

Referat af ekstraordinær generalforsamling 2009

i

E/F Strandbo

År 2009 den 28. september kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Strandbo II.

Den ekstraordinære generalforsamling blev afholdt i Østerbrohuset, Århusgade 103, salen, 2100 København Ø og havde følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Orientering fra bestyrelsen vedrørende ejerlejlighed i kælder, beliggende Østbanegade 37, jf. bilag 1.
3. Bemyndigelse til bestyrelsen til at købe ejerlejligheden beliggende Østbanegade 37, kld. 1, matr. nr. 916 Øster Vold Kvarter, København, for en pris á maksimalt kr. 1.000.000,00 med tillæg af gælden på sætningsslånet i alt kr. 66.933,00. Bestyrelsen er berettiget til at optage nødvendige kreditforenings- og banklån for at finansiere købet. Om nødvendigt bemyndiges bestyrelsen også til at sælge ejendommens obligationsbeholdning, såfremt bestyrelsen skønner dette nødvendigt.

Administrator var repræsenteret v/Advokat Kristian Nørgaard.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 1. Valg af dirigent.

Formanden Johnny Mortensen bød velkommen og foreslog administrator, advokat Kristian Nørgaard som dirigent.

Kristian Nørgaard takkede for valget og redegjorde kort for begrundelsen for at indkalde til den ekstraordinære generalforsamling. Samtidig blev det beskrevet, hvorledes stemmereglerne ville være for at erhverve den omtalte ejerlejlighed. I henhold til vedtægterne og de foreningsretlige regler, vil en beslutning kræve, at 2/3 af samtlige stemmeberettigede for ejendommen møder op og stemmer for. Dette ville medføre, at der skulle være repræsenteret 7.560 stemmer. Imidlertid var der kun fremmødt 5.645 stemmer personligt og ved fuldmagt og derfor ville generalforsamlingen ikke kunne træffe beslutningen om at købe på 1. generalforsamling alene. Skulle det vise sig, at mere end 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget om køb, vil man kunne indkalde til en ekstra generalforsamling inden 14 dage, hvorefter punktet skal genfremføres og her vil 2/3 af de fremmødte på denne generalforsamling kunne stemme forslaget igennem.

Dirigenten konstaterede herefter generalforsamlingens lovlighed.

Ad 2. Orientering fra bestyrelsen vedrørende ejerlejlighed i kælder, beliggende Østbanegade 37, jf. bilag 1.

Dirigenten gav ordet til formand Johnny Mortensen, som straks valgte at give ordet videre til bestyrelsesmedlem Johan Hartmann med henblik på, at hvert bestyrelsesmedlem skulle redegøre for sit syn på sagen.

Johan Hartmann redegjorde for det historiske forløb der har været op til indkaldelsen af denne generalforsamling.

Indledningsvist blev der berettet om lokalerne i Østbanegade 41 og 43, hvor der er 2 kælderlejemål, som ejes af et selskab, som har erhvervet disse kælderrum sammen med en del andre restlejligheder fra det tidligere GN Store Nord.

I løbet af foråret 2009 kunne bestyrelsen og viceværten konstatere, at der skete en underlig aktivitet i lokalerne, idet der var ved at blive opbygget nogle celler/værelser i kælderlokalerne. Efter videre observation og besigtigelse kunne det konstateres, at der meget hurtigt var etableret en massageklinik og at der samtidig blev observeret mange personer og

transaktioner i nærheden af lokalet. Det lykkedes til sidst administrator og bestyrelsen at få en dialog med ejeren af disse lokaler, hvorefter der efter de nuværende oplysninger, skulle være sat en stopper for disse aktiviteter.

Herefter blev der redegjort for kælderrummet i Østbanegade 37, som for ca. 5 år siden var erhvervet af et selskab på en tvangsauktion. Efterfølgende er det blevet handlet over til den nuværende ejer i personligt regi for ca. 6 måneder siden. I forbindelse med en dialog med ejeren af Østbanegade 37 er det kommet frem, at han tilsyneladende har 2 købere, som er interesseret i at erhverve kælderlokalet. Køberne er omtalt som henholdsvis en motorcykelklub og en massageklinik. Da bestyrelsen bliver bekendt med disse oplysninger, blev det naturligvis vurderet, hvad muligheder der vil være for at forhindre dette. Det blev oplyst, at der tidligere har været drevet massageklinik fra Østbanegade 37 for en ca. 6 år siden, men at dette blev relativt hurtigt stoppet på daværende tidspunkt. Johan Hartmann gav udtryk for, at han er bekymret for denne type aktivitet på ejendommen og at han derfor ville anbefale, at foreningen erhverver lokalerne, således at man selv vil kunne bestyre benyttelsen af disse.

