

Referat af af ekstraordinær generalforsamling i "A/B Østbanehus", afholdt den 13. november 2019 kl. 19.00 i Hans Egedes Kirke, Vardegade 14, 2100 København Ø

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Behandling af indkomne forslag

Referat

Formanden for bestyrelsen indledte med at byde de fremmødte andelshavere velkommen.

Formanden præsenterede ligeledes kort problemstillingen vedrørende "knopskyderlejlighederne" i tagetagerne og dermed årsagen til, at foreningen var samlet til ekstraordinær generalforsamling den 13. november 2019.

Ad. 1 – Valg af dirigent og referent

Advokat Peter Christian Kierkegaard blev enstemmigt valgt som dirigent og advokatfuldmægtig Anders Borch-Christensen som referent.

Dirigenten konstaterede indledningsvist, at indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling ikke var sket med et varsel på 14 dage, men i stedet med et varsel på ni dage.

Tre andelshavere bemærkede, at fristen på 14 dage kunne og burde have været overholdt.

Dirigenten konstaterede dog, at betingelserne for brug af "nødvendighedsreglen" var opfyldt, idet bestyrelsen har anvendt tid på at udarbejde de ikke ukomplicerede forslag, at datoen for afholdelsen af den ekstraordinære generalforsamling har været bekendtgjort længe, og at indkaldelsen faktisk er kommet frem inden for fristen på otte dage.



Astrid Carvalho, som også havde stillet skriftligt forslag til behandling på generalforsamlingen, bemærkede, at hun først havde modtaget indkaldelsen i sin postkasse 7 dage inden generalforsamlingen.

Hertil bemærkede dirigenten, at dette bevisspørgsmål havde han ikke praktisk mulighed for at efterprøve på stående fod på generalforsamlingen, men det kunne konstateres, at Astrid Carvalho både var til stede og havde nået at stille skriftligt forslag til generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede herefter, at indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling var lovlig, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Forinden behandlingen af bestyrelsens forslag gjorde andelshaver Michael Beck, Middelfartsgade 18, 5. tv., indsigelse mod, at Frederik Beck – der ikke var til stede som følge af en verserende eksklusionssag – ikke havde modtaget en stemmeseddel. Michael Beck foreslog, at Frederik Beck kunne afgive stemmeseddel, der således kunne indgå eller udgå i afstemningsresultatet i forhold til eksklusionssagens udfald.

Dirigenten konstaterede, at en Frederik Beck var blevet ekskluderet af bestyrelsen ved påbud, som var bindende, og indtil videre stod ved magt. Frederik Beck var derfor ikke stemmeberettiget til den ekstraordinære generalforsamling.

Ad. 2 – Behandling af indkomne forslag

Dirigenten vurderede, at de indkomne forslag først skulle præsenteres af forslagsstillerne, inklusive afklarende forslag, hvorefter der skulle stemmes om forslagene.

Andelshaver Nicolas Trebbien-Nielsen foreslog, at bestyrelsen indledningsvis fremlagde et økonomisk overblik over foreningens omkostninger i forbindelse med knopskydning af loftsarealer (økonomisk konsekvensanalyse).

Dirigenten foreslog, at bestyrelsen som led i sin præsentation af bestyrelsens forslag ville give et økonomisk overblik foreningens omkostninger i forbindelse med knopskydningen, og at generalforsamlingen i forbindelse hermed stillede de evt. spørgsmål om økonomi mv., som generalforsamlingen måtte have til bestyrelsen. Bestyrelsen måtte da efter bedste evne besvare sådanne spørgsmål.

Behandling af bestyrelsens forslag

Advokat Jeppe Holt præsenterede bestyrelsens forslag, herunder redegjorde for baggrund og formål hermed. Forslagene var formuleret af Jeppe Holt efter indgående drøftelser med bestyrelsen.



Jeppe Holt indledte med at forklare om forhistorie og bevæggrunden for de stillede forslag, herunder at bestyrelsen overordnet ønsker, at salg af loftsarealerne skal følge salg af andelsboligforeningens øvrige ledige kvadratmeter.

