

Referat af ekstraordinær generalforsamling 2010

i

E/F Strandbo II

År 2010 den 24. februar kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Strandbo II.

Den ekstraordinære generalforsamling blev afholdt i Østerbrohuset, Århusgade 103, Salen og havde følgende:

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Orientering fra bestyrelsen vedrørende tvangsauktion over lejlighederne, beliggende Østbanegade 41+43 i kælderen, jf. bilag 1.
3. Bemyndigelse til bestyrelsen til at købe ejerlejligheden beliggende Østbanegade 43 kælderen, matr. nr. 915 Øster Vold Kvarter, København, ejerl. 40, for en pris á maksimalt kr. 600.000,00 med tillæg af gælden på sætningslånet i alt kr. 50.283,00. Bestyrelsen er berettiget til at optage/overtage eventuelle realkreditlån, banklån eller kræve kontant indbetaling for at finansiere købet.
4. Bemyndigelse til bestyrelsen til at købe ejerlejligheden beliggende Østbanegade 41 kælderen, matr. nr. 915 Øster Vold Kvarter, København, ejerl. 39, for en pris á maksimalt kr. 750.000,00 med tillæg af gælden på sætningslånet i alt kr. 83.583,00. Bestyrelsen er berettiget til at optage/overtage eventuelle realkreditlån, banklån eller kræve kontant indbetaling for at finansiere købet.

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 foreslog administrator, advokat Kristian Nørgaard som dirigent og som herefter blev valgt. Kristian Nørgaard konstaterede herefter generalforsamlingens lovlighed og meddelte, at der var 4.611 stemmer repræsenteret, enten personligt eller ved fuldmagt.

Ad 2. Orientering fra bestyrelsen vedrørende tvangsauktion over lejlighederne, beliggende Østbanegade 41+43 i kælderen, jf. bilag 1.

Kristian Nørgaard indledte med at afgive en redegørelse for årsagen til afholdelse af denne generalforsamling.

Det selskab, som ejer restlejlighederne i ejendommen, har misligholdt sine betalinger, både overfor ejerforeningen og overfor BRFkredit, som har lån i de respektive lejligheder. Dette har medført, at BRFkredit har indgivet tvangsauktionsbegæring over lejlighederne. Efterfølgende er selskabet også gået konkurs. Foreningen har sikkerhed i hver enkelt lejlighed, men da retssystemet i dag er særdeles langsomt i forhold til at få ekspederet en tvangsauktion, vil dette betyde, at der for nogen lejligheds vedkommende er sket en overskridelse af det skyldige beløb i forhold til den sikkerhed, som foreningen har og derved vil foreningen lide et tab.

Årsagen til generalforsamlingen skal findes i, at vi allerede i forbindelse med købet af kælderen i Østbanegade 37 nævnte, at der var en teoretisk mulighed for, at disse lokaler ville komme til salg. Bevæggrunden er nogenlunde den samme, idet der i øjeblikket er en aktiv massageklinik i kælderen i Østbanegade 43. I tilfælde af, at foreningen køber lokalerne, vil man herefter kunne få afviklet massageklinikken og herefter få tinglyst diverse begrænsende deklARATIONER på lokalerne, som herefter vil kunne videreudlejes eller sælges igen. Det er vanskeligt at forudsige, hvorledes tvangsauktionen vil gå, idet BRF som panthaver med stor sandsynlighed vil have risiko for selv at skulle overtage lokalerne, såfremt enten foreningen ikke vælger at købe eller der skulle komme en Liebhaber, som ønsker at købe lokalerne. Det skal dog huskes, at der er relativt store fællesudgifter tilknyttet de 2 lejligheder, som følge af de høje fordelingstal og derfor vil det være dyrt for en fremmed at erhverve lokalerne.

Inden auktionen vil der være mulighed for at tage en drøftelse med BRFkredit omkring muligheden for at overtage det eksisterende lån og såfremt der ikke bydes højere end

restgælden, vil foreningen kunne erhverve lokalerne på denne måde. Man kan også vælge en anden strategi ved blot at afvente auktionen og byde der og herefter håbe, at man kan erhverve lokalerne billigere, men dette vil så med stor sandsynlighed være uden finansiering fra BRFkredit.

Bestyrelsen har derfor foreslået en så bred vifte af finansieringsmuligheder som muligt, således at man kan vælge enten at optage realkreditbelåning, banklån eller en kontant indbetaling fra beboerne.

Der er vedlagt et økonomisk regnestykke vedrørende 3 finansieringsmuligheder, som skitserer de forskellige muligheder. De maksimale beløb der er afsat vil skulle fratrækkes størstebeløbet, således at foreningen maksimalt kan give de kr. 1.350.000,00 med overtagelse af sætningslånene. Dertil kommer engangsudgifter på ca. kr. 135.000,00, som også fremgår af materialet. Det må præciseres, at såfremt der kom en Liebhaber, som vil give mere end det anførte beløb, vil bestyrelsen ikke have bemyndigelse til byde højere og derfor vil lokalerne blive solgt til anden side.

