

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

År 2011, torsdag den 15. september, kl. 19.00 afholdtes stiftende generalforsamling i A/B Kettebo. Generalforsamlingen afholdtes på Hvidovre Hospital, Kettegård Alle 30, 2650 Hvidovre, Auditorium 3 og 4.

Til stede var: ca. 80 lejere, heraf 17 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen

På initiativgruppens vegne bød Lars-Ola Hansson velkommen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Orientering om de økonomiske konsekvenser samt fordele og ulemper ved at overtage ejendommen på andelsbasis.
3. Orientering om muligheden for at gennemføre en renovering og forbedring af ejendommen og dens fælles faciliteter.
4. Stiftelse af andelsboligforening, herunder indmeldelse.
5. Godkendelse af vedtægter.
6. Godkendelse af budget.
7. Valg af bestyrelse, herunder formand og suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ad dagsordenens punkt 1: Valg af dirigent.

Til referent og dirigent valgtes Nicolai Giødesen, der efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt i henhold til varslingsbrev af 24/8-2011 og indkaldelse med generalforsamlingsmateriale af 1/9-2011, idet 3 af de tilstedeværende dog bemærkede, at de først nu modtog selve generalforsamlingsindkaldelsen, hvilket enstemmigt blot blev noteret.

Ad dagsordenens punkt 2: Orientering om de økonomiske konsekvenser samt fordele og ulemper ved at overtage ejendommen på andelsbasis.

Nicolai Giødesen orienterede indledningsvis om baggrunden for stiftelsen af foreningen, herunder de afholdte møder med Københavns Kommune og det opnåede principielle tilsagn om købet af ejendommen.

Lars-Ola Hansson orienterede supplerende om forhandlingerne med kommunen.

Dernæst orienterede Nicolai Giødesen om fordele og ulemper ved at overtage ejendommen på andelsbasis, og præciserede det ansvar for ejendommene, som foreningen overtog, og det ansvar for den indvendige vedligeholdelse i lejlighederne, som andelshaverne overtog, idet han bl.a. fremhævede, at en andelsbolig var en hensigtsmæssig boligform, men der var ikke fri prisfastsættelse ved salg af andelene. I den forbindelse redegjorde Nicolai Giødesen for de forskellige muligheder for at prisfastsætte ejendommen i overensstemmelse med Andelsboligloven, idet han på forespørgsel oplyste, at foreningen selv kunne bestemme, hvilket princip der skulle lægges til grund ved opgørelsen af foreningens værdi.

I øvrigt havde han indhentet en vejledende udtalelse fra en valuar, hvoraf fremgik, at ejendommen ville stige i værdi som følge af den bedre og billigere drift, som der nu var mulighed for at opnå, bl.a. med hensyn til administration, forsikring og ejendomspasning. Endelig valuarvurdering ville snarest blive indhentet, bl.a. for at imødegå det forventede fald i den offentlige vurdering, idet Københavns Kommune nu havde klaget over den offentlige vurdering på kr. 96 mio., hvilket af alle skønnedes at være alt for høj.

Dernæst redegjorde Nicolai Giødesen for reglerne i Andelsboligloven om pantsætning og udlæg, som var trådt i kraft pr. 1. februar 2005. Andelshaverne havde mulighed for at pantsætte deres andelsbevis og dermed opnå billigere banklån.

Nicolai Giødesen understregede, at det var vigtigt, at ejendommen var godt forsikret. 3 tilbud var allerede modtaget, hvoraf det billigste fra Tryg var uden forbehold for besigtigelse og i øvrigt i overensstemmelse med budgettet.

Nicolai Giødesen oplyste, at arbejdet med at opnå ordentlige finansieringstilbud var besværliggjort af finanskrisen, men der forelå nu et tilfredsstillende tilbud fra Nykredit.

Nicolai Giødesen gennemgik det udsendte anskaffelses- og driftsbudget og redegjorde endvidere for det 10-års budget, som Nykredit havde forudsat.

Nykredit havde givet tilsagn om både finansiering af køb og renoveringsprojekt, men på nuværende tidspunkt var det alene lånedokumenter vedrørende selve købet og bankgarantien, som i givet fald skulle underskrives af den kommende bestyrelse efter generalforsamlingen, da det efter aftale med Københavns Kommune hastede at få stillet bankgarantien.

Finansieringens sammensætning og forskellige renteprognoser ud fra forventede rentestigninger drøftedes.

Nogle af de tilstedeværende tilkendegav, at foreningen burde overveje rente-max. lån eller andre billige lån, og til gengæld spare mere op.