Jeppe Holt redegjorde også for, hvor meget tagprojektet havde kostet:

Det oprindelige budget for udskiftning af taget hhv. udskiftning af tag uden og med forberedelse af boliger på loftsetagen ("knopskydningsprojektet") lød på kr. 14.750.000 og kr. 25.900.000.

Den faktiske pris for udskiftning af taget og forberedelse til boliger endte med at koste kr. 21.942.194, hvoraf merudgiften til at forberede boliger på loftsetagen måtte andrage mindst kr. 7.000.000, jf. det oprindelige budget.

Der blev også redegjort for formueudvikling, herunder sammenholdtes boligafgift med de faktiske priser for solgte loftsarealer:

Ifølge årsrapporten for 2018 er andelskronen pr. m² kr. 12.960. Loftetagearealer er oprindeligt solgt til kr. 1.000 og frem til nærværende generalforsamling til kr. 2.500.

Forskellen mellem kr. 12.960 og kr. 2.500 udgør kr. 10.460.

Hvis foreningen potentielt set skal til at forære kr. 10.460 væk i anskaffelsespris pr. m², svarer det til aktuel boligafgift i cirka 13 år for samme m².

Det blev også udtalt, at bestyrelsen var af den opfattelse, at det generelt er hensigtsmæssigt, at andelsboligforeningen ejer en hel samlet ejendom, dvs. inklusiv vægge, intern trappe, døre, m.v. Det var således uhensigtsmæssigt, at enkelte andelshavere som individuelle forbedringer ejer skillevægge, intern trappe, døre m.v. på loftet.

Advokat Jeppe Holt redegjorde også for, at Svend Westergaards Ejendomsadministration ikke efter bestyrelsens vurdering havde rådgivet foreningen korrekt og tilstrækkeligt i forbindelse med knopskydningen henholdsvis senere i forbindelse med fastsættelse af pris for loftsareal. Sidstnævnte havde advokat Henrik Bræmer også medgivet under et forudgående møde.

Bestyrelsens fremsatte forslag lød som følger:

2.5 "Loftskvadratmeterprisen fastsættes til samme pris som for øvrige kvadratmeter i andelsboligforeningens ejendom, p.t. kr. 12.960 pr. m², dvs. efter gældende andelskrone"

2.6 "Andelsboligforeningen bekoster en standardindretning af loftsarealer tillige med en adgangstrappe mellem loftsarealet og den knopskydende lejlighed."

2.7 "Andelsboligforeningens bestyrelse bemyndiges til at udarbejde ny allonge for salg af loftsarealer, der afspejler ovenstående forslag, herunder indeholder præcis beskrivelse af nævnte standardindretning."

2.8 "Den nominelle andelsværdi (nominel andelsbevis og værdi andelsbevis) for tidligere solgte loftsarealer fastsættes henholdsvis korrigeres i forhold til faktisk betalt købesum for loftsarealer tillagt en forholdsmæssig udvikling i værdien af andelsboligforeningens formue/ejendom efter tidspunktet for gennemført køb af loftsareal."

2.9 "Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med andelshavere, der allerede har knopskudt henholdsvis har indgået allonge om køb af loftsareal om, at andelsboligforeningen køber interne vægge, døre, elinstallationer m.v. på loftsetagen, samt intern trappe til loftsetagen. Købesummen berigtiges ved modregning således, at andelshaveren i forhold til nominelt andelsbevis og værdi af andelsbevis krediteres forholdsmæssig andel af foreningens formue svarende til, at andelshaveren havde givet desto mere for loftsarealet på købstidspunktet, jf. forslag 2.5."

2.10 "Købere af allerede knopskudte andelslejligheder krediteres fuld værdi af andelsforeningens formue – nominelt andelsbevis og værdi af andelsbevis - i forhold til andelslejlighedens samlede kvadratmetertal, dvs. inklusiv loftsarealet.