Ordet blev herefter givet til bestyrelsesmedlem Eva Kops, som understregede, at det er et meget emotionelt emne og at hun derfor har fundet det nødvendigt, at få dokumenteret rigtigheden af ejerens udtalelser. Eva Kops har haft dialog med politiet, som har meddelt, at de synes det lyder urealistisk, at der skulle etableres klublokaler for en motorcykelbande i de pågældende lokaler. De erkendte dog, at det har været fremme i medierne, at Hells Angels ville etablere sig på Østerbro, men at de givetvis ville slå sig ned på en anden location. Desuden lejer de ofte deres lokaler, således at de hurtigt kan flytte, hvis påkrævet.

Endvidere blev det fremlagt, at vi fra 2 uafhængige mæglere har fået at vide, at lokalerne formentlig ikke er mere værd end kr. 500.000,00 til kr. 600.000,00 og derfor mente Eva Kops, at vi ikke skulle give op til kr. 1.000.000,00 + overtagelse af lånet på sætningssagen med i alt ca. kr. 66.000,00. Foreningen har p.t. mange udgifter og ikke fakta nok i sagen. Derfor kunne hun ikke tilråde, at vi køber på det nuværende grundlag.

Bestyrelsesmedlem Merete Theisler meddelte, at hun er meget enig med Eva Kops, idet hun også savner dokumentation. Endvidere nævnte hun, at hun ikke ville støtte bruge af foreningens obligationer til købet.

Afslutningsvis fik formanden Johnny Mortensen ordet og var helt enig i, at det var meget svært at skaffe sikre fakta i denne sag og at der er mange følelser involveret. Imidlertid har formanden selv ved selvsyn set mange forkerte typer udenfor, blandt andet nr. 41-43. Formanden meddelte også, at han var overbevist om, at der havde været salg af stoffer. Imidlertid er aktivitetsniveauet lavt lige nu. Formanden meddelte, at forsamlingen burde betragte dette køb som en slags forsikring, idet man for ca. kr. 1.000,00 om året pr. lejlighed kan sikre værdien af sin egen lejlighed og at man dermed også forhindrer eventuel risiko for skyderi, prostitution, rockere, narkodepot, hashklubber m.v. Vi bør derfor se mere fremadrettet og tænke på, at vi selv vil kunne benytte lokalerne, eventuelt leje dem ud og på et senere tidspunkt vælge af sælge disse, hvor vi selv har sat betingelserne.

Kristian Nørgaard redegjorde herefter for lidt juridiske aspekter, idet mange sikkert undrer sig over, hvorfor man ikke blot ved en vedtægtsændring kunne begrænse den nuværende ejers brug af lokalerne. Dette er imidlertid ikke muligt, idet der er meget stærke regler, der beskytter en køber, som har erhvervet lejlighederne med de rettigheder, der nu er på det pågældende tidspunkt. En begrænsning i brugen ville derfor normalt skulle kræve enstemmighed i foreningen og derfor er det ikke teoretisk muligt at gennemføre dette i praksis. Der er endvidere nogle naboretlige regler, som også kunne komme i spil, idet man som beboer i en typisk beboelsesejendom må have en vis beskyttelse overfor, hvad man skal tåle fra omkringliggende erhverv. Imidlertid er disse regler meget diffuse og ville typisk først blive afklaret efter en lang og opslidende retssag, hvor man ikke vil kunne være sikker på udfaldet.

Ordet blev herefter givet frit og spørgelysten var stor. Det generelle billede i beboernes kommentarer var følgende:

Mange var af den overbevisning, at der ikke vil blive etableret en decideret rockerborg, men snarere en hashklub, som vil tiltrække mange uheldige typer. En beboer havde fra en anden forening fået oplyst, hvor mange gener dette medfører i praksis og hvor stort et fald, dette havde medført i prisen på lejlighederne. Det havde været meget vanskeligt at få stoppet denne hashklub.

Flere beboere udtrykte også deres bekymring og angst for, at de som børnefamilier skulle have enten hashklub, rockerborg eller andet i deres ejendom. Såfremt stedet bliver solgt til massageklinik er det både moralsk forkert også anstødeligt, at man skal acceptere denne form for erhverv og eventuelt menneskehandel. Vi bør derfor ikke acceptere det.

Det blev oplyst, at den offentlige vurdering p.t. udgør kr. 900.000,00.

