

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 4. juli 2018

Onsdag den 4. juli 2018, kl. 17:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kettebo med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i vandrehallen på Hvidovre Hospital.

Tilstede var 27 medlemmer, 9 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 36 stemmer.

Foreningens formand Brian Skovborg bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Foreningens administrator Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

#### Forslag 1 - vedr. finansiering af byggesag

Bestyrelsen foreslår, at byggesagen vedr. udskiftning af tag, udskiftning af vinduer mv. finansieres således som det fremgår af beregningen nedenfor.

Byggesagen har omfattet følgende arbejder:

- Udskiftning af tag inkl. blikarbejder, tagvinduer, kviste, isolering og diverse følgearbejder
- Nedlæggelse af altaner 3.sal blok 1 - erstattes af kviste som øvrige havefacader
- Renovering af beton-overdækning over hoveddøre
- Udskiftning af vinduer
- Nye ståltrapper for stueejligheder
- Nye tagrender og nedløb
- Ventilationshætter mm på tag og spidsloft
- Fransk altanrækværker de- og genmonteres samt galvanisering



# Andelsboligforeningen Kettebo

- Byggeplads og stillads

Betalte omkostninger	Generalforsamlingsbeslutning	Realiseret
Håndværkerudgifter ...		12.194.561 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...		0 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...		12.194.561 kr.
Teknisk rådgiver ...		1.678.895 kr.
Byggesagsadministration ...		354.744 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...		14.228.200 kr.
Moms (25%) ...		3.557.050 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit) ...		479.804 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...		0 kr.
Forsikring ...		27.070 kr.
Fakturerede udgifter indtil nu		<b>18.292.124 kr.</b>
Samlede udgifter inkl. moms godkendt på GF den 22.09.2016 ...	<b>22.720.349 kr.</b>	
Projektet kan overskrides med 10% iht. projektoplæg, dvs. max ...	<b>24.992.384 kr.</b>	

## Dertil kommer omkostninger, som endnu ikke er betalt:

Faktura 1008736 – entreprenør ...	2.563.588 kr.
Faktura 1008737 – entreprenør ...	402.444 kr.
Ikke faktureret – entreprenør ...	1.906.250 kr.
Honorar rådgiver Tom Mollerup ...	375.000 kr.
Afsat til provision Nykredit ...	100.000 kr.
Afsat til 1 års gennemgang ...	35.000 kr.
Afsat til 5 års gennemgang ...	10.000 kr.
Afsat gebyr til kommunen ...	10.000 kr.
Afsat til SJELDANI (byggeregnskab m.v.) ca...	20.000 kr.
Energitilskud ...	-86.000 kr.
Maling af trappeopgange ...	575.000 kr.
Solcelleanlæg ...	481.250 kr.
<b>Manglende fakturering ...</b>	<b>6.392.532 kr.</b>

**Forventet samlet omkostning til igangværende byggesag ... 24.684.656 kr.**

## Finansiering

Allerede hjemtaget realkreditlån – Nykredit (provenu) ...	9.366.122 kr.
Allerede hjemtaget realkreditlån – Nykredit (provenu) ...	8.515.973 kr.
Saldo på byggekonto ...	39.904 kr.
Anvendelse af foreningens opsparede midler ...	2.500.000 kr.
<b>Restfinansiering ...</b>	<b>4.262.657 kr.</b>
Afrundet restfinansiering ...	4.300.000 kr.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til, at optage et fast forrentet 30-årigt realkreditlån, enten med eller uden afdrag med et provenu på 4.300.000 kr. til at dække behovet for restfinansiering. Hvis det ikke er muligt at optage et realkreditlån, bemyndiges foreningen til at forhøje trækingsretten på driftskredit (som i dag er på 1.500.000 kr.) til 4.500.000 kr. Omkostninger til lån tages fra foreningens forventede driftsoverskud, som så bliver tilsvarende lavere.



# Andelsboligforeningen Kettebo

Forslaget medfører ikke forhøjelse af boligafgiften.

Der blev stillet spørgsmål til trapperne fra stueetage-lejlighederne, idet flere andelshavere ikke mente, at disse skulle være en del af projekteret. En andelshaver oplyste, at han ville gøre indsigelse mod, at trapperne var en del af projektet, da disse ikke kom alle andelshavere til gode.

På spørgsmål om vedligeholdelse af træværk, oplyste formanden, at der vil blive udarbejdet et informationsbrev til alle andelshavere, som informerer om, hvordan træværk skal vedligeholdes og med hvilke materialer.

Der blev stillet spørgsmål til, hvordan omkostningen på 479.804 kr. til finansiering var fremkommet. Efter generalforsamlingen kunne det oplyses, at beløbet er fremkommet ved at foreningen har betalt 250.200 kr. for tinglysning af lånene og 229.604 kr. i gebyrer til Nykredit.

Der blev også stillet spørgsmål til, hvordan budgettet var beregnet, idet en andelshaver var kommet frem til et andet beløb. Budgettet på 22.720.349 kr. er som anført besluttet på foreningens generalforsamling den 22. september 2016 og fremgår af projektoplæggets side 3 - licitationsresultat (bilag til generalforsamlingen). Referat og budget er tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 2 – vedr. renovering af altaner

Som det fremgår af forslaget ovenfor, så er det ikke planlagt, at renovering af altaner skal indgå i det igangværende projekt. Imidlertid trænger altanerne til vedligeholdelse, hvorfor bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende 250.000 kr. + moms til renovering af foreningens 27 altaner. Renoveringen finansieres ved anvendelse af de penge som i budgettet for 2018 er reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.

Forslaget medfører ikke forhøjelse af boligafgiften.

Bestyrelsen oplyste, at altanerne står foran en gennemgribende renovering, hvor alle altan-sider skal udskiftes. Dette arbejde forventes at komme til at koste ca. 1.100.000 kr. Bestyrelsen anbefalede derfor, at generalforsamlingen forkastede forslaget og at den gennemgribende renovering ville blive gennemført om et par år.

Forslaget blev **enstemmigt forkastet**.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:05.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://kettebo.sjeldani.dk/>

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden eller næstformanden)

Carsten Volden (dirigent) og Brian Skovborg (formand)

Andelsboligforeningen Kettebo - Referat fra ekstraordinær generalforsamling onsdag den 4. juli 2018

Side 3



# 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.”

## Carsten Østergaard Volden

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-07-06 07:41:18Z

NEM ID 

## Brian Skovborg

Formand

På vegne af: A/B Kettebo

Serienummer: PID:9208-2002-2-284523823633

IP: 212.27.xxx.xxx

2018-07-06 07:42:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OVGCH-1GF0A-4JQIG-B2E35-6BMXU-SCOQO

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](mailto: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>