Forudsætningen herfor er, at disse skriftligt til andelsboligforeningen overdrager ethvert krav mod deres sælgere i forhold til den overpris, som de har betalt. Overprisen opgøres som differencen mellem køberens købesum for loftsarealet og den af sælgeren faktisk betalte pris for loftsareal tillagt en forholdsmæssig udvikling i værdien af andelsboligforeningens formue/ejendom efter gennemført køb af loftsareal."

2.11 "Bestyrelsen bemyndiges til at finde ny administrator."

Advokat Jeppe Holt gennemgik de syv forslag, som der kunne stemmes om.

Efter gennemgangen af bestyrelsens forslag bemærkede andelshaver Trine Petersen, Østbanegade 175, 5. tv., at de økonomiske konsekvenser af bestyrelsens forslag ikke var fuldt belyste.

Trine Petersen understregede, at hun som "knopskyder" ikke havde en særlig interesse.

Trine Petersen fremsatte ønske om at få de økonomiske, retlige og foreningsmæssige

konsekvenser belyst gennem et skriftligt oplæg i tilfælde af, at bestyrelsens forslag gennemførtes.

Trine Petersen antog også, at det i henhold til forslaget ville være dyrt, hvis foreningen selv skal foretage byggestyring i forhold til udnyttelse og indretning af loftsarealer.

Andelshaver Mette Mouritzen Kjærgaard, Ringkøbinggade 11, 2. tv., tilsluttede sig Trine Petersens ønske om at få overblik over, hvad sagen indtil videre har kostet, og hvad eventuelle fremtidige sager vil koste at føre. Mette Mouritzen Kjærgaard ønskede ligeledes en oversigt over tabet ved eventuelle salg.

Andelshaver Julie Holstein, Ringkøbinggade 13, 4. tv., spurgte herefter ind til boligydelse.

I den forbindelse kommenterede advokat Kim Hansen, der repræsenterede administrator Sven Westergaards Administration A/S, oplægget om bestyrelsens forslag.

Kim Hansen adresserede, at beslutningen om tagprojektet blev truffet i 2011. Lejeboligerne blev på det tidspunkt solgt til $\frac{1}{2}$ andelsværdi, men i dag har de fuld andel i formuen, fordi der betales fuld boligafgift.

De andelshavere, der erhvervede på dette tidspunkt, havde købt billigt til fuld andelsværdi og med en almindelig boligafgift. Kim Hansen gjorde gældende, at alle andelshavere vil få del i stigningen.

Andelshaver og tidligere formand Jens Krabbe, Holstebrogade, 12, 2. th., erindrede ikke, at foreningen tidligere havde solgt lejelejligheder til $\frac{1}{2}$ pris.

I forlængelse af Jens Krabbes udtalelse anførte Michael Beck, at han i sin tid stod for salg af lejlighederne, og at de faktisk blev solgt til $\frac{1}{2}$ pris og én til under halv pris.

Advokat Jeppe Holt fik herefter anledning til at besvare andelshaverenes spørgsmål om de økonomiske, retlige og foreningsmæssige konsekvenser.

Jeppe Holt bemærkede for det første, at Trine Petersen har en egen særinteresse, idet Trine Petersen udgør en del af "knopskydererne" og således potentielt kan opnå en gevinst på kr. 1.000.000,00.

Jeppe Holt oplyste dernæst, at tidsregistreringen til KLAR umiddelbart før generalforsamlingen lød på ca. kr. 100.000 inkl. moms.

I forhold til fremtidige eventuelle sager har A/B Østbanehus en retshjælpforsikring på kr.



225.000, som der kan føres sager for. Det skulle række langt, eftersom honorar udmåles efter domstolenes (lavere) takster.

Jeppe Holt forklarede, at foreningen kan levere en standardindretning af alle loftlejlighederne, og derfor er det muligt at få lavet arbejdet én gang for alle, og "byggestyringen" vil derfor ikke nødvendigvis være dyr.