Ordet blev herefter givet til de enkelte bestyrelsesmedlemmer, idet bestyrelsen er delt i forhold til spørgsmålet omkring købet af lokalerne.

Johan Hartmann indledte med en kort historisk gennemgang af, hvorledes foreningen blev bekendt med massageklinikken. I sommeren 2009 kunne det konstateres, at en række meget store bredskuldrede fyre begyndte at slæbe byggematerialer ned i kælderen og det kunne herefter hurtigt konstateres, at der var ved at blive opført kabiner i kælderen. Administrator fik herefter mulighed for at besigtige rummene og kunne ved selvsyn konstatere, at der var indrettet en massageklinik. Lokalerne er aktive i øjeblikket, men det fungerer meget roligt på nuværende tidspunkt, men Johan Hartmanns bekymring går mere på den fremtidige anvendelse og hvad benyttelsen med tiden vil kunne medføre. Endvidere mener han, at der vil være særdeles gode muligheder for at erhverve lokalerne til en god pris, hvorefter man vil kunne tinglyse diverse servitutter og herefter få det solgt, eventuelt lejet ud. Der kunne komme en alternativ anvendelse, eventuelt med indrettelse af et festlokale eller gæstelejlighed.

Ordet blev herefter givet til bestyrelsesmedlem Valentin Nordstrøm. Valentin indledte med at understrege, at han er klar modstander af et køb af kældrene, idet han ikke forstår

grunden til, hvorfor vi skal blive ved med at købe tomme lokaler hver gang. Han mener, at der er andre ting, vi kunne bruge tingene til, f.eks. på nye vinduer, renovering af trapper m.v. Det var også hans opfattelse, at der burde være andre måder at bekæmpe eventuel efterfølgende kriminalitet fra lokalerne, end ved at skulle købe dem. Det blev oplyst, at politiet er informeret omkring lokalernes anvendelse, men politiet har ikke foretaget sig noget, idet man skal huske, at massageklinikken som udgangspunkt ikke er en ulovlig aktivitet, men at politiets fokus mere ligger på kvindehandel, rufferi eller narkotikakriminalitet.

Johan Hartmann tilføjede, at han mente, at umiddelbart ville Skat være det bedste alternativ til at forsøge at få lukket bordellet, idet disse skulle have særligt fokus på eventuelle udenlandske beboere, som ikke betaler skat i Danmark.

Formanden Johnny Mortensen fik herefter ordet og understregede, at det var hans egen klare holdning, at vi skal købe. Dette skulle ses ud fra 2 aspekter, både en forretningsmæssig og en forsikringsmæssig grund. Det forsikringsmæssige skulle bestå i, at vi gerne vil undgå HA typer på ejendommen, mulig hashklub, narkotikahandel og skyderi. Han mener derfor, at vi skal give bud og få lokalerne købt og herefter lyse deklARATIONER, eventuelt på den måde, at foreningen altid vil skulle godkende køberne af lokalerne og herefter få dem solgt.

Det blev også kort anført, at der havde været uenighed i bestyrelsen, om hvorvidt der skulle indkaldes til denne generalforsamling eller ej, men det var formandens holdning, at dette var blevet lovet på den forrige ekstraordinære generalforsamling og derfor var det naturligt, at generalforsamlingen også skulle høres i denne sag.

Eva Kops kommenterede kort på dette, idet hun var enig i, at der skulle holdes en generalforsamling, men det havde været hendes ønske først at lave en høring om, hvorvidt beboerne var interesseret i at holde denne generalforsamling.

Eva Kops knyttede herefter mere generelle kommentarer til spørgsmålet omkring købet. Hun indledte med at spørge, hvor mange beboere der har set eller vidste der var en massageklinik i ejendommen. 2 beboere meddelte, at de havde været utrygge ved at lukke store mandetyper ind i deres opgang, som herefter var forsvundet ned i kælderen. De øvrige beboere havde ikke bemærket det. Der var heller ingen, der var klar over, at der var

en massageklinik i nr. 35 i en beboelseslejlighed. Denne massageklinik er dog under afvikling og der er indgået aftale om, at dette ophører den 1. maj 2010.

Eva Kops udleverede herefter noget materiale med argumenter imod købet, blandt andet at, at foreningen ved et køb har brugt ca.

kr. 2.000.000,00 på køb af kældre, som i stedet kunne have været brugt til at forbedre gården/male opgange og isætte port i gården, opsætte altaner m.v. Det blev også nævnt, at såfremt der foreligger en lejekontrakt med massageklinikken vil ejerforeningen skulle indtræde i denne kontrakt og agere udlejer overfor massageklinikken. Eva Kops var også bekymret for, at overtage et afdragsfrit 1-årigt flexlån og der blev også sået tvivl om niveauet for de lejeindtægter, som foreningen eventuelt kunne få for lokalerne. Købet af lokalerne på tvangsauktion vil også kunne gøre, at foreningen er nødsaget til at fremlægge deres beslutningsgrundlag på tvangsauktionen. Derfor vil vi stå i en svær forhandlingssituation. Spørgsmålet omkring istandsættelse af lokalerne før et eventuelt salg eller udlejning, blev også nævnt.