Nicolai Giødesen præciserede på forespørgsel, at foreningen ville holde sig til retningslinierne i det udsendte driftsbudget og sikre fast rente i mange år samt afdrag på en del af kreditforeningslånet, men at bestyrelsen var bemyndiget til at beslutte den endelige sammensætning af finansieringen, f.eks. med rente-max. lån på den kommende finansiering af renoveringsprojektet.

Nicolai Giødesen mindede om, at der var tale om en frivillig handel, og ikke en handel efter reglerne om tilbudspligt.

For så vidt angår den personlige hæftelse frarådede Nicolai Giødesen solidarisk hæftelse, og det forudsattes, at den personlige hæftelse i forbindelse med stiftelsen blev begrænset til pro rata f.s.v. angår bankfinansieringen og ikke nogen personlig hæftelse overhovedet på kreditforeningsfinansieringen.

Der var enighed om, at kreditforeningslånet snarest muligt skulle på plads af hensyn til kursrisikoen og for at begrænse kurstabet, hvilket dog foreløbig afventede Økonomiudvalgets og Borgerrepræsentationens endelige godkendelse af handlen.

Nicolai Giødesen omtalte mulighederne for boligydelse som andelshaver i forhold til mulighederne for boligsikring som lejer.

På forespørgsel bekræftede Nicolai Giødesen, at foreningen havde vedligeholdelsespligten på altanerne.

En af de tilstedeværende omtalte en radiator i hans lejlighed, og Brian Skovborg henviste ham til at kontakte ejendommens nuværende vicevært – efter overtagelsesdagen vil vedligeholdelsen påhvile andelshaverne.

Nicolai Giødesen præciserede, at andelshavere kunne medregne både forbedringer, som de havde ofret på deres lejlighed før stiftelsen, og forbedringer, som de senere måtte udføre, når de engang sælger deres lejlighed, og han omtalte kort principperne for afskrivning af forbedringer.

Endvidere redegjorde Nicolai Giødesen for beregningen af lejeforhøjelse i relation til renoveringsprojektet, ligesom han oplyste, at det var mange år siden det omkostningsbestemte huslejebudget var ajourført, og han sammenlignede en del af driftsomkostningerne til f.eks. ejendomsrensning, administration og forsikring med de tilsvarende udgifter, som foreningen fremover kunne nøjes med.

Endvidere drøftedes Hvidovre Hospitals anvisningsret, og initiativgruppen bekræftede, at foreningen var indstillet på at lade hospitalets ansatte skrive sig på almindelig venteliste, ligesom andre ansøgere til ledigblevne lejligheder hvis hospitalet var interesseret heri, men at foreningen ville annullere den hidtidige aftale, som ikke var tinglyst, og som forventedes ikke at kunne gøres gældende overfor andelsboligforeningen.

Samtidig mindede Nicolai Giødesen om forskellen på de gamle almindelige lejemål og de funktionærlignende lejevilkår, som de ansatte fra hospitalet havde i deres lejligheder.

En af de tilstedeværende nævnte, at der formodentlig skulle opsættes individuelle vandmålere i 2015, men på foranledning af en af de andre tilstedeværende bekræftede Nicolai Giødesen, at bestyrelsen i givet fald ville søge om udsættelse, og at bestyrelsen under alle omstændigheder burde lade vvs-installationerne gennemgå for at undgå vandspild.

En af de tilstedeværende mindede om, at ejendommens vaskeri medfulgte i handlen, og at foreningen på et tidspunkt burde udskifte maskinerne.

Nicolai Giødesen oplyste, at foreningen ikke havde budgetteret med vaskeriindtægter.

En af de tilstedeværende anmodede om at få oplyst andelshavernes omkostninger ved køb og salg af andelslejligheder, hvilket Nicolai Giødesen ville sørge for.

Andelslejlighedernes salgspris i forhold til andelsværdiberegningen blev drøftet – udgangspunktet var den beregnede maksimale andelsværdi med tillæg af eventuelle forbedringer, men andelshavere måtte gerne sælge til en billigere pris, idet der ikke var nogen minimumspris, og bestyrelsen ville ved salg af foreningens lejligheder ved prisfastsættelsen tage hensyn til f.eks. indvendig stand, idet der f.eks. var et par ledige lejligheder med mug og skimmel på nogle indervægge.

På forespørgsel bekræftede Nicolai Giødesen, at der fandtes en Landsskatteretsafgørelse vedrørende foreningers betaling af skat ved salg af sidste lejlighed eller nedlæggelse af sidste lejemål, f.eks. en funktionærbolig eller en garage eller et kælderlejemål til et ikke medlem, og det kunne overvejes at indføre dette i vedtægterne for en sikkerheds skyld.