For at besvare spørgsmålet om, hvad det har kostet foreningen, bemærkede Jeppe Holt, at såfremt samtlige "knopskydere" får lov til at beholde deres "gave", vil det konkret være cirka kr. 6.000.000,00 i forrykkelse mellem knopskyderne og de øvrige andelshavere.

I forhold til Kim Hansens bemærkninger om salg af boliger til ½ pris bemærkede Jeppe Holt, at administrator Svend Westergaard Administration A/S den 8. oktober 2019 havde udleveret en oversigt over handler i år 2011 – 2012, hvoraf fremgik, at der i 2011 gennemsnitligt blev givet afslag på 25 %. I 2012, hvor foreningen vedtog tagprojektet, var det gennemsnitlige afslag 13 % mens andelskronen på det tidspunkt var kr. 9.589,00 pr. kvadratmeter.

Derfor vil der blive givet en "gave" på kr. 7.000,00, hvis bestyrelsens forslag ikke vedtages.

Andelshaveren Anders Bülow, Østbanegade 175, 5. tv., fremsatte indsigelse over for advokat Jeppe Holts måde at fremlægge sagen på, som efter Anders Bülows opfattelse var egnet til at skabe splid og havde karakter af procedure.

Anders Bülow bemærkede også, at der tidligere var blevet bedt om en oversigt over udgifter, økonomi mv., hvilket Anders Bülow fortsat ikke mente man havde fået til den ekstraordinære generalforsamling, ligesom Anders Bülow anførte, at det navnlig for dem, der ikke fysisk var til stede, var en mangelfuld analyse.

Dirigenten meddelte, at det næste modtagne forslag herefter skulle præsenteres.

Behandling af forslag fra Anders Bülow og Trine Petersen (Østbanegade 175, 5. tv.), Asbjørn Wejdling og Ellen Holbek (Ringkøbinggade 11, 5. th.) samt Nicolas Trebbien-Nielsen (Ringkøbinggade 11, 5. tv.)

Andelshaverne præsenterede sig selv og indholdet af forslaget, der lød som følgende:

"1. Der foreslås nedsat en erfaringsgruppe bestående af 2-6 andelshavere, der bistår bestyrelsen i forbindelse med håndtering af salg, istandsættelse og overdragelse af loftsarealer fra foreningen, herunder indhentning af tilbud fra entreprenører, beregning af økonomien ved salg og overdragelse mv. Erfaringsgruppen har ikke beslutningskompetencer og fungerer alene som vejledende organ.



Enhver andelshaver kan melde sig frivilligt, tilmelding foregår til bestyrelsen, der godkender medlemmer. Bestyrelsen bør i videst mulige omfang søge at indsætte medlemmer med forskellige kompetencer. Såfremt forslaget vedtaget foreslås et punkt på dagsordenen d. 13. november 2019, hvor folk kan tilmelde sig.

2. Der foreslås et punkt på dagsordenen d. 13. november 2019, som skal ligge forud for afstemning om forslag vedrørende salg af loftsareal, hvor bestyrelsen fremlægger et økonomisk overblik over foreningens omkostninger ifm. Knopskydning af loftsarealer (økonomisk konsekvensanalyse) på baggrund af de informationer, som bestyrelsen allerede er i besiddelse af. Trine og Anders (Østbanegade 175, 5 tv) bidrager gerne.

Forud for den ekstraordinære generalforsamling opfordres bestyrelsen til at fremskatte oplysning om a. hvor mange m², der er solgt, men endnu ikke erhvervet af 5. sals lejligheder b. hvor mange m², der endnu ikke er solgt og c. et overblik over den fysiske placering af de ikke-solgte arealer til brug i analysen.

3. Bestyrelsen skal, så vidt muligt, hurtigst muligt iværksætte de nødvendige foranstaltninger i foreningen for at sikre at foreningen får indtægter fra boligafgifterne på allerede indgåede aftaler om overdragelse af loftsarealer.

4. Gældende aftaler mellem foreningen og andelshavere honoreres, herunder ift. Den angivne købspris og betingelser i øvrigt. Værdien af de pågældende andelslejligheder fastsættes ved brug af den til enhver tid gældende andelskrone for det samlede areal.

