

År 2009 den 29. oktober kl. 19.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Halgreen i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, lokale 413, 4. sal, 2300 København S.

Formanden, Asbjørn Lenbroch bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent valgtes advokat Birgitte Grubbe, og som referenter valgtes Anne Sofie Pedersen og Birgitte Grubbe.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed. Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af 70 andelshavere var 36 til stede, og 1 repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer jfr. nærmere punkt 6.

2. Orientering om foreningens situation, herunder foreløbig orientering vedrørende økonomi, andelsprisberegning m.v.

Asbjørn Lenbroch oplyste, at **baggrunden for den ekstraordinære generalforsamling** var, at bestyrelsen den 14/9 2009 havde været til økonomimøde hos nuværende administrator, og der blev klar over, at foreningen havde en dårlig økonomi. På mødet blev endvidere oplyst, at Boligadministratorerne ikke havde noget at gøre med Torben Rasmussen.

Den 15. september 2009 var der en udsendelse i Kontant, hvor det blev fremført, at flere andelsboligforeninger er blevet stiftet via Boligadministratorerne på tvivlsomt økonomisk grundlag. Udsendelsen kombineret med økonomimødet gjorde, at bestyrelsen fandt det nødvendigt at få yderligere rådgivning vedrørende foreningens økonomi. Bestyrelsen henvendte sig til Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation ABF, der er en forening, der varetager andelsboligforeningernes interesser, og ABF henviste til advokat Birgitte Grubbe.

Advokat Birgitte Grubbe redegjorde herefter for foreningens problemer, og henviste herunder til den orientering, der var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1.

Med hensyn til **foreningens fremtidige drift og økonomi** har der ikke været mulighed for at gå i detaljer omkring dette, og dette er årsagen til, at den ordinære generalforsam-

ling er blevet udsendt. Såfremt generalforsamlingen vælger ny administrator under punkt 4, vil bestyrelsen og ny administrator samt advokat Birgitte Grubbe hurtigst muligt få klarhed over de problemer, der er omkring foreningens belåning, herunder den store renteudgift og forholdet til Amagerbanken i øvrigt.

Det blev oplyst, at der allerede nu foreligger udkast til regnskab, og når foreningens økonomi, herunder især belåningen og forholdet til Amagerbanken er gennemgået, vil regnskabet blive færdiggjort. Derefter vil der blive udarbejdet budget for 2009/10 og indkaldt til ordinær generalforsamling. Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at det umiddelbart ser ud som om, at det vil blive nødvendigt med en forholdsvis stor forhøjelse af boligafgiften, op mod 10,00 kr. pr. m² pr. måned. Det vil imidlertid blive undersøgt, om der er mulighed for at omlægge lånet i Amagerbanken, eller om det er muligt at finde besparelser andre steder i budgettet.

Med hensyn til **andelspriserne** er der ingen tvivl om, at andelsprisen på kr. 4.100,00 pr. m² er for høj, idet ejendommens værdi hverken i maj 2008 eller i dag er højere end købesummen på de 94.000.000 kr. med tillæg af omkostninger. Ejvals valuarvurdering er ikke korrekt, idet der ikke er noget, der taler for, at handelsværdien skulle være højere end anskaffelsessummen. Da foreningen har haft underskud på den ordinære drift i det første driftsår, betyder dette, at prisen ved stiftelsen = indskuddet på kr. 1.500,00 pr. m² skal nedsættes med det underskud, der har været på driften. Det ser umiddelbart ud til, at andelsværdien falder til 0,9 x indskuddet eller kr. 1.350,00 pr. m². Når endeligt regnskab foreligger, kan der forekomme mindre reguleringer i dette beløb.

Birgitte Grubbe gjorde endvidere med hensyn til andelsprisen opmærksom på, at der i øjeblikket er en vis usikkerhed om, hvordan renteswap skal indregnes i regnskaberne for andelsboligforeninger. Der har været tvivl om de overhovedet skulle indregnes. Det har været ABF's opfattelse, at renteswappen skal indregnes på samme måde, som man indregner kursregulering af gælden. Dette betyder, at såfremt ejendommen i regnskabet optages til en valuarvurdering eller en offentlig vurdering, skal kursværdien af renteswappen medregnes. Derimod er det ABF's opfattelse, at såfremt ejendommen optages til anskaffelsessummen, skal kursværdien af renteswappen ikke medregnes på samme måde, ligesom man ikke kursregulerer prioritetsgælden i denne situation. Der er imidlertid nogen uklarhed om dette spørgsmål, men det forventes, at der i løbet af en uges tid kommer en afklaring fra Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Med hensyn til **de andelshavere, der har købt deres andele efter stiftelsen til en andelspris på kr. 4.100,- pr. m²**, blev disse gjort opmærksomme på, at køberne skal have anlagt retssag mod sælgerne senest 6 måneder efter at de er blevet bekendt med et muligt krav. Fristen skal formentlig regnes fra udsendelsen i Kontant, det vil sige den 15. september 2009. Køberne af andele blev opfordret til at gå til egen advokat og Rasmus Sejers Nielsen fra bestyrelsen oplyste, at han havde kontaktet advokat Jacob Busse, og Rasmus Sejers Nielsen lovede at arrangere et møde med Jacob Busse og alle køberne og med en anden advokat og alle sælgerne. Der blev i den forbindelse stillet spørgsmål om, hvorvidt køberne kunne vælge at annullere handlen (hæve handlen). Birgitte Grubbe

oplyste, at der er mulighed herfor efter andelsboligforeningsloven, men at det normalt ikke er en god løsning, idet man risikerer både at miste lejlighed og pengene. Imidlertid blev køberne henvist til at få rådgivning også om dette spørgsmål hos egen advokat/advokat Jacob Busse.