Herefter blev orienteringen énstemmigt taget til efterretning.

Ad dagsordenens punkt 3: Orientering om muligheden for at gennemføre en renovering og forbedring af ejendommen og dens fælles faciliteter.

Nicolai Giødesen orienterede om mulighederne for at gennemføre aktuelle renoveringsarbejder indenfor det afsatte beløb på kr. 9 mio. i henhold til det udsendte notat af byggeteknisk gennemgang af ejendommen, foretaget af en byggetekniker fra advokatfirmaet Nicolai Giødesen.

Notatet blev herefter gennemgået, og Nicolai Giødesen præciserede, at det endelige oplæg til et renoveringsprojekt først skulle vedtages på en senere generalforsamling.

På forespørgsel bekræftede Nicolai Giødesen, at eventuel mulighed for byfornyelsestilskud eller tilskud fra kommunen i givet fald kunne indarbejdes, men at mulighederne herfor p.t. var meget begrænsede.

Der skulle indhentes flere tilbud på de relevante arbejder, og beboerne opfordredes til at give besked, hvis de havde kendskab til andre problemer, som burde løses, og som vedrørte den fælles ejendom.

Endvidere afventer renoveringsprojektet størrelsen af de forudsatte salg af ledige lejligheder.

Nykredit havde givet principielt tilsagn om finansiering af projektet, hvilket bestyrelsen forudsattes bemyndiget til at aftale endeligt med Nykredit.

Nicolai Giødesen omtalte de nuværende oplysninger om forurening, som var af sædvanligt indhold, og oplyste samtidig, at de gamle olietanke ifølge papirerne var sløjfet, men kommunen ville ikke give nogen garanti herfor, ligesom kommunen generelt ikke giver nogen garanti vedrørende ejendommen og dens stand.

Lars-Ola Hansson og Brian Skovborg præciserede, at bestyrelsen ville få kontrolleret ejendommen for eventuelle svampeangreb m.v., som i så fald skulle anmeldes til ejendommens nuværende forsikringssselskab, Top, inden 3 måneder efter overtagelsen.

Endvidere omtalte Lars-Ola Hansen og Nicolai Giødesen de renoveringsarbejder, herunder udskiftning af tag, som på længere sigt skulle foretages, og som var opgjort i et notat og gjort gældende ved købsforhandlingerne med kommunen.

Orienteringen blev enstemmigt taget til efterretning.

Ad dagsordenens punkt 4: Stiftelse af andelsboligforening, herunder indmeldelse.

Efter afstemning blev andelsboligforeningen enstemmigt stiftet, idet 1 hverken stemte for eller imod, og på forespørgsel præciserede Lars-Ola Hansson, at indmeldelse på stiftelsesvilkår i givet fald skulle afleveres på denne generalforsamling, hvilket generalforsamlingen enstemmigt noterede sig, og Nicolai Giødesen oplyste supplerende, at det var nødvendigt for foreningen, at have tilslutningen afklaret nu af hensyn til afgivelse af garanti for købesummen senest den efterfølgende mandag eller tirsdag, hvor aftalen med Københavns Kommune således ville være endelig opfyldt fra foreningens side.

Herefter indmeldte i alt 79 lejere sig i foreningen, svarende til 65,88% efter antal og ca. 71,28% efter areal, og Nicolai Giødesen konstaterede herefter, at foreningen således var endelig stiftet, endda med rigelig tilslutning.

Brian Skovborg bekræftede på forespørgsel, at han gerne ville sørge for at aflevere bekræftelse og kopi af indmeldelserne til de lejere, som nu havde indmeldt sig.

Ad dagsordenens punkt 5: Godkendelse af vedtægter.

De udsendte vedtægter blev kommenteret af Nicolai Giødesen og ændringsforslag til vedtægternes § 15 blev omdelt efter aftale med initiativgruppen.

Nicolai Giødesen bekræftede herefter, at mulighed for forældre-/børnekøb og udvidet fremlejeret samt lejlighedssammenlægning og herefter fortrinsret til andre ledigblevne lejligheder ville være gældende.

Det blev aftalt, at interesserede medlemmer kunne tilmelde sig liste for hhv. sammenlægning og overtagelse af andre ledigblevne lejligheder. Tilmelding skulle indsendes til Nicolai Giødesens kontor senest om 1 uge, hvorefter rækkefølgen ville blive afgjort af medlemmernes boligancienitet (efter 1 uge i den rækkefølge medlemmerne tilmelder sig).