5. For nye aftaler om foreningens fremtidige salg af knopskydnings-arealer.

Der differentieres ikke i andelskronen mellem boligarealer (der er således ikke forskellige andelskroner for f.eks. loftareal og andre arealer). Endvidere bør der stemmes om nedenstående mulige løsning ved foreningens salg af knopskydningsareal (knopskydningsprojekt)

- a. Differencen mellem 1) prisen af loftsarealet fra foreningen og 2) andelsværdien på tidspunktet for indgåelsen af aftale om køb af knopskydningsarealet, sættes i forhold til andelsværdien af den samlede andelsbolig og denne procentdel svarer til den værdiandel, der tilfalder andelsforeningen, som indløses ifm. Fremtidige videresalg af andelsboligen. Købsprisen ifm køb af knopskydningsareal fastsættes af køber, mod at andelsboligforeningen opnår en tinglyst ideel ret i andelsboligen som første prioritet svarende til den procentuelle værdi af førnævnte difference ift. Andelsboligens værdi fraregnet andelshavers egne forbedringer. Der kan dog aldrig fastsættes en købspris af knopskydningsareal, som er lavere end omkostningerne til basisindretningen, som foreningen er forpligtet til at afholde. Andelsboligforeningen er forpligtet til at afholde de nødvendige omkostninger til at fastslå omkostninger til basis

indretningen. Køber af knopskydningsareal er derimod forpligtet til at afholde de nødvendige omkostninger til tinglysning og administrator i forbindelse med tinglysningen, herunder ved et eventuelt senere videresalg. I forbindelse med et videresalg er andelshaveren forpligtet til at lade andelsboligforeningen indfri værdien af den tinglyste rettighed i et eventuelt salgsprovenu, før der sker udbetaling fra administrator til andelshaver. Andelsboligforeningen skal aflyse sin ret svarende til den del af salgsprovenuet, som andelsboligforeningen skal indfri.

- b. Omkostningerne til basisindretningen, som foreningen er forpligtet til at forestå, afholdes af foreningen og loftsarealet sælges af foreningen til køber til en pris, der beror på en gennemsigtig økonomisk konsekvensanalyse, jf. pkt. 2. Prisen er generalforsamlingsbestemt.”*

Nicolas Trebbien-Nielsen bemærkede indledningsvist, at han var en af de personer, der i god tro havde erhvervet en ”knopskudt-lejlighed” og derfor hverken mister eller tjener.

Trine Petersen bemærkede, at hun havde købt sin andel i 2015 og at hun reelt ikke har kunne bo i andelen siden.

Nicolas Trebbien-Nielsen forklarede overordnet om forslagene to dele:

At foreningen/bestyrelsen ikke skal ændre på det tidligere passerende på grund af mulig forældelse, god tro, og at det af tidligere referater for generalforsamlinger skulle fremgå, at lejlighederne med loftsarealer kan sælges til fuld pris efterfølgende.

I forhold til forslag 5 b: Fremtidigt skal status quo beholdes. Prisen for andelslejlighederne fastsættes på generalforsamling eller bestyrelsen får mandat. Det skal sikre, at lejlighederne kan sælges til markedspris ud fra 5.-salsejere.

I forhold til forslag 5 a: Der ønskes en ordning, hvor andelshaverne betaler det, man er i stand til, og andelshaverne får kun andel i foreningens formue i forhold til, hvad man procentuelt har betalt. Differencen skylder andelshaverne som et lån til foreningen.

Forslag om nedsættelse af en ”erfaringsgruppe” bestående af 2-6 andelshavere sker for at få oplysninger, som andelshaverne kan forstå og for at aflaste bestyrelsen, der i forvejen er travlt beskæftiget. Medlemmerne skal vælges blandt foreningens egne medlemmer.

Dirigenten gav adgang til at stille spørgsmål vedrørende forslaget.