Efter en lang debat blev orienteringen taget til efterretning.

3. Forslag om ændring af andelsværdien til 0,9 x indskuddet eller kr. 1.350,- pr. m².

Forslaget om ændring af andelsprisen blev enstemmigt vedtaget, men med forbehold for, at der ikke skal ske yderligere nedsættelser, når Erhvervs- og Byggestyrelsens stillingtagen til behandling af renteswappen er afgjort. Birgitte Grubbe lovede at sende information ud herom, så snart resultatet kendes.

4. Valg af ny administrator.

Anders Hjorth Hansen oplyste, at bestyrelsen havde indhentet tilbud fra flere forskellige administrationsselskaber. Bestyrelsen havde været i tvivl om, hvorvidt man skulle vælge Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab eller Datea A/S. Bestyrelsen havde valgt at foreslå Datea A/S, idet disse umiddelbart så ud til at være væsentlig billigere end Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab, og fordi bestyrelsen fandt, at det måske var en god ide at skille administration og rådgiver. Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at det vil gøre rådgivningen mere besværlig og dermed dyrere, at administrationen ligger hos en anden end Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab. Birgitte Grubbe gjorde endvidere opmærksom på, at Grubbe Advokater var villige til at overveje, om man kunne give et lidt bedre tilbud, således at man kunne holde rådgivning og administration samlet.

Da det imidlertid var uklart, om tilbudet fra Grubbe Advokater og tilbudet fra Datea dækkede det samme, og om Grubbe Advokater kunne komme med et bedre tilbud, var der enighed om at ændre forslaget vedrørende valg af ny administrator til:

Forslag om at bemyndige bestyrelsen til at vælge enten Datea A/S eller Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab efter undersøgelse af pris m.v.

Dette forslag blev vedtaget med 35 stemmer for, 1 stemme imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

Det blev oplyst, at nuværende administrator vil blive opsagt 30/10 2009 med virkning fra 1/2 2010. Hvis det er muligt, vil administrationen skifte tidligere.

5. Valg af ny revisor.

Som ny revisor valgtes Gyrn, Lops & Brandt, Statsautoriserede Revisorer A/S enstemmigt med alle stemmer.

6. Forslag til vedtægtsændring fra Martin Grønbek Jensen og Martin Liebing Madsen.

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 2.

Martin Grønbek Jensen og Martin Liebing Madsen forelagde forslaget.

Formålet er at få mere seriøse fremlejetagere.

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at således som vedtægterne er formuleret, kan man frit fremleje i 2 år, også efter fraflytning. Det er derfor korrekt, at såfremt der indføres en bestemmelse som foreslået, vil man kunne tilsidesætte vedtægternes fortrinsbestemmelser vedrørende sammenlægning og den interne venteliste.

Efter en længere debat var der enighed om, at de 3 andelshavere der var ved at sælge den 15/9 2009, men har stoppet handlerne og i stedet fremlejet, står i en vanskelig situation.

Der opnåedes herefter enighed om at ændre forslaget til et forslag om at de 3 andelshavere, der har fremlejet efter Kontants udsendelse 15/9 2009, må sælge til deres fremlejetagere, når der er en endelig afklaring vedrørende prisen. De 3 andelshavere det drejer sig om er Martin Grønbek Jensen, Martin Liebing Madsen og Camilla Petersen.

Forslaget blev vedtaget med 35 stemmer for, og 2 der hverken stemte for eller imod. Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at da forslaget var en fravigelse fra vedtægterne, kunne det kun besluttes på samme måde som en vedtægtsændring. Dette betyder, at da der ikke var tilstrækkelig til stede på generalforsamlingen til at vedtage vedtægtsændringer endeligt, men forslaget blev vedtaget med 2/3's flertal, skal forslaget behandles på endnu en generalforsamling enten en ekstraordinær eller en ordinær, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde. Forslaget skal op på den ordinære generalforsamling, der forventes afholdt i slutningen af december/begyndelsen af januar.

7. Eventuelt.

Rasmus Sejersen Nielsen lovede at tage initiativ både til møde med alle købere og advokat Jacob Busse og møde med en anden advokat og alle sælgerne.

Der var enighed om at forslag til husorden skal op på den ordinære generalforsamling. Med hensyn til hundehold blev det oplyst, at tidligere ejer havde et forbud mod hundehold i kontrakterne, men at der i vidt omfang blev givet tilladelse til at holde hund, når man bad om tilladelse. De der på nuværende tidspunkt har fået tilladelse til hundehold, bedes meddele dette til bestyrelsen inden 14 dage efter, at dette referat er sendt ud.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.55.

Som dirigent og referent:

Som referent:

Birgitte Grubbe

Anne Sofie Pedersen

I bestyrelsen:

Asbjørn Lenbroch (formand)

Anne Sofie Pedersen

Henrik Printzlau

Anders Hiort Hansen

Ronny Jespersen

Rasmus Bo Sejersen Nielsen

Peter Rossander Nielsen