Endvidere kunne der oprettes en liste for eksterne ansøgninger til køb af ledigblevne lejligheder, i givet fald med respekt af Hvidovre Hospitals tilsvarende anvisningsret, og Nicolai Giødesen opfordrede medlemmerne til at få indtegnet interesserede købere.

På foranledning af en af de tilstedeværende ændres vedtægternes § 30, stk. 3: "et bestyrelsesmedlem" ændres til "to bestyrelsesmedlemmer".

Med disse ændringer, inkl. det omtalte ændringsforslag til § 15, blev vedtægterne enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 6: Godkendelse af budget.

Nicolai Giødesen henviste til den tidligere foretagne gennemgang af det udsendte anskaffelses- og driftsbudget, herunder honorarer og finansieringen, som var blevet gennemgået under punkt 2, og herefter blev budgettet enstemmigt godkendt, inklusiv køb af ejendommen efter disse retningslinier.

Ad dagsordenens punkt 7: Valg af bestyrelse, herunder formand og suppleanter.

Til bestyrelsen valgtes enstemmigt:

Lars-Ola Hansson som formand (2 år), Spurvehøjvej 20, 1.th.

Jytte Willumsen (2 år), Spurvehøjvej 24, st.th.

Cindie Nielsen (2 år), Spurvehøjvej 16, 2.tv.

Trude Braaten (1 år), Spurvehøjvej 26, 3.th.

Shazia Ahmad (1 år), Spurvehøjsvej 20, st.th.

Det besluttedes at vælge 4 suppleanter, og til hhv. 1., 2., 3. og 4. suppleant valgtes enstemmigt:

Anja Nielsen, Spurvehøjvej 16, 1.tv.

Eddy Jensen, Spurvehøjvej 22, 3.tv.

Brian Skovborg, Kettegård Alle 45, 2.tv.

Marianne Hagemiestter, Spurvehøjvej 20, 1.th.

Generalforsamlingen bemyndigede samtidig bestyrelsen til at underskrive samtlige de i forbindelse med stiftelsen og købet forbundne nødvendige dokumenter, herunder skøde, finansieringsdokumenter m.v., inkl. finansieringen af renoveringsprojekt.

Ad dagsordenens punkt 8: Valg af administrator.

Til administrator valgtes enstemmigt:

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18,
1220 København K.

Ad dagsordenens punkt 9: Valg af revisor.

Til revisor valgtes herefter enstemmigt:

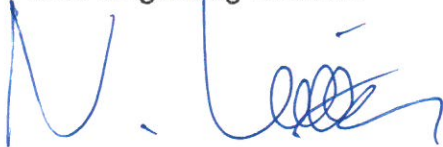
Statsaut. revisor Kenn Elmgren.
Revisionsfirmaet Aaen
Kongevejen 3,
3000 Helsingør.

Ad dagsordenens punkt 10: Eventuelt.

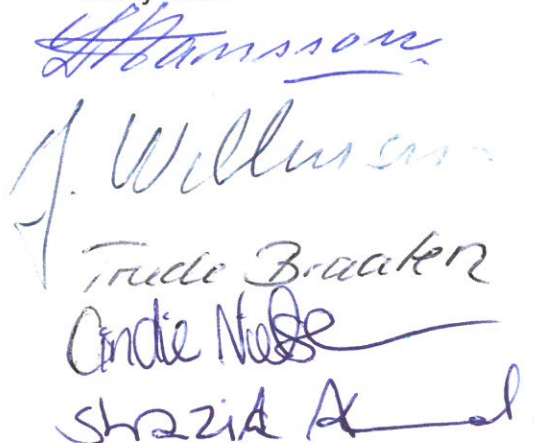
En af de tilstedeværende henstillede, at bestyrelsen opretter en hjemmeside af hensyn til udvikling af informationer, og generalforsamlingen takkede initiativgruppen for dens lange og store indsats.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.00.

Som dirigent og referent:



Bestyrelse:



Bestyrelsens beretning.

Den 1 november 2011, var første. dag i vor nye Andelsboligforening Kettebo AB.

Det var både en glædens dag og en forventning til fremtiden. Ingen viste 100% hvad der lå under aftalen, før vi fik gået bygningerne rigtigt efter. Det viste sig også, at der lå visse udfordringer heri.

Bestyrelsen har arbejdet med at få afsluttet handlen, hvilket ikke helt er færdigt, da Københavns Kommune endnu ikke har færdigbehandlet Refusionsopgørelsen.