Jesper Falch, Middelfartsgade 12, 1. tv., efterspurgte, at 5-salsbrugerne tager stilling til, hvad det betyder for alle andre andelshavere, der ikke bor på 5-sal.

Andelshaver Julie Holstein kritiserede generelt bestyrelsens brug af "gavebegrebet".

Dirigenten henstillede til, at bemærkningerne skulle vedrøre det stillede forslag.

Andelshaver Michael Beck stillede spørgsmål til Jeppe Holt om, at Michael Beck tidligere i en e-mail har anmodet Jeppe Holt om at redegøre for forslagenes juridiske grundlag.

Dirigenten henstillede igen til, at bemærkningerne skulle vedrøre det stillede forslag.

Forslagsstillerne fik anledning til at besvare spørgsmålene.

Forslagsstillerne, Nicolas Trebbien-Nielsen, gav udtryk for, at man forstod Julie Holsteins spørgsmål. Man savner belæg for Jeppe Holts præmisser om, at der skulle være tabt penge.

Forslagsstillerne var ikke enige i, at 5-salsbrugerne står til en stor gevinst, idet hele ejendommens værdi steg på tidspunktet, hvor "knopskydningsarealerne" var til rådighed, idet det havde en afsmittende effekt på foreningen.

Ene Charlotte Krog, Ringkøbinggade 7, 2. th. stillede spørgsmål til forslagsstillerne om, hvorfor man ifølge forslaget skal have penge for forbedringer.

Forslagsstillerne var enige i bestyrelsens model om, at foreningen kunne overtage trapper mv., så det kunne blive en del af foreningens formue, og at man imødekommer forslag hertil.

Dirigenten spurgte forslagsstillerne, om forslaget ønskedes modificeret.

Forslagsstillerne ønskede forslaget modificeret, hvilket der blev givet adgang til.

Pausen blev holdt kl 21.15.

Kl. 21.30 startede den ekstraordinære generalforsamling igen med præsentation af det sidste forslag.

a) Behandling af Astrid Carvalho og Mads Gade Henrichsens forslag

Forslaget lød således:

"På baggrund af skrivelse fra Jeppe Holt (Klaradvokater) foreslår andelshavere på Middelfartgade 18, 5.th., at der ikke sker nogen ændringer i de underskrevne allonger af 30. januar 2017, om tilkøb af loftsareal til andel nr. 138."

"Andelshaverne på Middelfartgade 18, 5.th. foreslår, at foreningen bestræber sig på, at få overdraget til tilkøbte loftsarealer hurtigst muligt, for på den måde at sikre andelsboligforeningen den ekstra huslejeindtægt samt betaling for køb af loftsareal."

a. Dette sker dog udelukkende på de betingelser som var gældende ved allongens underskrivelse den 30. januar 2017."

Forslagsstillerne, andelshavere Astrid Carvalho og Mads Gade Henrichsen, Middelfartsgade 18, 5. th., trak forslaget tilbage, idet forslagsstillerne var af den opfattelse, at det kunne rummes inden for det af Anders Bülow og Trine Petersen, Asbjørn Wejdning og Ellen Holbek og Nicolas Trebbien-Nielsen fremsatte forslag (de øvrige 5-salgsbrugere).

Dirigenten bemærkede, at der kunne være øvrige andelshavere, der ville fastholde forslaget, hvilket dirigenten gav mulighed for.

Ingen andelshavere tilsluttede sig at fastholde det fremsatte forslag.

Forslaget blev anset for frafaldet.

Behandling af modificeret forslag: Behandling af forslaget fra Anders Bülow og Trine Petersen (Østbanegade 175, 5. tv.), Asbjørn Wejdling og Ellen Holbek (Ringkøbinggade 11, 5. th.) samt Nicolas Trebbien-Nielsen (Ringkøbinggade 11, 5. tv.)

Forslagsstillerne modificerede forslaget således, at foreningen skulle stå for basisindretningen, hvorefter det bliver en del af foreningen og ikke som en forbedring.