Det blev også meddelt, at den normale husleje i hashklubber er meget høj og at dette ville medføre, at økonomien formentlig ikke betyder det helt store i forbindelse med en køber.

Den nuværende benyttelse af lokalet i Østbanegade 37 har primært været opbevaring af møbler og lidt kontoraktivitet, men generelt har der ikke været nogen erhvervsmæssig aktivitet de sidste 4 år. Der er på nuværende tidspunkt ingen hashklub i lokalerne.

Problemstillingen omkring værditab for lejlighederne blev gentaget flere gange og dette ville blive forhindret ved et køb af ejendommen.

Det blev også nævnt, at problemstillingen muligvis kunne genopstå i forbindelse med lokalerne i nr. 41 og 43, som foreningen også kunne blive udsat for skulle erhverves for at forhindre forkert benyttelsen. Imidlertid er ejeren af disse lokaler økonomisk dårligt funderet og derfor er der en chance for, at disse kan erhverves på tvangsauktion eller på anden måde. Skulle dette blive aktuelt, må vi mødes på ny og tage stilling til det.

En beboer meddelte, at hun havde boet i den opgang, hvor der for 5-6 år siden havde været drevet massageklinik for Østbanegade 37 og at hun knap nok havde opdaget dette. Dog ville parkeringen formentlig blive lidt vanskeligere.

Der blev også sået tvivl om, hvorvidt økonomien på de ca. kr. 1.000,00 pr. lejlighed holder stik samt at der ikke var forklaret noget specifikt omkring finansieringen. Kristian Nørgaard meddelte, at denne sag har skullet forberedes meget hurtigt og derfor er finansieringen som sådan ikke blevet forberedt i detaljer. Beløbet vil variere alt efter hvilket fordelingstal den pågældende ejer har. Imidlertid foreligger der en vurdering fra DanBolig på kr. 1.100.000,00 og da ejendommens bankforbindelse er Nordea, vil man forhåbentlig kunne gøre brug af denne vurdering til at søge almindelig realkreditbelåning på lejligheden. Den-

ne vil normalt være 60% og en løbetid på ca. 20-30 år. Derudover vil den resterende del kunne finansieres enten ved banklån, benyttelse af ejendommens obligationer eller eventuelt kontante indskud fra medlemmerne. Problemstillingen omkring ejendommens obligationer, som udgør det indskudte depositum på 2.500,00, blev kort nævnt og Kristian Nørgaard meddelte, at han endnu ikke havde truffet afgørelse af, hvorvidt man kunne benytte dette depositum i forbindelse med erhvervelsen. Bestyrelsen forbeholder sig derfor muligheden af at søge bedst mulig finansiering, såfremt der gives tilsagn om købet.

Afslutningsvis blev der kort nævnt, at man bør overveje at få lukket porten, idet man herved kan forhindre, at de forkerte typer kører ind i gården. Det blev dog meddelt, at denne diskussion hører under den almindelige generalforsamling, men at det naturligvis er væsentligt, såfremt kælderlejligheden erhverves af de forkerte typer. Dog skal det huskes, at alle ejere skal have nøgler til en eventuel port.

Punkt 2 var herefter udtømt, da alle havde følt, at de havde fået tilstrækkelige oplysninger.

Ad 3. Bemyndigelse til bestyrelsen til at købe ejerlejligheden beliggende Østbanegade 37, kld. 1, matr. nr. 916 Øster Vold Kvarter, København, for en pris á maksimalt kr. 1.000.000,00 med tillæg af gælden på sætningslånet i alt kr. 66.933,00. Bestyrelsen er berettiget til at optage nødvendige kreditforenings- og banklån for at finansiere købet. Om nødvendigt bemyndiges bestyrelsen også til at sælge ejendommens obligationsbeholdning, såfremt bestyrelsen skønner dette nødvendigt.

Punktet blev herefter sat til afstemning. 712 stemte imod. Der var ingen blanke. 4933 stemte for. Forslaget var derfor vedtaget.

Imidlertid bliver det nødvendigt at afholde endnu en generalforsamling, som bestyrelsen vil indkalde til. Kristian Nørgaard foreslog, at denne bliver afholdt på hans kontor og at de fleste forhåbentlig vil gøre brug af en fuldmagt, idet der alene er tale om, at forslaget skal genfremsættes i sin nuværende form og at der ikke kan foretages nogen ændringer i den forbindelse. Der vil derfor blive udsendt fuldmagt sammen med indkaldelsen tillige med frankeret svarkuvert, som man vil opfordre alle til at gøre brug af. Man er naturligvis ikke afskåret fra at møde på kontoret, hvis man ønsker det.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

Kristian Nørgaard