Hansson bød velkommen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Retningslinjer for takt og tone
3. Orientering om byggeprojektets status
4. Godkendelse af udvidet anskaffelsesbudget, samt finansieringen heraf
5. Forslag fra bestyrelsen vedr. fremlejeafgift

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes Andreas Rønne Pedersen, der efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt samt beslutningsdygtig.

Til referent valgtes endvidere Andreas Rønne Pedersen.

Det blev på foranledning af dirigenten besluttet, af hensyn til de byggetekniske rådgivere, at generalforsamlingen startede ved dagsordenens punkt 3 fremefter, hvorfor sidste punkt på dagsordenen blev punkt 2.

Ad punkt 3) Orientering om byggeprojektets status

Tom Mollerup redegjorde indledningsvis for de vanskeligheder som var opstået i forbindelse med VVS projektet, herunder for de uforudsete udgifter som var fremkommet, de indkøringsvanskeligheder som havde været, samt problemerne omkring håndværkernes manglende orden på byggepladsen. Tom Mollerup lovede i forlængelse heraf, at håndværkerne i fremtiden ville stramme op på proceduren omkring opryddelighed, men henstillede i øvrigt til, at beboerne gjorde adgangsveje i opgangene fremkommelige, og at lejlighederne var ryddeliggjort, så håndværkerne kunne udføre arbejdet.

Tom Mollerup foretog herefter en gennemgang af det fremsendte skema i forbindelse med projektudvidelse med ny badeværelsesrenovering, og redegjorde for de enkelte poster i budgettet, herunder nødvendigheden af renovering af vandrørene. Han redegjorde også for de nødvendige foranstaltninger for udførelse af murer- samt VVS arbejder. Det blev endvidere oplyst på generalforsamlingen, at projektudvidelsen rettelig udgjorde kr. 2.550.000,00, da udgifterne til det på forrige ordinære generalforsamling vedtagne skraldeskur, blev medtaget som post under projektudvidelsen.

Tom Mollerup redegjorde endeligt for det fremtidige forløb for byggeriet, hvorefter man ikke ville påbegynde nyt arbejde op til julen, men at beboerne i de lejligheder hvori der var påbegyndt arbejde, ville være uden vand hen over julen, hvorfor de ville være henvist til de opstillede bedefaciliteter. Tom Mollerup oplyste endvidere, at arbejderne for Blok 1 forventedes færdige ultimo januar 2014, og at Blok 2 forventedes færdiggjort april 2014. Tom Mollerup tilkendegav, at man ville varsle adgang til lejligheden i forbindelse med renoveringen 6 uger i forvejen.

Orienteringen blev herefter taget til efterretning.

Ad punkt 4) Godkendelse af udvidet anskaffelsesbudget, samt finansieringen heraf

I overensstemmelse med det gennemgåede punkt 3 på dagsordenen bemærkede formanden, Lars-Ola Hansson, at projektudvidelsen rettelig udgjorde kr. 2.550.000,00.

Andreas Rønne Pedersen redegjorde for, at foreningen generelt har en god økonomi, og at foreningen udviste et driftsoverskud på en million kroner efter betaling terminsydelser inkl. afdrag.

Andreas Rønne Pedersen understregede i forbindelse med projektudvidelsen, at der ikke ville være behov for forhøjelse af boligafgiften, da den på den ordinære generalforsamling af 14. maj 2012 vedtagne stigning, med virkning fra den 1. september 2012 på månedlig

kr. 10 pr. m², i alt årligt kr. 496.080,00, var nok til at betale ydelserne på de lån, som optages i forbindelse med renoveringen. Det blev endvidere oplyst af Andreas Rønne Pedersen, at finansieringen formentligt ville bestå af et kombinationslån i form af kort realkreditlån med afdragsfrihed, langt realkreditlån med afdrag samt eventuelt banklån. Det blev endnu understreget, at kombinationen af lånene ville ske på en sådan måde, at der ikke ville være behov for forhøjelse af boligafgiften.

Forslaget om godkendelse af udvidet anskaffelsesbudget samt bemyndigelse til bestyrelsen for at aftale den nærmere nødvendige finansiering på yderligere kr. 2.550.000,00, blev herefter vedtaget idet alle stemte for undtagen 5 imod.

Ad punkt 5) Forslag fra bestyrelsen vedr. fremlejeafgift

Bestyrelsen, ved formand Lars-Ola Hansson, fremlagde forslaget fra bestyrelsen som indebar, at der indførtes en fremlejeafgift på 10 %, dog minimum kr. 300,00 pr. måned af nettohuslejen, og at der for erhvervsmæssig fremleje indførtes en afgift på minimum kr. 1.000,00.

Forslaget blev blandet andet begrundet i, at den opnåede afgift ville kunne dække eventuelle årlige fællesudgifter til vedligeholdelse af fællesarealer, hvorfor det ville komme de respektive andelshavere til gode.

Andreas Rønne Pedersen oplyste, at der ikke var tale om nogen vedtægtsændring, men om et almindeligt forslag.

Forslaget blev vedtaget med simpelt flertal med alle stemmer for, undtagen 14 imod.

Ad punkt 5) Retningslinjer for takt og tone

Bestyrelsen ved formand, Lars-Ola Hansson redegjorde for baggrunden for punktet på dagsordenen, da særligt viceværten, Brian Skovborg, havde modtaget uhensigtsmæssige og grove beskeder pr. telefon og e-mail, særligt i forbindelse med byggeriets udførelse.

På baggrund af bemærkninger fra adskillige andelshavere blev der generelt udtrykt en stor tilfredshed over Brian Skovborgs udførelse af sit hverv som vicevært, mens enkelte andelshavere bemærkede, at kommunikationen med Brian Skovborg ikke havde været tilfredsstillende, blandt andet når man efterspurgte information om f.eks. tilbagekomst af husnøgler, som andelshaverne havde udleveret til vicevært, Brian Skovborg, i forbindelse med renoveringen.

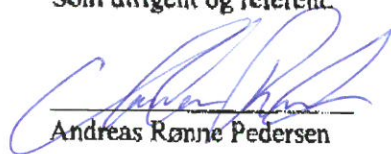
Det blev i den forbindelse pointeret af formanden, at foreningen i øjeblikket gennemgik en større renovering, som i sagens natur medførte besværligheder for de enkelte andelshavere i disses hverdag, men henstillede til, at man sørgede for at omgå hinanden med gensidig respekt og forståelse. Formanden understrede, at Brian Skovborg udfører et vigtigt stykke arbejde, og at hans arbejde havde medført store udgiftsbesparelser.

Administrationen, ved Andreas Rønne Pedersen, bemærkede at man generelt bakkede op om stramning af retningslinjerne for takt og tone, da orden og en ordentlig omgangstone var af største nødvendighed for et godt samarbejde, og bemærkede endvidere, at vicevært Brian Skovborg udførte et usædvanligt godt stykke arbejde for foreningen.

På baggrund af andelshavernes bemærkninger, blev der opnået en gensidig enighed om, at man fra bestyrelsens og viceværtens side ville være mere informative, mens de øvrige andelshavere ville udvise større forståelse og en hensigtsmæssig omgangstone. På baggrund heraf fik bestyrelsen opbakning til opstramning af retningslinjerne for takt og tone uden yderligere afstemning.

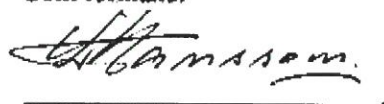
Den ekstraordinære forsamling blev hævet kl. 20.42

Som dirigent og referent:



Andreas Rønne Pedersen

Som formand:



Lars-Ola Hansson