Forslagsstillerne mente, at forslaget kunne kombineres med bestyrelsens forslag 2.6, hvorefter foreningen bekoster arbejdet og overtager værdien.

Dirigenten gav herefter adgang til spørgsmål og bemærkninger til samtlige de 3 stillede forslag.

Mette Mouritzen Kjærgaard spurgte forslagsstillerne Anders Bülow m.fl., om der betales fuld boligafgift.



Forslagsstillerne svarede "ja".

Bestyrelsen spurgte, om forslaget kun gælder for fremtidige andelshavere. Forslagsstillerne sagde "ja", idet forslagsstillerne var af den opfattelse, at der ikke er juridisk grundlag for andet.

Jesper Falch spurgte ind til forslagens del om låneoptagelsen mellem andelshaver og andelsboligforeningen, og gjorde samtidig udtryk for, at dette var uhensigtsmæssigt.

Forslagsstillerne svarede, at foreningen kan sikre sig mod manglende betaling ved selve overdragelsen af andelsboligen gennem selve konstruktionen af en overdragelse af en andelsbolig, idet blandt andet en administrator skal godkende.

Et medlem fra bestyrelsen spurgte ind til forslagens del om nedsættelse af en erfaringsgruppe, idet man spurgte ind til, hvor bemyndigelsen skulle komme fra.

Forslagsstillerne svarede, at forslaget blot skulle anses som en mulighed for assistance og ikke et spørgsmål om bemyndigelse.

Nicolas Trebbien-Nielsen, der var en af forslagsstillerne, spurgte Jeppe Holt, hvordan man kan rette et grav mod tidligere andelshavere, der har knopskudt og hvordan man kan rette et krav mod Svend Westergaards Ejendomsadministration og om der i så fald er taget stilling til forældelse.

En andelshaver i forsamlingen spurgte, om resten af andelshaverne ville tabe noget.

En række andelshavere gav udtryk for, at man frygtede at stemme på det foreliggende grundlag, idet andelshaverne ikke følge, at man var klædt tilstrækkeligt på til at stemme i dag, idet grundlaget virkede uoverskueligt.

En anden andelshaver mente, at forslaget om gældsoptagelse var uhensigtsmæssigt og opponerede imod tanken om, at knopskydningsboligerne ikke kan sælges til fuld værdi.

Advokat Jeppe Holt fik mulighed for at besvare en række spørgsmål:

Jeppe Holt oplyste på bestyrelsens vegne, at han var enig i betragtningen af, at "knopskylderlejlighederne" ikke skulle kunne sælges til fuld værdi. Der var allerede solgt fire af disse lejligheder til den fulde værdi tillagt forbedringer.

Jeppe Holt meddelte, at bestyrelsen var imod forslagsstillernes forslag, idet andelene vil blive mindre værd og det ikke er en "gratis omgang", når man vælger at lave formuefor skydning.



Jeppe Holt bemærkede også på bestyrelsens vegne, at såfremt man stemmer for bestyrelsens forslag, er det ikke givet, at der kommer søgsmål. Hverken bestyrelsen eller Jeppe Holt har intention om at anlægge sager, der kan være forældet eller i øvrigt ikke har rimelig udsigt til at kunne vindes.

Jeppe Holt sagde afslutningsvist, at bestyrelsens forslag ikke kræver en vedtægtsændring, idet forslaget kan rummes inden for vedtægternes pkt. 10.6 og derfor kan vedtages med almindeligt simpelt flertal.

Andelshaver og forslagsstiller Trine Petersen spurgte, om det andet forslag kræver vedtægtsændring.

Dirigenten besvarede, at det heller ikke var tilfældet.

Advokat Kim Hansen sagde herefter, at han var imod advokat Jeppe Holts udlægning af, at der skulle være et tab på kr. 6.000.000, idet foreningens værdi er steget efter etableringen af "knopskyderlejlighederne". Dette kræver, at der foreligger et tab efter den juridiske terminologi.

Dirigenten gik kl. 22.20 videre til afstemningen.