Kristian Nørgaard redegjorde kort for spørgsmålet omkring, hvorvidt der var en lejekontrakt eller ej og samtidig blev det nævnt, at overtagelse af det eksisterende flexlån alene er én mulighed ud af flere finansieringsmuligheder, som er foreslået. Kristian Nørgaard nævnte også, at det ikke hører under foreningens vedtægt at investere i fast ejendom som spekulation, men blot er dette køb med til at sikre god ro og orden og opretholde værdierne for de eksisterende lejligheder i ejendommen.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål fra salen. Generelt var der mange bemærkninger i relation til det store hensyn at undgå fremmede ubehagelige typer på ejendommen og at foreningen derfor ikke alene burde tænke på økonomi, men primært tænke på den sikkerhed og tryghed det vil give ikke at have denne form for aktivitet i ejendommen. Det blev fremhævet fra Valentin Nordstrøms side, at han naturligvis havde forståelse for dette synspunkt, men han mente, at der var andre bedre ting at bruge pengene til.

En ejer havde erhvervet lejligheden som forældrekøb og betragtede det som et stort problem i forbindelse med gensalgsværdien, såfremt det fremgår, at der var massageklinik i ejendommen og de ville aldrig have haft købt lokalet, hvis de viste dette.

Det blev også anført, at der for mange år siden havde været en massageklinik i nr. 37 og at dette forløber meget stille og roligt og at de skræksenarier der er sat op fra 2 af bestyrelsesmedlemmerne er urimelige og at det er blæst for meget op. Beboeren anførte også, at fællesudgifterne generelt vil stige i foreningen, idet der vil være færre om at dække de samlede udgifter.

Johan Hartmann og Johnny Mortensen kommenterede herefter på "skrækscenariet" og formand Johnny Mortensen tilkendegav, at ordet "skyderi" muligvis var for overdrevet, men at de øvrige ting som nævnes i relation til narkohandel, rockertyper, hashklub m.v. bestemt ikke er et skræk scenarie efter hans opfattelse.

Eva Kops meddelte, at spørgsmålet omkring HAér er fuldstændig udokumenteret. Hun har haft talt med politiet, som er af den overbevisning, at området og lokalerne er uinteressante for denne type rockere.

Der blev også forespurgt, om der er andre kældre, som på et senere tidspunkt skulle købes. Det blev oplyst, at der er en kælder mere, men at dette fungerer stille og roligt og igennem mange år har været ejet af den samme person som lagerrum.

Det blev også nævnt, at en beboer havde haft store problemer med at få adgang til fællesinstallationer i disse kældre og at det til sidst havde været nødvendigt at gå ind med låsesmed.

Da alle beboere havde følt, at deres spørgsmål var besvaret, gik man videre til afstemningen.

Ad. 3. Bemyndigelse til bestyrelsen til at købe ejerlejligheden beliggende Østbane-gade 43 kælderen, matr. nr. 915 Øster Vold Kvarter, København, ejerl. 40, for en pris á maksimalt kr. 600.000,00 med tillæg af gælden på sætningslånet i alt kr. 50.283,00. Bestyrelsen er berettiget til at optage/overtage eventuelle realkreditlån, banklån eller kræve kontant indbetaling for at finansiere købet.

Kristian Nørgaard redegjorde for afstemningsreglerne. Da dette er en beslutning af væsentlig karakter, kræves der kvalificeret majoritet efter vedtægten vil dette betyde, at 2/3 af samtlige stemmeberettigede skal stemme for forslaget. Såfremt dette ikke sker, men 2/3 af de fremmødte stemmer for, vil der kunne afholdes en generalforsamling nr. 2. Af prakti-

ske grunde, er denne generalforsamling nr. 2 allerede indvarslet og vil kunne afholdes i umiddelbar forlængelse af denne generalforsamling.

Der blev herefter foretaget skriftlig hemmelig afstemning. 2.255 stemmer stemte nej. 2.356 stemmer stemte ja. Da dette ikke udgør hverken 2/3 af samtlige stemmer eller 2/3 af de fremmødte, var forslaget faldet.

Ad 4. Bemyndigelse til bestyrelsen til at købe ejerlejligheden beliggende Østbane-gade 41 kælderen, matr. nr. 915 Øster Vold Kvarter, København, ejerl. 39, for en pris á maksimalt kr. 750.000,00 med tillæg af gælden på sætningslånet i alt kr. 83.583,00. Bestyrelsen er berettiget til at optage/overtage eventuelle realkreditlån, banklån eller kræve kontant indbetaling for at finansiere købet.

2.255 stemmer stemte nej. 2.194 stemte ja. Forslaget var faldet.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

Kristian Nørgaard