

År 2005 den 16. februar kl. 17.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Ved Kajen, på advokat Birgitte Grubbes kontor, Åbenrå 31. Birgitte Grubbe bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Birgitte Grubbe, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af 35 andelshavere, var 6 tilstede og 2 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således ikke beslutningsdygtig. For så vidt angår punkt 3, kunne forslaget behandles 1. gang, uanset hvor mange der var mødt. For så vidt angår punkt 2, blev dette punkt behandlet med forbehold for, at ingen af de ikke tilstedeværende andelshavere gør indsigelse mod generalforsamlingens beslutninger indenfor 8 dage efter at referatet er omdelt til andelshaverne.

2. Forslag om istandsættelse af hovedtrapper med udskiftning af elinstallation, selvom udgiften efter afholdt licitation bliver kr. 1.872.000. Forslaget er samtidigt et forslag om yderligere låneoptagelse på kr. 522.000, og enten forhøjelse af boligafgiften med 2 % pr. 1. april 2005, eller vedtagelse af besparelser på den løbende vedligeholdelse på kr. 19.000 årligt.

Sammen med indkaldelsen var omdelt overslag I, udarbejdet af advokat Birgitte Grubbe den 28. januar 2005.

Jesper Overgaard forlagde forslaget, og oplyste at bestyrelsen besluttede at indhente pris på den dyre model. Efter indhentelse af priser, hvor el-udgiften er høj, har bestyrelsen fundet at man bør lave el-arbejdet nu, og på en ordentlig måde, således man ikke risikerer at skulle lave el-reparationer senere.

Det blev oplyst, at den samlede merudgift er kr. 672.000, hvoraf de kr. 150.000 er dækket af besparelser på drift og facaderenovering i forhold til budgettet 2004.

Arkitekt Nina Schmidt fra Tegnestuen Plan 1, besvarede enkelte spørgsmål.

Birgitte Grubbe oplyste at den netop gennemførte omprioritering, med virkning fra 31. marts 2005, giver en årlig besparelse på kr. 22.000 på ydelserne. Dette betyder at det hverken er nødvendigt at forhøje boligafgiften, eller spare på den løbende vedligeholdelse.

Der var enighed om, at optage de kr. 522.000 som et flex-garantilån.

Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

Det blev oplyst at referat med cirkulæreskrivelse vil blive udsendt så hurtigt som muligt, således at Birgitte Grubbe når hun kommer tilbage fra ferie den 2. marts 2005, kan udarbejde

entreprisekontrakt. Nina Schmidt tager et møde med entreprenøren og får aftalt eventuelle reguleringer til tilbudet, og sender oplæg til entreprisekontrakt og tidsplan til Birgitte Grubbe. Forventet fysisk opstart af arbejderne bliver den 29. marts 2005, og man skal regne med at hovedtrapperne er lukket min. 1 uge.

3. Forslag om de nødvendige ændringer på grund af de nye regler om pant og udlæg.

Birgitte Grubbe gennemgik i korte træk de nye regler om pant og udlæg, og henviste i øvrigt til cirkulæreskrivelsen af 15. december 2004. Endvidere blev gennemgået forslag til vedtægtsændringer. Der var enighed om ikke at begrænse pantsætningen til 80 %.

Herefter blev forslaget med alternativ 1 til § 6, stk. 2 sat til afstemning og enstemmigt vedtaget med alle stemmer. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, oplyste dirigenten at forslaget vil blive behandlet endnu engang på den ordinære generalforsamling, hvor det kan vedtages endeligt med 2/3 flertal uanset hvor mange der giver møde.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 18.15.

Som dirigent

Birgitte Grubbe

Mikkel Hartmann-Petersen

Jeanette Marcenaro

Jesper Overgaard

Peter Engelund

Mette Rose