Afstemning

Dirigenten konstaterede, at forslagene ikke krævede vedtægtsændringer og derfor kunne ske med simpelt flertal.

Trine Petersen gjorde indsigelse imod, at vedtagelsen kun skulle kræve simpelt flertal.

Dirigenten spurgte, om der var interesse i at stemme ved håndsoprækning, hvilket generalforsamlingen ikke ønskede, henset til afstemningstemaets følsomme karakter.

Der skulle derfor stemmes på skriftligt grundlag.

En række andelshavere ønskede afstemningen udskudt til et senere tidspunkt, idet andelshaverne mente, at man skulle stemme på et utilstrækkeligt beslutningsgrundlag, idet man blandt andet ikke som tidligere efterspurgt følte man havde modtaget et oplyst grundlag.

Dirigenten konstaterede, at der formelt manglede et forslag på dagsordenen om at udskyde afstemningen til senere, hvorfor der formelt ikke kunne stemmes herom, men forklarede samtidig, at denne virkning kunne opnås, hvis et flertal stemte "nej" til alle forslag.

Dirigenten forklarede herefter for god ordens skyld, at der oprindeligt havde været tre

forslag og derfor tre afstemningssedler. Idet det ene forslag var udgået kunne der ikke stemmes herpå.

Dirigenten forklarede dernæst, at den grønne stemmeseddel vedrørte bestyrelsens forslag og den gule stemmeseddel symboliserede det andet forslag.

Det blev endvidere præciseret, at der ikke skulle stemmes om pkt. 2 i forslaget fra Anders Bülow m.fl. pkt. "1, 2, 3, 4 og 5" på den gule stemmeseddel modsvarede således pkt. "1, 3, 4, 5a og 5b" på forslaget fra Anders Bülow m.fl.

Stemmeresultat

58 andelshavere mødte selv og 31 andelshavere havde tildelt fuldmagt. Der var således 89 stemmer repræsenteret ud af i alt 154 andelslejligheder.

Bestyrelsens forslag:

1: Ja (67 stemmer)	Nej (20 stemmer)	Blank (2 stemmer)	I alt 89
2: Ja (70 stemmer)	Nej (17 stemmer)	Blank (2 stemmer)	I alt 89
3: Ja (70 stemmer)	Nej (17 stemmer)	Blank (2 stemmer)	I alt 89
4: Ja (64 stemmer)	Nej (22 stemmer)	Blank (3 stemmer)	I alt 89
5: Ja (67 stemmer)	Nej (19 stemmer)	Blank (3 stemmer)	I alt 89
6: Ja (67 stemmer)	Nej (18 stemmer)	Blank (4 stemmer)	I alt 89
7: Ja (60 stemmer)	Nej (19 stemmer)	Blank (9 stemmer)	I alt 89

Forslag nr. 2:

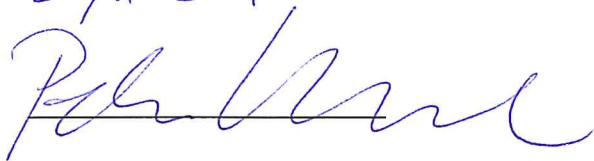
1: Ja (19 stemmer)	Nej (56 stemmer)	Blank (6 stemmer)	I alt: 81
2: Ja (21 stemmer)	Nej (54 stemmer)	Blank (6 stemmer)	I alt: 81
3: Ja (16 stemmer)	Nej (59 stemmer)	Blank (6 stemmer)	I alt: 81
4: Ja (12 stemmer)	Nej (62 stemmer)	Blank (7 stemmer)	I alt: 81
5: Ja (11 stemmer)	Nej (61 stemmer)	Blank (9 stemmer)	I alt: 81

Der kan herefter samlet set konstateres at være flertal *for* bestyrelsens forslag og et flertal *imod* forslag nr. 2.

---oo0oo---

Som dirigent:

27/11. 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter C. Kierkegaard', written over a horizontal line.

Peter C. Kierkegaard
advokat