Dette er naturligvis ikke tilfredsstillende, da vi mangler en del penge at få retur.

Der er arbejdet med at få udfærdiget de seks forsikringsskader, der var på specifikke lejligheder. Taget er gået igennem og en vis reparation er sket, de 3 af lejlighederne har fået udbedret skaderne indvendigt, de andre 3 afventer en rep. af inddækninger rundt om kvistene før de vil blive renoveret indvendigt.

Ejendommen er gennemgået af uvildige rådgivere og et renoveringsarbejde ligger foran os. Bestyrelsen foreslår omgående renoveringer af gavle, faldstammer, stigestreng og tag, der var anslået til pris af 9 mill. kr. hvilket nok ikke holder efter nærmere gennemgang. Arbejder herudover udskydes efter nærmere behandling på generalforsamlingen.

Vi har arbejdet med at få solgt/udlejet de ledige lejligheder.

De små 1 værelses. har vi brugt en del tid på da det har vist sig, at vi ikke på nuværende tidspunkt kan få den pris som der var beregnet budgettet. Derfor har vi arbejdet på at få lejligheder genudlejet på tidsbestemte lejekontrakter, da vi stadigvæk hellere vil sælge dem end leje dem ud.

To af lejlighederne er overdraget til en ejendomsmægler for at få afprøvet prislejet/efterspørgslen på disse lejligheder. Et par stykker er solgt til de af mæglerne anslåede priser efter vederlag.

Vi afventer udviklingen i salget og i denne forbindelse beder bestyrelsen om, at vi selv kan have mulighed for, at stå for salg af lejlighederne, for derved at kunne spare mæglersalær.

Bestyrelsen stiller forslag om huslejestigning på XX antal kr. pr. lejlighed, indtil der er oparbejdet en vis reserve til fremtidige renoveringer og nyetableringer, som den renoveringsplan vi står overfor og altaner m.m.

Vaskemaskiner/vaskerum

De foreningens beboer i øjeblikket vasker gratis har bestyrelsen foreslag om, at der etableres betalingssystem i vaskekælderen i alle tre blokke. Så beboerne fremover vil betale for det forbrug de har.

Bestyrelsen foreslår endvidere, at der installeres en tørretumbler i hvert vaskerum. Overskuddet fra vask vil gå til nye maskiner, så der vil være 2 vaskemaskiner og en tørremaskine i hvert vaskerum - samt til vand, reparationer og vedligeholdelse. Betalingssystemet vil foregå via et kort hvor der indbetales penge. Påfyldning af penge vil foregå på viceværtens kontor en gang ugentligt.

Bestyrelsen har modtaget et tilbud fra firmaet Saniva, som vi allerede har maskiner fra. Tilbudet dækker levering, installering af nye vaskemaskiner og tørremaskiner - samt doseringsanlæg i alle tre blokke for 154.000 kr.

I øjeblikket har lejerne betalt 150 kr. hvilket ikke længere vil være aktuelt med den nye ordning.

TV.

Vi har forsøgt at få tilbud fra andre udbydere end You See, men dette er ikke lykket. Men fra You See har vi modtaget et tilbud på ca. kr. 38.000 kr for, at få opgraderet vort anlæg, så vi individuelt kan vælge pakke. I dag kan vi kun have en pakke, altså vi skal være enige om enten grund, mellem eller fuldpakken.

Husorden

Bestyrelsen foreslår at den nuværende husorden bibeholdes således at der ikke må holdes permanent husdyrhold og at der skal vises max hensyn til hinanden, da de fleste af foreningens beboer har skiftende vagter.

Yderligere er der sendt skrivelse rundt, at der er afgifter ved at overtræde af bestyrelsens påbud om sortering af affald. Hvilket desværre er en forudsætning for at holde udgifterne ved affaldsordningen nede.

Bestyrelsen stiller forslag om, at beboerne skal selv stå for at få transporteret deres affald væk, efter større renoveringsarbejder, som f.eks køkkener. Eks. kan man få håndværkeren til at inkludere bortkørsel af byggeaffald i jeres tilbud. Hvis det fortsætter som nu kan det bliver det dyrt for foreningen.

Endelig ønsker vi at få en debat, ønskeliste om hvad beboerne prioriterer for fremtiden, altså ikke nået som skal laves nu.

Som i alle ved og er informeret om har bestyrelsen ansat vicevært: Brian Skovborg og viceværtassistent er ansat Morten Müller Som vil overtager viceværtens opgaven under ferie og sygdom. Der er investeret i container samt materiel til viceværten.